

جامعة مولود معمري - تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون - نظام ل.م.د.

بيع العقار عن طريق المزاد العلني

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

د. حمليل نوار

إعداد الطالبين:

بايك ليدية

موسى عبد الله

لجنة المناقشة:

د. صبايحي ربيعة، أستاذة محاضرة أ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسة

د. حمليل نوار، أستاذة محاضرة ب، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفة ومقررة

د. بوفراش صفيان، أستاذة محاضر ب، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2016-06-30



•

•

•

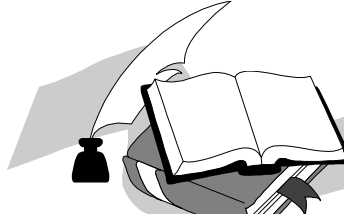
•

•

•

•

موسیٰ عبد اللہ



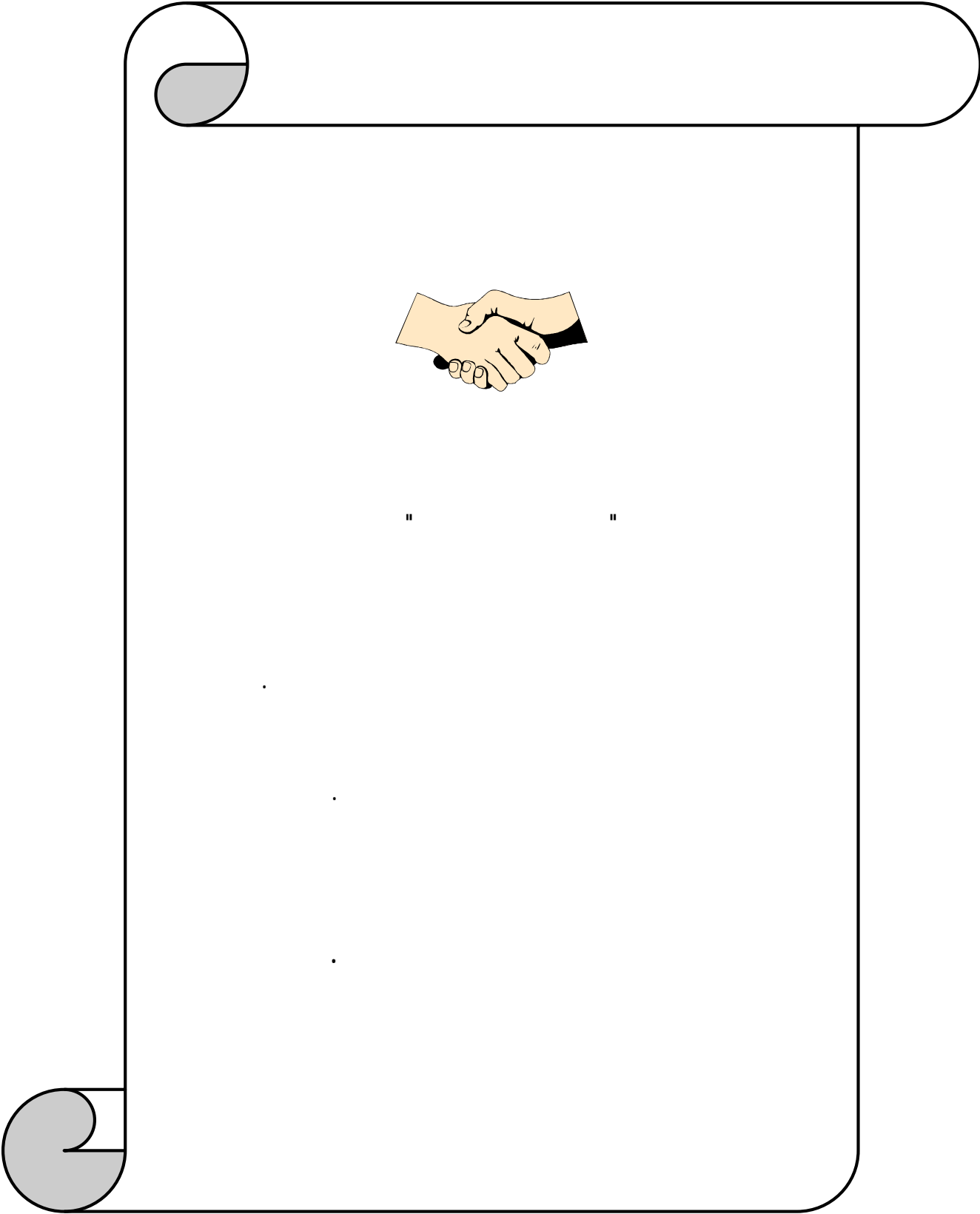
⋮

.

.

.

بايك ليدية 



- ج ر .....جريدة رسمية .
- ق م ج .....القانون المدني الجزائري.
- ق إ م إ ..... قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- ق أ ج .....قانون الأسرة الجزائري
- ص ص .....من صفحة إلى صفحة.
- ص .....صفحة.
- د ت ن .....دون تاريخ النشر.
- د س ن .....دون سنة النشر.
- د د ن .....دون دار النشر.

**Principales abréviations :**

Op.cit.....ouvrage précédemment.

p.....page.

مقدمة

يعتبر العقار من أعز ما يملكه الإنسان منذ الأزل، فهو أهم شيء يرثه عن أجداده مما يجعله لا يستطيع الإفراط فيه إلا لمصلحته، إذ تسود المجتمعات المتحضرة والتمتدنة قاعدة أساسية مفادها أنه لا يجوز للشخص أن يقضي حقه بنفسه، وقد أصبحت هذه القاعدة في العصر الحديث قاعدة عالمية تطبق في كل الدول، ومعنى هذه القاعدة هو لجوء الشخص الذي بيده سند تنفيذي إلى السلطة العامة لإجبار المدين على التنفيذ حتى يستفي الدائن حقه منه، حيث يعرف التنفيذ على أنه الوفاء بالالتزام فإذا نشأ الالتزام في ذمة شخص ما وقام بتنفيذه عند حلول أجله سمي هذا التصرف "وفاء" وأعفي الدائن من اللجوء إلى القضاء لإجبار مدينه على التنفيذ، وهي الصورة الغالبة، حيث ينقضي الالتزام بانقضاء عنصر المديونية، دون استعمال عنصر المسؤولية، وهذا ما يسمى بالتنفيذ الاختياري، إلا أنه قد يمتنع المدين عن الوفاء أو يتأخر ففي هذه الحالة يقوم الدائن بتحريك عنصر المسؤولية، وهي الدعوى القضائية، حيث لا يقتصر دور القضاء في العصر الحديث على إصدار الأحكام، إنما يمتد إلى غاية تنفيذها، وفقا لما رسمه القانون وذلك لإجباره على الوفاء بالتزامه، رغماً عن إرادته، إلا في حالة ما إذا كان الالتزام طبيعياً، حيث يتضمن عنصر المديونية دون المسؤولية، وهنا لا يستطيع الدائن الإستعانة بعنصر المسؤولية لإجبار المدين على تحقيق هدفين أساسيين هما:

\*ضمان حقوق الدائن في استيفاء حقه من المدين الممتنع والمتماطل عن الوفاء بالدين وهذا تنفيذا للضمان العام، الذي يكون له على أموال مدينه .

\*حماية حقوق المدين من تعسف الدائن وجوره وحتى لا يجرده من أمواله ولا يهدر كرامته.

التنفيذ الجبري ينقسم إلى عدة أنواع إما مباشر، وذلك حسب الأحوال إذ يتمثل التنفيذ المباشر في التنفيذ العيني، ومثاله إلتزام المدين بتسليم شيء معين للدائن، إذ يعتبر هذا النوع من التنفيذ هو الأصل، إلا إذا استحال التنفيذ العيني، كهلاك العين المحكوم بتسليمها للدائن فهنا لا يكون أمام طالب التنفيذ إلا اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقضى له بالتعويض والنوع الآخر، فهو التنفيذ غير المباشر والذي يكون في حالة امتناع المدين عن التنفيذ، فهكذا يتم تنفيذ هذا الحكم بالطريق الجبري والقهري، إذ لا يحصل الدائن على حقه إلا بعد اتخاذ اجراءات الحجز على أموال المدين بعينها، فالحجز التنفيذي بدوره ينقسم إلى نوعين وهما الحجز التنفيذي على

المنقول، والحجز التنفيذي على العقار، وما يهمننا في دراستنا هو الحجز التنفيذي على العقار باعتباره وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين التي تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره والذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء حقها من ثمنها، فإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني تكون بترخيص من القضاء بالنسبة للعقارات و/أو الحقوق العينية العقارية للمفقود وناقص الأهلية، والمفلس أو تلك التي تقرر بيعها بموجب حكم أو قرار قضائي لعقار و/ أو حق عيني عقاري لعقار مملوك على الشيوخ لعدم امكانية القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينا وهو ما يصطلح عليه بالبيع القضائي أو ما يسمى في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالبيع الخاصة، وقد اخترنا هذا الموضوع تحت عنوان " بيع العقار عن طريق المزاد العلني " الذي تناوله المشرع الجزائري في الباب الخامس، تحت عنوان في الحجز، إذ تناول القسم الخامس في المواد من 737 إلى 799 ق إ م إ فبعد توقيع الحجز على العقار نهائيا ووضعه تحت يد القضاء تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة تنفيذ الحجز وذلك ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني وهي مرحلة تتطوي على سلسلة من الإجراءات أولها إجراءات التمهيد وإعداد العقار للبيع ويقصد من خلالها التحضير لبيع العقار وذلك بإعداد قائمة شروط وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة للبيع وإنذار أصحاب الشأن بإجراءات الحجز، بالإطلاع على هذه القائمة قصد ايداع ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم، وبعد ذلك يتم الإعلان على البيع والنشر وهذا ما سنراه ونحاول توضيحه في الفصل الأول وعند الإنتهاء من الإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز والفصل في المنازعات التي قد تثور بشأن الحجز يجري بيع العقار في المكان والزمان المحددين لذلك، وتختتم إجراءات البيع برسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض وإصدار حكم رسو المزاد، وهذا الأخير الذي يرتب عدة التزامات وحقوق في ذمة الراسي عليه المزاد بالإضافة إلى بيع العقار المحجوز، فكل ما ينتج عن بيع العقار من ثمن فإن حق التنفيذ يتحول إلى هذا الثمن ليتم توزيعه بينهم توزيعاً مباشراً، إذا توفرت حالاته أو عن طريق الاتفاق وهذا ما سنتناوله في الفصل الثاني، وعليه ومن كل ما تقدم نتساءل كيف تعامل المشرع الجزائري في كيفية بيع العقار بالمزاد العلني، وهل قواعد البيع في التشريع كافية لاستيفاء الدائن لحقوقه بألية بسيطة، وهل تكفل هذه القواعد إقامة الموازنة بين حق الدائن في استعمال حقه وبدون تعسف، وحماية المدين الضعيف من هذا التعسف في ضل التضارب والتناقض بين الحقوق والمصالح لكل طرف، وهل النصوص القانونية الخاصة بالبيع العقاري بالمزاد العلني واجهت كل الظروف والاحتمالات لمباشرة التنفيذ حتى لا نصل إلى حالة انسداد ولا تشكل عائق في التنفيذ،

ورغم ذلك فإن القوانين الحديثة تتجه نحو تبسيط إجراءات التنفيذ على العقار، فكيف يتم التحضير لبيع العقار بالمزاد العلني وما هي الآثار الناتجة عن بيعه وللإجابة على هذه الإشكالية يجب دراسة القواعد الإجرائية الخاصة ببيع العقار بالمزاد العلني، وعلى هذا الأساس تكون دراستنا على النحو التالي، حيث سنتناول في الفصل الأول إعداد العقار للبيع، أما في الفصل الثاني سوف نتطرق إلى آثار بيع العقار بالمزاد العلني .

# الفصل الأول

يتم التنفيذ على العقار و/أو الحق العيني العقاري باستصدار أمر الحجز من طرف رئيس المحكمة وتبليغه للمدين وأصحاب التأمينات العينية، ثم قيده بالمحافظة العقارية، وإلحاق الثمار والإرادات به، وعدم نفاذ التصرفات اللاحقة للقيود وكذا إنذار المدين بتسديد الدين في أجل شهر واحد، و إلا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبراً بالمزاد العلني وذلك من أجل استيفاء الدائن أو الدائنين لحقوقهم، ويكون ذلك بقيام الدائن المباشر بالإجراءات بواسطة المحضر القضائي بالشروع في بيع العقار بالمزاد العلني، وذلك يتم بوضع العقار تحت يد القضاء (مبحث أول) أين يمنح المشرع الجزائري لكل ذي مصلحة بالقيام باعتراضات من أجل عدم ضياع حقوقهم فيتم ذلك بتحديد جلسة الاعتراضات والبيع (مبحث ثان)

## المبحث الأول

### وضع العقار تحت يد القضاء

يترتب عن عدم استيفاء الديون المترتبة على عاتق المدين، لجوء الدائن إلى القضاء لاستيفاء حقه، ويكون ذلك في حالة عدم التوصل إلى اتفاق ودي لاستيفائها، وذلك بوضع العقار تحت يد القضاء ولا يتم ذلك إلا إذا توفرت مجموعة من الشروط التي تسمح بتدخل القضاء لبيع العقار بالمزاد العلني (المطلب الأول) ومن ثم يتم التطرق إلى إجراءات إعداد العقار للبيع (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### حالات تدخل القضاء لبيع العقار بالمزاد العلني

لا يتم تدخل القضاء لبيع العقار بالمزاد العلني إلا إذا توفرت مجموعة من الشروط المحددة قانوناً، سواء كانت متعلقة بالعقار أو مالك العقار. يتحقق هذا البيع في حالات يكون فيها العقار محجوزاً (الفرع الأول) أو أن العقار موضوع النزاع مملوك للمفقود أو ناقص الأهلية أو المفلس (الفرع الثاني) أو استحالة قسمة عقار عينا (الفرع الثالث) أو أن يكون العقار مثقل بتأمين عيني (الفرع الرابع).

### الفرع الأول

#### العقار المحجوز وفاءً لديون المدين

يعتبر الحجز العقاري من الحجوز التنفيذية، وقد تناوله المشرع الجزائري في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، إذ يعد الحجز إجراء استثنائي يتم اللجوء إليه عند عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها للوفاء بالدين.

لم يرد في التشريع الجزائري تعريفاً للحجز العقاري لكن عرفه الفقهاء بأنه طريق للتنفيذ بمقتضاه توضع عقارات المدين تحت يد القضاء، وتباع بالمزاد العلني<sup>(1)</sup> لتسديد ديون الحاجزين والدائنين<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - انظر الملحق رقم واحد (01) المتضمن حكم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.

<sup>2</sup> - فيصل الوافي ، سلطاني عبد العظيم ، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، دار الخلدونية للطباعة والنشر ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2012 ، ص 97 .

الحجز في المعنى القانوني هو وضع مال المدين تحت يد القضاء تمهيداً لبيعه واستيفاء الدائن الحاجز حقه من ثمنه،<sup>(3)</sup> ولكن وضع العقار المراد التنفيذ عليه تحت يد القضاء مرحلة تسبقها عدة شروط وهي أن يكون للدائن:

- سند تنفيذي.

- محضر تكليف المدين بالالتزام.

- محضر عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها.

- مستخرج من عقد الملكية<sup>(4)</sup> مرفوقاً بالشهادة العقارية السلبية يطلبها الدائن من المحافظة

العقارية وفق نموذج معين.

بعد الانتهاء من هذه الشروط يتجه الدائن الحاجز إلى المحكمة،<sup>(5)</sup> إذ بالرغم من كل تلك الإجراءات فإنه إذا قام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني، بإيداع مبلغ كافي للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية، سواء لدى أمانة الضبط أو المحضر القضائي، فإن إجراءات البيع بالمزاد توقف وتصبح كل التصرفات الواردة على العقار نافذة حسب نص المادة 736 ق إ م إ<sup>(6)</sup>. أما في حالة عدم الوفاء يشرع المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع تمهيداً لبيع العقار المحجوز مع الإشارة أنه إلى غاية جلسة المزايمة يستطيع المدين الوفاء بالدين مما يوقف إجراءات البيع ورفع الحجز، ومن كل ما سبق نجد أنه بمجرد قيد الحجز على العقار يعتبر بمثابة بداية فعلية لوضعه تحت يد القضاء .

## الفرع الثاني

<sup>3</sup> - نجاة لوصيف ، "الحجز على العقارات غير المشهورة"، الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة، وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين، يوم 05-12-2009، بجامعة قسنطينة .

<sup>4</sup> - إن الأصل في الحجز العقاري هو عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لديها سند ملكية مشهورة، والسماح بإمكان الحجز على العقارات غير المشهورة، جاء كاستثناء في حالة وجود سند عرفي ثابت التاريخ، أو العقارات التي لها مقررات إدارية، وذلك حسب المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ 19-05-1993، ج ر ج ج ، عدد 34، المؤرخ في 23-05-1993، نقلاً عن لوصيف نجاة، نفس المرجع، ص 17 .

<sup>5</sup> - ليلي زروقي، "إجراءات الحجز العقاري"، المجلة القضائية، 1997، عدد 02، ص 01 .

<sup>6</sup> - تنص المادة 736 ق إ م إ على ما يلي: "إذا أودع المدين المحجوز عليه، أو حائز العقار، أو الكفيل العيني بأمانة الضبط، أو بين يدي المحضر القضائي، قبل جلسة المزايمة، مبلغاً كافياً للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية والحاجزين، فإن كل التصرفات الواردة على العقار والمتعلقة بنقل الملكية أو بترتيب تأمينات عينية عليه، تكون نافذة".

## العقار المملوك للمفقود أو ناقص الأهلية أو المفلس

يتم بيع العقار الذي هو من نصيب المفقود أو ناقص الأهلية و كذلك المفلس بالمزاد العلني حسب قائمة شروط البيع، تطبيقا للمادة 783 فقرة 01 ق إ م إ التي تنص على ما يلي "يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني، للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، حسب قائمة شروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي، أو يعدها وكيل التفليسة حسب الحالة".  
أولا: طلب بيع أموال المفقود ومن في حكمه.

عرف قانون الأسرة الجزائري<sup>(7)</sup> في المادة 109 منه المفقود كما يلي " المفقود هو الشخص الغائب، الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته، ولا يعتبر مفقوداً إلاّ بحكم". أما بالنسبة للحكم بموت المفقود فيجوز الحكم في الظروف الحربية أو الاستثنائية بمرور 04 سنوات بعد التحري، أما في الظروف العادية فالسلطة التقديرية للقاضي في تحديد المدة ويكون ذلك بعد مرور 04 سنوات<sup>(8)</sup>.

أما الغائب فيأخذ حكم المفقود إذا منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه، وإن قضت مدة سنة أو أكثر على غيابه، وترتب على ذلك تعطيل مصالحه، فتعين له المحكمة وكيلا عنه، فإن كان قد ترك وكيلا عاما قضت المحكمة بتثبيته إذا كان عدلا كفوذا أهلية كاملة و إلا عيّنت غيره، ومتى أذنت المحكمة ببيع العقار أودع الوكيل قائمة شروط البيع<sup>(9)</sup>.

### ثانياً-بيع عقارات ناقص الأهلية:

يكون ناقص الأهلية قاصرا لم يبلغ سن الرشد أو يكون بالغا محجور عليه.

<sup>7</sup> - قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 رمضان عام 1401 الموافق ل 09 يونيو 1984، متضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24 صادر 12 يونيو 1984 معدل متمم بأمر 02/05 مؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر، عدد 15، صادر في 27 فيفري 2005، الموافق عليه بموجب القانون رقم 09/05، مؤرخ في 24 ماي 2005، ج ر عدد 43، صادر في 22 جوان 2005 .

<sup>8</sup> - انظر نص المادة 113 من ق أ ج، مرجع نفسه .

<sup>9</sup> - أنور طلبة، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2012، ص 928.

فحسب نص المادة 43 من ق م التي نصت على ما يلي "كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون"<sup>(10)</sup>.

وعليه فإن ممتلكات ناقص الأهلية يجب أن تباع بالمزاد العلني وفقا للمادة 1/783 ق إ م إ التي نصت على " يتم بيعالعقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفقود أو ناقص الأهلية والمفلس، حسب قائمة شروط البيع، بأمانة ظبط المحكمة، يعدها المحظر القضائي بناء على طلب القدم أو الوصي أو الولي، أو يعدها وكيل التفلسة حسب الحالة".

#### 1- بالنسبة للقاصر<sup>(11)</sup>:

يمثله الولي أو الوصي وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية :

- بيع العقار وقسمته ورهنه وإجراء المصالحة وبيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة .

- استثمار أموال القاصر بالإقراض أو الاقتراض أو المساهمة في الشركة وإيجار عقار القاصر لمدة تزيد عن 03 سنوات .

وعلى القاضي أن يراعي في الإذن حالة الضرورة والمصلحة بيع العقار بالمزاد العلني<sup>(12)</sup>.

#### 2- بالنسبة للمحجور عليه<sup>(13)</sup>:

يصدر الإذن ببيع عقاره من محكمة الولاية على المال بناءً على طلب يتقدم به القيم عليه إلى نيابة الأحوال الشخصية التي تتولى تحقيقه ثم عرضه على المحكمة لإبداء الرأي بالإذن بالبيع، فيودع القيم قائمة شروط البيع<sup>(14)</sup>.

#### ثالثا - بيع عقارات المفلس:

المفلس هو المدين الذي توقف عن دفع ديونه، وقضى بإشهار إفلاسه، وغلت يده عن مباشرة التصرفات التي يتولاها عنه وكيل التفليسة الذي يتولى أعمال التفليسة، وتصفية أصولها تحت إشراف القاضي المنتدب، والمحكمة التي قضت بالإفلاس فإذا وجد عقار مملوك للمفلس

<sup>10</sup> - أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل 26 سبتمبر 1975، ج ر ج ج

عدد 78 سنة 1975، م م بموجب قانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 مايو 2007، ج ر ج ج، عدد 31، سنة 2007.

<sup>11</sup> - أنظر الملحق رقم 2 المتضمن رخصة التصرف في أموال قاصر حسب المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري.

<sup>12</sup> - بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 119-120.

<sup>13</sup> - أنظر الملحق رقم 3 المتضمن بيع مناب محجور عليه، طبقا للمواد 88 89 من ق أ ج .

<sup>14</sup> - أنور طلبية، مرجع سابق، ص 928.

وجب بيعه لتوزيع ثمنه على الدائنين، فيتم البيع بطريق المزيدة، وتبدأ إجراءات البيع بقيام وكيل التفليسة بإيداع قائمة شروط البيع التي يوافق عليها القاضي المنتدب (15).

### الفرع الثالث

#### استحالة قسمة العقار عينا

كما قد يختار الشركاء أيضا القسمة بطريق التصفية للعقارات المشاعة، وخاصة إذا تعذر قسمتها<sup>(16)</sup> عينا بسبب وجود عدد كبير من الشركاء في الشيوخ، فيتفقون على بيع هذه العقارات كلها أو بعضها بالمزاد العلني، ويفتسمون ثمنه والذي لم يباع يبقى شائعا فيما بينهم. وقد نصت المادة 728 من القانون المدني الجزائري "إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزيدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا الإجماع " فالقسمة بطريق التصفية تكون ببيع العقارات الشائعة في المزاد العلني وقسمة الثمن الذي يرسوا به المزاد على الشركاء كل بنسبة حصته في العقارات الشائعة<sup>(17)</sup>.

فقسمة التصفية ليست إلا طريقا احتياطيا لإجراء القسمة بحيث لا يتم اللجوء إليها إلا عند تعذر سلوك الطريق الأصلي وهو طريق القسمة العينية، حيث يكفي تعذر تحققها للجوء إلى قسمة التصفية والمحكمة هي التي تقدر مدى تحقق التعذر، بحيث يكون لقاضي الموضوع السلطة المطلقة في تقدير فيما إذا كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته أو أنه بالعكس لا يمكن قسمة العقارات عينا، فيحدد بصفة تقريبية مبلغ افتتاح المزيدة فيصادق القاضي على هذه الخبرة ويحدد في منطوق حكمه بأن العقارات غير قابلة للقسمة العينية، وإنما قسمة التصفية عن طريق البيع بالمزاد العلني محددًا فيه مبلغ افتتاح المزيدة<sup>(18)</sup>.

يمكن أن يقدم طلب الخروج من القسمة، أمام قاضي الموضوع الذي يفصل في منازعة الخروج من الشيوخ وإن فاتهم ذلك فلا يوجد ما يمنع من تقديم طلبهم هذا أمام رئيس جلسة البيوع

15 - بوقندورة سليمان، ص 120 .

16 - انظر الملحق رقم أربعة (04) المتضمن حكم عدم قابلية العقار المشاع للقسمة عينا، وصرف الأطراف إلى اتباع اجراءات البيع بالمزاد العلني.

17 - حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف الإسكندرية، 1994، ص 210 .

18 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية العقارية، المجلد الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 917.

العقارية قبل الإعلان عن افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني بشرط أن يكون الطلب من قبل كافة الشركاء دون استثناء.

إن اقتصار المزايدة على الشركاء في الشيوخ وحدهم فيها مزايا وعيوب.

فأما المزايا فإنه بالنظر إلى خصوصيات المجتمع الجزائري وتشبثهم بملكياتهم التي يرثونها أبا عن جد فإن أغلب العائلات لا تحبذ انتقال ملكية عقاراتها إلى عائلات أخرى وتفضل أن يستأثر أحد الشركاء في الشيوخ لاسيما فيما بين الورثة بالعقار، فإذا أجمعوا أن يقتصر المزاد عليهم دون غيرهم كان لهم ذلك.

أما عيوب اقتصاره على الشركاء وحدهم فتتمثل في عدم الحصول على أعلى ثمن مما كان متوقعا، لأن حصر المزايدة بينهم يعني حصر عدد المزايدين، وهذا ينافي الغرض المطلوب من البيع بالمزاد وهو كثرة المزايدين وتنافسهم للحصول على أعلى سعر.

كذلك لتفادي تواطؤ المزايدين إذا قرروا فيما بينهم التوقف عند سعر محدد مسبقا بينهم فقد يكون فيه غبن لأحد الشركاء في البيع بالمزاد العلني على أن يحصل على أعلى سعر نظرا لحالته المادية.

كما يمكن أن يتقدم بعض الشركاء في الشيوخ أثناء جلسة البيع بالمزاد العلني ويطلبون من الرئيس قبول تكتلهم كطرف واحد لأنهم يريدون التضامن فيما بينهم لشراء العقار المشاع لاسيما إذا كان مسكنا للعائلة.

## الفرع الرابع

### بيع العقار المثقل بحق عيني تبعي

نظم المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد في المادة 788 منه نوع خاص للبيوع العقارية والمتمثل في حالة بيع العقار المثقل بحق عيني تبعي حيث تنص على ما يلي "يجوز لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها محضر قضائي، تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار.

يبلغ رسميا المحضر القضائي قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة عند الاقتضاء وطبقا لأحكام هذا القانون"

يبادر المدين إلى طلب البيع اختياريًا في إطار التنفيذ، لهذا فهو من بين البيوع الخاصة بنص القانون وليس من البيوع الجبرية ولا القضائية التي يأذن بها القضاء وهي رخصة قانونية. كما تضيف المادة 789 ق إ م إ أنه تطبق على البيوع المشار إليها في المواد 783 و 786 و 788 الخاصة بالبيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والعقارات المشاعة والعقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المالك، إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في هذا القانون<sup>(19)</sup>.

## المطلب الثاني

### إجراءات إعداد العقار للبيع

فور انتهاء المهلة المحددة في الإنذار المذكور في المادة 725 ق إ م إ والذي يمنح للمدين مهلة شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز فإنه إذا لم يدفع مبلغ الدين يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبراً عليه بالمزاد العلني، والتحضير لذلك يتم عن طريق تقديم طلب لرئيس المحكمة لتعين خبير لتحديد الثمن الأساسي (فرع أول) و إعداد قائمة شروط البيع (فرع

ثان) ومن أجل إيداء أصحاب الشأن لملاحظاتهم وتقديم اعتراضاتهم لابد من تبليغ قائمة شروط البيع (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تقديم طلب لرئيس المحكمة لتعيين خبير

يتم تقديم طلب لرئيس المحكمة لتعيين خبير لكي يقوم بتحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني، والقيمة التقريبية له في السوق للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز جملة أو على أجزاء وذلك وفقا لمضمون الخبرة.

### أولا - طلب تعيين خبير:

يقوم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بتقديم طلب بموجب عريضة موجهة لرئيس المحكمة لتعيين خبير عقاري<sup>(20)</sup> بعد إيداع أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة، وهذه الأتعاب يحددها رئيس المحكمة مسبقا، ويقوم الخبير بإيداع تقرير التقييم بأمانة ضبط المحكمة خلال مدة يحددها رئيسها بشرط ألا تتجاوز (10) أيام من تاريخ تعيين الخبير وإلا يستبدل بغيره<sup>(21)</sup>.

### ثانيا - مضمون الخبرة:

تتمثل الخبرة في الوصف الدقيق للعقار المعروض للبيع من أجل تحديد الثمن الأساسي للبيع الذي يكون كالتالي:

أ - الوصف الدقيق للعقار: يجب أن يعين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه، حدوده، نوعه، مشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع<sup>(22)</sup>.

يجب الاتصال بالمحافظة العقارية للتأكد من وضعية العقار حسب السجل العقاري، والتأكد من الملاك ومدى مطابقة وصف العقار في السجل العقاري لعقد الملكية المقدم في الملف، وما هي التغييرات التي طرأت عليه والرخص المستعملة في تغيير وصف العقار كرخص التجزئة

<sup>20</sup> - انظر الملحق رقم (05) المتضمن طلب تعيين خبير عقاري من أجل تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني.

<sup>21</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 241.

<sup>22</sup> - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 128.

والتهنئة والبناء. وإن اقتضت الضرورة الاتصال بإدارة المسح للحصول على المخططات، و ذلك بالنسبة للعقارات المشهورة.

أما العقارات غير المشهورة فإن القانون أجاز للدائن الحجز عليها، حسب المادة 766 ق إ م إ التي تنص على ما يلي " يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني .

تتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقا للمادتين 722 و 723 أعلاه، ويرفق مع طلب الحجز :

1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين،

2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها،

3- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه " .

ب - تحديد الثمن الأساسي: الثمن الأساسي يعتبر كشرط من شروط البيع، لكن رغم ذلك نجد أن المشرع قام بذكره صراحة، وعلى وجه الخصوص وهذا لما له من أهمية خاصة وما يترتب على تحديده من آثار، حيث تبدأ المزايدة منه، وتخضع العقارات غير المشهورة لأحكام العقارات المشهورة في تحديد الثمن<sup>(23)</sup>، استنادا لنص الفقرة 02 من المادة 770 ق إ م إ التي أحالتنا على تطبيق مضمون المادة 739 فقرة 01 ق إ م إ التي تنص على ما يلي " يحدد الثمن الأساسي، الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري، يعين بأمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة "

## الفرع الثاني

### إعداد قائمة شروط البيع

لإعداد قائمة شروط البيع لابد من التعرف عن معنى القائمة، وكيفية إيداعها والجزاء المترتب على تخلف البيانات الأساسية للقائمة، وكذا المستندات المرفقة مع القائمة والهدف منها.

#### أولا - معنى قائمة شروط البيع:

تعتبر قائمة شروط البيع ورقة من أوراق المحضرين القضائيين<sup>(24)</sup> المرتبطة بالتنفيذ الجبري على العقار والتي تتضمن مجموعة من البيانات التي تهدف إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه،<sup>(25)</sup> كما أن إعداد قائمة شروط البيع تتم 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 يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز" وباللغة العربية والتوقيع عليها، وكذا دمجها بخاتم الدولة الخاص به، وإلا كانت باطلة طبقا للمادة 14 من قانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي<sup>(26)</sup>.

إلا أن هذه القائمة لا تصبح نهائية ليتم البيع على أساسها إلا بعد الفصل بحكم قضائي في الاعتراضات المحتملة التي يمكن أن يبديها أطراف الحجز<sup>(27)</sup>.

<sup>24</sup> - انظر الملحق رقم 4 المتضمن قائمة شروط البيع من المواد 737 - 738 ق إ م إ.

<sup>25</sup> - 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 293.

<sup>26</sup> - انظر 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.

<sup>27</sup> - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة المالية، جامعة الجزائر، 2008، ص 55.

## ثانياً - إيداع قائمة شروط البيع:

يجب على المدين المحجوز عليه إذا أراد أن يتفادى بيع عقاره بالمزاد العلني أن يقوم بالوفاء خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، وإلا سوف يقوم المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع، ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز<sup>(28)</sup>.

تطبيقاً للمادة 737 فقرة 03 ق إ م إ التي تنص على ما يلي " يجب تتضمن قائمة شروط البيع، فضلاً عن البيانات المعتادة، ما يأتي:

- 1 - اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجزين والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم،
- 2 - السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين،
- 3 - أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد،
- 4 - تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً دقيقاً، لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته، و رقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزاً أو مشاعاً وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات،
- 5 - تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنه شاغر،
- 6 - شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف،
- 7 - 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 الاقتضاء، و إذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، لا يجوز تجزئتها،
- 8 - بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع".

ثالثاً - 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 البطلان في هذه الحالة يكون نسبياً وليس مطلقاً، وما يمكن أن نتوصل إليه أن من لهم مصلحة من

<sup>28</sup> - انظر نص المادة 737 فقرة 01 ق إ م إ .

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 ق إ م إ نقص أو خطأ فلا يحكم بالإبطال، إلا إذا أدى إلى التشكيك في حقيقة البيانات، وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع، تحت مسؤولية المحضر القضائي بحيث يعاد تجديدها على نفقته كونه المسؤول المباشر عن إعدادها<sup>(29)</sup>

#### رابعاً- السندات المرفقة مع القائمة والهدف منها:

ترفق مع قائمة شروط البيع السندات الآتية الواردة في المادة 738 ق إ م إ.

- 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.
- 4 - شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
- 5 - مستخرج جدول الضريبة العقارية<sup>(30)</sup>

والهدف من إيداع السندات الواردة في المادة 738 ق إ م إ هو تأكيد وإثبات ذات البيانات الواردة في نفس قائمة شروط البيع للتأكد من صحتها<sup>(31)</sup>

#### الفرع الثالث

##### التبليغ الرسمي بالإطلاع على قائمة شروط البيع

يجب على المحضر القضائي بعد تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها مع المرفقات اللازمة بأمانة ضبط المحكمة المختصة، أن يقوم بتبليغ<sup>(32)</sup> كل من يهمه الأمر بإيداع القائمة والبيانات الواردة فيها، وهذا لكي يبدي كل من له اعتراضات أو ملاحظات في الجلسة المحددة. سلك المشرع الجزائري مسلكين للإعلام بإيداع القائمة وهما تبليغ خاص يوجهه لبعض الأشخاص الذين لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ وذلك عن طريق ورقة من أوراق المحضرين القضائيين وإعلان عام

<sup>29</sup> - عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص - ص 295 - 296.

<sup>30</sup> - انظر نص المادة 738 ق إ م إ .

<sup>31</sup> - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 298.

<sup>32</sup> - انظر الملحق رقم 08 متعلق بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع والإنذار الرسمي له، حسب المواد 740، 741، 742 ق إ م إ.

يوجه إلى كل شخص يرغب في الإطلاع على قائمة شروط البيع ويتم عن طريق النشر في الصحف والتعليق في لوحة إعلانات المحكمة المختصة<sup>(33)</sup>.

### أولا - التبليغ الخاص بالإيداع:

يجب على المحضر القضائي خلال 15 يوم الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة، أن يبلغ رسميا الأشخاص المذكورة على سبيل الحصر وهم:

1 - المدين المحجوز عليه.

2 - الكفيل العيني وحائز العقار إذ وجد أحدهما: إذ لكل منهما مصلحة مؤكدة في معرفة شروط البيع للاعتراض عليها.

3 - المالكين على الشيوخ إذ كان العقار أو الحق العيني مشاعا: إن المشرع الجزائري أجاز الحجز على العقار المملوك ملكية شائعة في القانون الجديد وفي هذه الحالة تشمل عملية التبليغ بإيداع قائمة شروط البيع لكل مالك على الشيوخ وبمفرده حتى يقدم اعتراضاته<sup>(34)</sup>.

4 - الدائنين المقيدون في الشهادة كل بمفرده: حيث يجب على المحضر القاضي تبليغ كل دائن له حق مفيد على العقار ظاهر ضمن الشهادة العقارية التي أوجب القانون الجديد إرفاقها مع قائمة شروط البيع والغرض من التبليغ هو إشراك هؤلاء الأشخاص في عملية التنفيذ وذلك لتمكينهم من تقديم اعتراضاتهم في الوقت المناسب، كما يكون المحضر القضائي ملزم بتبليغ كل من أصحاب الرهن الرسمي والرهن الحيازي وأصحاب حق التخصيص وحق الامتياز والخاص على العقار<sup>(35)</sup>.

5 - بائع العقار<sup>(36)</sup> ومقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض<sup>(37)</sup> به إن وجد: حيث يجب تبليغ كل شخص من هؤلاء الأشخاص بإيداع القائمة على شرط أن يكون تصرف كل واحد منهم من بيع أو قرض أو قسمة أو مقايضة مبرم قبل تسجيل أمر الحجز.

<sup>33</sup> - بلقاسم سليمان، الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013، ص 66.

<sup>34</sup> - المرجع نفسه، ص 66.

<sup>35</sup> - حمة مرمية الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة عنابة، ص 197.

<sup>36</sup> - بائع العقار يقصد ذلك الشخص الذي قام ببيع عقاره للمدين والذي يتم توقيع الحجز عليه، بالرغم عدم استيفاء ثمن البيع وقام يقيد حقه وفقا للقانون. حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 297.

<sup>37</sup> - يقصد بالمقايض ذلك الشخص الذي قام بمقايضة عقاره الذي تم حجزه فيما بعد مع المدين ولم يستوفي مبلغ الفرق في عملية المقايضة (فرق البديلين في عملية المقايضة) وقد قام بقيد حقه وفقا للقانون وإنذارهما يرفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن بالنسبة

غير أنه في حالة وفاة أحد هؤلاء الأشخاص، فإن عملية التبليغ وحسب ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 740 ق إ م توجه إلى ورثة المتوفي بصفة جماعية دون حاجة إلى ذكر أسمائهم وصفاتهم ويتم ذلك في مواطنهم أما إذا لم يكن لهم موطن معروف فإن التبليغ يوجه لهم في موطن المتوفي. الواضح من كل هذا أن المشرع قصد تيسير إجراءات تبليغ الورثة على مباشر الإجراءات.

أ - **ميعاد تبليغ القائمة والجزاء المترتب على مخالفته:** بالرجوع لنص المادة 740 ق إ م فإنه يجب على المحضر القضائي خلال 15 يوم الموالية لإيداع قائمة شروط البيع تبليغها للأشخاص المذكورين سابقا لكنها لم ترتب أي جزاء على عدم احترام الميعاد، فيذهب البعض على أنه لا يترتب أي بطلان على عدم تبليغ القائمة في الميعاد المحدد في المادة 740 ق إ م وإنما يكون الجزاء هو عدم الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل تبليغه ويكون له الحق في تقديم اعتراضاته أمام قاضي البيوع دون التقيد بالميعاد المحدد بالمادة 742 وهو 3 أيام قبل جلسة الاعتراضات<sup>(38)</sup>.

ب - **بيانات محضر التبليغ:** لا بد أن يشتمل محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع طبقا للمادة 741 ق إ م فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

- 1 - تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- 2 - تعيين العقار أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة.
- 3 - الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- 4 - تاريخ وساعة جلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

5 - إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراض المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها<sup>(39)</sup>.

**ثانيا - الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع:**

---

للأول ولعدم دفع الفرق في الثمن بالنسبة للثاني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 298.

<sup>38</sup> - المرجع نفسه، ص ص 298، 299.

<sup>39</sup> - انظر نص المادة 741 ق إ م، مرجع سابق.

لم يكتفِ المشرع الجزائري بتبليغ الأشخاص الذين لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ بل استلزم بجانب ذلك قيام المحضر القضائي بإعلام كافة الناس عن هذا الإيداع، وذلك عن طريق وسيلة أخرى تتمثل في الإعلان العام بالنشر والتعليق لمستخرج قائمة شروط البيع، حسب المادة 1/748 ق إ م إ، وذلك خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، إذ يحصل النشر في صحيفة يومية وطنية أما التعليق فيكون في اللوحة المعدة للإعلانات بمحكمة التنفيذ خلال أجل لم ينص المشرع الجزائري عليه. كذلك لم ينص على جزاء مخالفة ميعاد إعلان مستخرج قائمة شروط البيع، والغرض الذي سعى إليه المشرع من خلال هذا الإعلان، فيتمثل في إحاطة علم كل معني بعملية إيداع قائمة شروط البيع ما يمكنه من تقديم اعتراضاته وملاحظاته في الوقت المناسب<sup>(40)</sup>. كما أجاز القانون من ناحية أخرى لأي شخص الإطلاع على القائمة ولا يتطلب صفة معينة لهذا الإطلاع ولا يتطلب إثبات مصلحة معينة<sup>(41)</sup> وبالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص على ذلك في المادة 2/748 ق إ م إ<sup>(42)</sup>.

---

40 - بلقاسم سليمان، مرجع سابق، ص 70.

41 - أحمد مليجي، التنفيذ، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 833.

42 - انظر نص المادة 2/748، مرجع سابق.

## المبحث الثاني

### تحديد جلسة الاعتراضات والبيع

يترتب عن التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ونشر مستخرج منها بجريدة يومية وطنية وتعليقها بلوحة إعلانات المحكمة، تولد حق لصاحب المصلحة بإبداء ما لديه من اعتراضات وملاحظات وذلك عن طريق ما يسمى بالاعتراض، وتعود غاية المشرع من تقريره لهذا الإجراء من أجل ضمان عرض العقار بأحسن الشروط خال من كل المنازعات وكذا قصد حماية مصالح ذوا الشأن وتقديم الاعتراضات والملاحظات يكون بعد تحديد جلسة الاعتراضات (المطلب الأول) وتحديد جلسة البيع (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### تحديد جلسة الاعتراضات

بعد إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة يأتي دور رئيس المحكمة المختص إقليمياً لتحديد جلسة الاعتراضات (الفرع الأول) ومن ثم تأتي مرحلة تلقي الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### طوارئ ما قبل البيع

يكن الهدف من التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع في السماح للأطراف بإبداء رأيهم، وذلك بتقديم اعتراضاتهم، وسيتم التطرق فيما يلي إلى المقصود بالاعتراض ومن ثم تحديد ميعاد للجلسة.

**أولاً - المقصود بالاعتراض:**

يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار، والتي بموجبها يطالب المعارض بتعديل شروط البيع المدونة في القائمة، كما يمكن التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار لعييبين<sup>(43)</sup>، وهما إما لعييب شكلي أو لعييب موضوعي وهما كالتالي:

1 - العيب الشكلي: يتمثل في الوسيلة القانونية المستعملة في التنفيذ على العقار، وبمعنى آخر هو الإجراء الذي تقدم به وجوه الاعتراض والملاحظات التي يبدي بها صاحب المصلحة عدم رضاه عن إجراءات التنفيذ وشروط القائمة.

2 - العيب الموضوعي: هو عيب في المنازعة بذاتها في إجراءات التنفيذ أو ما تتضمنه القائمة من شروط وبمعنى آخر فهي مضمون الاعتراض. والغاية من الاعتراض تكمن في تطهير الإجراءات من كل العيوب التي تشوبها ويتم ذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ. إما المتعلقة ببطلان إجراءاته، أو تلك المتعلقة بالشروط الموضوعية الواجب توفرها لصحة التنفيذ، كما قد تكون متعلقة بشروط البيع، إذ لا يتم البيع بالمزاد العلني إلا بصور حكم نهائي في هذه المسألة<sup>(44)</sup>.

يعتبر الاعتراض على قائمة البيع هو منازعة موضوعية في التنفيذ من شأنها وفق إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز إلى غاية البت فيها نهائيا.

### ثانيا - ميعاد الجلسة:

عملا بالمادة 3/737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنّ رئيس المحكمة التي تقع بدائرة اختصاص العقار هو الذي يتولى تحديد جلسة الاعتراضات، وذلك بمجرد قيام المحضر القضائي بعملية إيداع قائمة شروط البيع على مستوى أمانة ضبط المحكمة، إذ يؤشر الرئيس على هذا المحضر ويحدد فيه جلسة للاعتراض وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما<sup>(45)</sup>، غير أنّ تحديد جلسة الاعتراضات احتمالي لأنه يتوقف على تقديم الاعتراضات، فإذا لم تقدم يسقط تحديد جلستها، ويثبت تحديد جلسة البيع، بينما إذا قدمت اعتراضات فإنّ تاريخ جلسة البيع يسقط<sup>(46)</sup>.

44 - عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 300 - 301.

45 - عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا للقانون 08-09، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 151.

46 - بلقاسم سلmani، مرجع سابق، ص 84.

## الفرع الثاني

### الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع

ضمانا لحسن سير العدالة سمح القانون لأصحاب المصلحة بتقديم مجموعة من الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع، لكن حتى يكون الاعتراض مقبولا لابد من تحديد الأشخاص المؤهلين لذلك، ويتم تحديد موضوع الاعتراض وميعاده، ومن ثم تأتي إجراءات تقديم الاعتراض، وأخيرا طلب وقف بيع العقار.

#### أولا - الأشخاص المؤهلون لتقديم الاعتراضات:

يسمح بالاعتراض على قائمة شروط البيع لمن توافرت فيه الصفة والمصلحة، وقد حصرت المادة 740 من ق. إ. م. إ. الأشخاص الذين لهم حق الاعتراض بنصها على ما يلي: "يجب على المحضر القضائي خلال 15 يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، أن يبلغ رسميا الأشخاص الآتية:

1 - المدين المحجوز عليه.

2 - الكفيل العيني والحاجز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد.

3 - المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعا.

4 - الدائنين المقيدين كل بمفرده.

5 - بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض له إن وجد، وفي حالة

الوفاة، يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد، وبالأسماء والصفات، وفي مواطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى".

#### ثانيا - موضوع الاعتراض وميعاده:

المشرع الجزائري لم ينص على موضوع ومضمون الاعتراض وما ينطوي عليه من أسباب وإدعاءات ودفع مخولة للأشخاص المعنيين بتقديم الاعتراض وتركها للقواعد العامة، وعليه يمكن تقسيمها إلى ثلاثة (3) أصناف:

- الاعتراض بسبب عيب في الشكل: وذلك عن طريق التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ على

العقار ومثاله أن يفتقد أمر الحجز على بيان من البيانات الأساسية المذكورة في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، عدم تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه أو إيداع قائمة شروط البيع ناقصة من بياناتها أو مرفقاتها.

- الاعتراض بسبب عيب في الموضوع: ومثاله أن يجري التنفيذ على عقار غير مملوك للمدين ولا يجوز الحجز عليه أو موجب سند تنفيذي مطعون فيه بالتزوير، أو بموجب حكم غير واجب النفاذ أو أن يكون الدين الذي يتم التنفيذ اقتضاء له مؤجلا أو غير محقق الوجود أو معين المقدار أو منقزيا بسبب من أسباب الانقضاء.

- الاعتراض على شروط البيع، وذلك يقصد تعديلها أو تغييرها أو الإضافة إليها أو حذف بعضها، ومثاله اقتراح تجزئة العقار إلى صفقات بتعديل الثمن الأساسي للبيع<sup>(47)</sup>.

تقدم الاعتراضات من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 ق إ م إ أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة قبل انعقاد الجلسة بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها<sup>(48)</sup>.

### ثالثا - إجراءات تقديم الاعتراض:

تكون إجراءات تقديم الاعتراض على النحو التالي:

- 1 - تسجل العريضة بسجل الاعتراضات بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.
- 2 - جلسة الاعتراضات غير علنية تتم في غرفة المشورة (مكتب الرئيس).
- 3 - يحضر الجلسة كل من المعارض، الحاجز، المحضر القضائي وأمين ضبط.
- 4 - يفصل رئيس المحكمة في الاعتراض في أجل أقصاه ثمانية أيام حتى لا تتعطل إجراءات الحجز.

5 - الأمر في الفاصل في الاعتراض غير قابل لأي طعن، وتجر الإشارة إلى أن جلسة الاعتراضات تتعقد في تاريخها المحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع سواء تقدم معترضون أم لم يتقدم أحد وهذا ما نصت عليه المادة 742 فقرة 03 ق إ م إ.

فعند قيام اعتراض، تطبق الإجراءات المشار إليها أعلاه، وإذا لم يقدم اعتراض بالجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في سجل الاعتراضات، ويشعر المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن بيع بالمزاد العلني<sup>(49)</sup>.

47 - عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص ص 303 - 304.

48 - انظر نص المادة 742 فقرة 01 ق إ م إ.

49 - انظر نص المادة 01/742 ، 02 ، 03 ق إ م إ.

## رابعاً - طلب وقف بيع العقار

بعدما تعرفنا إلى أصناف موضوع الاعتراض نتطرق كيفية مباشرة الاعتراض على بيع العقار عن طريق أربع دعاوى وهي: دعوى وقف بيع العقار بالمزاد العلني مؤقتاً ، دعوى تأجيل البيع بالمزاد العلني ، دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع بالمزاد العلني ودعوى استحقاق العقار المحجوز.

### أ- دعوى وقف بيع العقار مؤقتاً:

أجاز المشرع الجزائري لكل من الحائز والمدين المحجوز عليه والكفيل العيني بأن يطلب وقف إجراءات البيع مؤقتاً على عقار أو أكثر من العقارات المحجوزة في حالة ما أثبت هذا الشخص أن قيمة هذا العقار ستكفي لوفاء ديون جميع الدائنين الذين أصبحوا طرفاً في الإجراء<sup>(50)</sup> وهذا حسب نص المادة 743 ق إ م إ التي تنص على ما يلي " يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاستعجال، وقف إجراءات البيع مؤقتاً على عقار و/أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة، إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات و/أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين .

يحدد الأمر الاستعجالي العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع

مع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزاد أن يستمر ببيع تلك العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه " .

### ب- دعوى تأجيل البيع بالمزاد العلني:

يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب تأجيل إجراءات البيع إذا أثبت أن صافي ماتغله أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفاً في الإجراءات ، وعليهم أن يطالبوا عن طريق دعوى استعجاليه<sup>(51)</sup>. يحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع، الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء على أن لا تتجاوز سنة واحدة<sup>(52)</sup>.

50 - بقاسم سلماني، مرجع سابق، ص 86.

51 - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 304.

52 - سليمان بوقندورة ، مرجع سابق، ص 152.

## ج- طلب وقف البيع بسبب رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن وطلب

### إعادة البيع بالمزاد العلني:

سمح المشرع لبائع العقار أو المقايض أثناء إجراءات التنفيذ، أن يرفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفارق أو يطالب بإعادة البيع عن طريق المزاد، ويكون ذلك بالتأشير في قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل<sup>(53)</sup>. تتوقف إجراءات بيع العقار إلى حين الفصل في دعوى الفسخ التي تم رفعها بعد تسجيل أمر الحجز، أما دعوى الفسخ التي ترفع قبل ذلك والتي يؤشر برفعها على هامش تسجيل عقد البيع، فإنه يحتج بالحكم الصادر فيها على المشتري بالمزاد دون حاجة لإثبات ذلك وتدوينه في نيل قائمة شروط البيع<sup>(54)</sup>. المقايض عرفت أحكامه المواد من 413 إلى 415 من القانون المدني الجزائري، بأنه عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود، وإذا كانت الأشياء المقايض فيها مختلفة القيم جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود، وتسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة أو يعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايس عليه<sup>(55)</sup>.

نخلص إلى أن المقايض يصبح في حكم البائع إذا قيد امتيازها على العقار محل المقايضة<sup>(56)</sup>.

### د- دعوى استحقاق العقار الفرعية:

تنص المادة 772 فقرة 01 ق إ م إ على ما يلي "يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية، طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع وذلك بدعوى إستعجالية ترفع ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي" إذن دعوى استحقاق العقار هي منازعة موضوعية في التنفيذ العقاري، ترفع من الغير الذي يدعي ملكية العقار المحجوز، وذلك بعد بدأ عملية التنفيذ وقبل تمامها حيث يطلب فيها تقرير حقه في ملكية العقار المحجوز وبطلان إجراءات التنفيذ. يتم رفع هذه الدعوى من الغير أي الشخص الذي لا يعد طرفا في الإجراءات، فلا يلتزم عند رفعها بالميعاد المقرر للاعتراض على قائمة شروط البيع، إذ يجوز له رفعها في أي وقت، قبل صدور الحكم بإتمام البيع إذ تنتهي هذه الإجراءات

53 - انظر نص المادة 745 ق إ م إ .

54 - حمة مرمرية، مرجع سابق، ص 201.

55 - انظر المواد من 413 إلى 415 ق م ج .

56 - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص ص 153 - 154.

بصدوره مما يحول دون الطلب ببطالانها ، ومن ثم يجوز رفعها فور إعلان تنبيه نزع الملكية، أو بعد تسجيله أو قبل إيداع قائمة شروط البيع أو بعدها، أو قبل جلسة الاعتراضات أو بعدها، أو في يوم الجلسة<sup>(57)</sup>.

يمكن لرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع، وذلك وفق عريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء وإذا اقتضت دعوى الاستعجال على جزء من العقارات المحجوزة، فلا يوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى<sup>(58)</sup>.

### الفرع الثالث

#### آثار الاعتراض

يترتب على تقديم الاعتراض، في مياعده وبالشكل المحدد، وفق إجراءات التنفيذ حتى يتم الفصل في جميع الاعتراضات بأحكام نهائية، ويعتبر التاريخ المحدد لجلسة البيع عند إيداع القائمة كأنه لم يكن، إذ يحدده القاضي بعد الفصل في جميع الاعتراضات، بأحكام واجبة النفاذ ويتمتع قاضي الجلسة بسلطة تقديرية كاملة عند النظر في الاعتراض، فله أن يرفضه أو يقبله كلياً أو جزئياً وله أن يعدل القائمة وفقاً لما يقضي به الحكم الصادر في الاعتراض، باعتباره حكماً نهائياً فهو غير قابل للطعن فيه، وهذا طبقاً لنص المادة 742 فقرة 03 ق إ م إ التي تنص على ما يلي: " يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن، في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام".

57 - أنور طلبية، مرجع سابق، ص ص 905 - 906.

58 - سليمان بوقندورة ، مرجع سابق، ص 157.

## المطلب الثاني

### تحديد جلسة البيع

بد أن تتم تصفية جميع الاعتراضات وجميع الاشكالات المتعلقة بالعقار المحجوز في جلسة الاعتراضات على قائمة شروط البيع ولكي تأتي مرحلة بيع العقار المحجوز فإنه يجب على المحضر القضائي، أو أي دائن طرف في الحجز أن يقدم طلب لرئيس المحكمة من أجل تحديد جلسة البيع (الفرع الأول) ومن ثم يأتي الاعلان عن البيع (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تقديم طلب لرئيس المحكمة لتحديد جلسة البيع

إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا في محضر الإيداع، فإن المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز يتقدم بطلب إلى رئيس المحكمة من أجل تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني<sup>(59)</sup>، بعد أن يتأكد من تاريخ ومكان جلسة البيع ، بأنه لم يتم الفصل فيها بعد، فإنه ينظر في الطلب بموجب أمر على عريضة<sup>(60)</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 1/747 ق إ م إ<sup>(61)</sup>.

والأصل أن يجري البيع بمقر المحكمة إلا أنه يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان آخر، وهنا يجب أن يتضمن أمر رئيس المحكمة هذا المكان بناء على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة<sup>(62)</sup>.

#### أولا- إخطار ذوي الشأن بميعاد جلسة البيع:

نستخلص من نص المادة 747 فقرة 03 ق.إ.م.إ<sup>(63)</sup> أن المشرع لم يرتب البطلان على عدم الإخطار، غير أنه هناك اختلاف حول ذلك فهناك من يرى أنه يتوجب الرجوع في هذه الحالة إلى

59 - انظر الملحق رقم 09 المتضمن إدراج جلسة البيع بالمزاد العلني.

60 - نصر الدين علوق ، محمود بولقصبيات ، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015، ص 158.

61 - تنص المادة 1/747 ق إ م إ "إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز ."

62 - عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 306.

63 - تنص المادة 747 فقرة 03 ق إ م إ على ما يلي "يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية 08 أيام قبل الجلسة على الأقل"

القواعد العامة للبطلان حسب المادة 60 ق إ م إ التي تنص على ما يلي "لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلاً، إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه" وهناك من يرى أنه لا يترتب أي جزء على عدم قيام المحضر القضائي بإخبار ذوي الشأن بتاريخ جلسة بيع العقار لأنه لم يلحق هؤلاء الأشخاص أي ضرر ولم تضع عليهم أي فائدة، كما أن الهدف من الاخطار لا شك أنه سوف يتحقق عندما يتم الاعلان والنشر العام لكافة الناس بتاريخ إجراء الجلسة<sup>(64)</sup>

### ثانياً - نشر مستخرج قائمة شروط البيع:

بعد إيداع قائمة شروط البيع يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية، وتعليقها في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ<sup>(65)</sup>.

يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة طبقاً لنص المادة 2/748 ق إ م إ<sup>(66)</sup>.

### الفرع الثاني

#### الإعلان عن البيع

المقصود بالإعلان هو إخبار الأشخاص وأفراد المجتمع على وجود عقار محجوز معروض للبيع، وسيتم بيعه بالمزاد العلني في الزمان والمكان المحددين في مستخرج الإعلان وتكون مواصفات هذا العقار وشروط بيعه محددة بشكل مختصر فيه. الهدف من هذا النشر والإعلان هو إتاحة الفرصة لكافة الناس من أجل مشاركة أكبر عدد ممكن من المزايديين بغية بيع العقار بأحسن ثمن يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوماً على الأكثر وعشرين (20) يوماً على الأقل مستخرجاً من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع وموقعا منه ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ<sup>(67)</sup>. حيث يقوم بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة البيع<sup>(68)</sup>.

64 - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 872 .

65 - نصر الدين علوقة ، محمود بولقصيات ، مرجع سابق، ص 158.

66 - انظر نص المادة 2/748 ق إ م إ .

67 - انظر نص المادة 749 فقرة 1 ق إ م إ.

68 - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 251.

يتضمن المستخرج فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

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

2 - تعيين العقار كما ورد في قائمة الشروط البيع.

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

4 - تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

5 - تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع<sup>(69)</sup>.

**أولا - تعليق ونشر الإعلان عن البيع بالمزاد:**

لضمان الشفافية والمصداقية في عملية البيع بالمزاد العلني، حددت المادة 750 ق. إ.م. إ

الأمكنة المخصصة لإعلان البيع.

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

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

3 - في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

4 - في لوحة الإعلانات بقابضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

5 - في الساحات والأماكن العمومية.

6 - وفي أي مكان يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.

ويثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش

الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ<sup>(70)</sup>.

<sup>69</sup> - انظر نص المادة 749 ق إ م إ .

<sup>70</sup> - انظر نص المادة 750 ق إ م إ .

## ثانياً - إلغاء إجراءات التعليق والنشر

إن قانون الاجراءات المدنية والإدارية أعطى لبعض الأشخاص إمكانية الاعتراض على إجراءات النشر التي يقوم بها المحضر القضائي لأسباب معينة، وقد حدد هؤلاء الأشخاص على سبيل الحصر وهم :

-الدائنين الحاجزين .

-الدائنين المتدخلين في الحجز .

-المدين المحجوز عليه.

-الحائز.

-الكفيل العيني إن وجد .

وكلهم لهم الحق في التدخل وطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق، ويجب أن يقدم طلب الإلغاء بعريضة مكتوبة إلى رئيس المحكمة المختصة بالبيع العقاري، كما يشترط القانون أن يتم ذلك ثلاثة (03) أيام على الأقل قبل جلسة البيع، ويجب على القاضي أو رئيس المحكمة النظر في الطلب عند جلسة البيع ويفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن وهو ما نصت عليه المادة 751 فقرة 01 و 02<sup>(71)</sup> كما نجد المادة 751 فقرة 03 و 04 تنص على ما يلي "إذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق، أجل البيع إلى جلسة لاحقة و أمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي.

إذا فصل طلب الإلغاء، أمر بإفتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً "

ما يمكن أن يفهم من هذه المادة هو أنه :

-في حالة إلغاء إجراءات النشر يجب على القاضي تأجيل جلسة البيع والأمر بإعادة النشر والتعليق، ويكون ذلك على نفقة المحضر القضائي .

-في حالة رفض الطلب يأمر القاضي بفتح إجراءات البيع في نفس الجلسة وبالتالي يستبعد الطلب .

71 - انظر نص المادة 751 فقرة 01 و 02 ق إ م إ .

### ثالثا - تقرير مصاريف التنفيذ:

قبل البدء في بيع العقار بالمزاد يقوم رئيس المحكمة بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة<sup>(72)</sup>، بناء على طلب يقدم من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد، وينوه عنه أيضا في منطوق حكم رسوا المزاد فيما بعد<sup>(73)</sup> حيث تنص المادة 752 ق إ م إ على ما يلي " يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة، تقدم من طرف هذا الأخير أو من أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني وينوه عنها في حكم رسوا المزاد فيما بعد "

---

<sup>72</sup> - حمه مرمرية، مرجع سابق، ص 65.

<sup>73</sup> - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 309.

- 
- ج ر .....جريدة رسمية .
  - ق م ج .....القانون المدني الجزائري.
  - ق إ م إ ..... قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
  - ق أ ج .....قانون الأسرة الجزائري
  - ص ص .....من صفحة إلى صفحة.
  - ص .....صفحة.
  - د ت ن .....دون تاريخ النشر.
  - د س ن .....دون سنة النشر.
  - د د ن .....دون دار النشر.

**Principales abréviations :**

Op.cit.....ouvrage précédemment.

p.....page.

يعتبر العقار من أعز ما يملكه الإنسان منذ الأزل، فهو أهم شيء يرثه عن أجداده مما يجعله لا يستطيع الإفراط فيه إلا لمصلحته، إذ تسود المجتمعات المتحضرة والتمدنة قاعدة أساسية مفادها أنه لا يجوز للشخص أن يقضي حقه بنفسه، وقد أصبحت هذه القاعدة في العصر الحديث قاعدة عالمية تطبق في كل الدول، ومعنى هذه القاعدة هو لجوء الشخص الذي بيده سند تنفيذي إلى السلطة العامة لإجبار المدين على التنفيذ حتى يستفي الدائن حقه منه، حيث يعرف التنفيذ على أنه الوفاء بالالتزام فإذا نشأ الالتزام في ذمة شخص ما وقام بتنفيذه عند حلول أجله سمي هذا التصرف "وفاء" وأعفي الدائن من اللجوء إلى القضاء لإجبار مدينه على التنفيذ، وهي الصورة الغالبة، حيث ينقضي الالتزام بانقضاء عنصر المديونية، دون استعمال عنصر المسؤولية، وهذا ما يسمى بالتنفيذ الاختياري، إلا أنه قد يمتنع المدين عن الوفاء أو يتأخر ففي هذه الحالة يقوم الدائن بتحريك عنصر المسؤولية، وهي الدعوى القضائية، حيث لا يقتصر دور القضاء في العصر الحديث على إصدار الأحكام، إنما يمتد إلى غاية تنفيذها، وفقا لما رسمه القانون وذلك لإجباره على الوفاء بالتزامه، رغماً عن إرادته، إلا في حالة ما إذا كان الالتزام طبيعياً، حيث يتضمن عنصر المديونية دون المسؤولية، وهنا لا يستطيع الدائن الإستعانة بعنصر المسؤولية لإجبار المدين على تحقيق هدفين أساسيين هما:

\*ضمان حقوق الدائن في استيفاء حقه من المدين الممتنع والمتماطل عن الوفاء بالدين وهذا تنفيذا للضمان العام، الذي يكون له على أموال مدينه .

\*حماية حقوق المدين من تعسف الدائن وجوره وحتى لا يجرده من أمواله ولا يهدر كرامته.

التنفيذ الجبري ينقسم إلى عدة أنواع إما مباشر، وذلك حسب الأحوال إذ يتمثل التنفيذ المباشر في التنفيذ العيني، ومثاله إلتزام المدين بتسليم شيء معين للدائن، إذ يعتبر هذا النوع من التنفيذ هو الأصل، إلا إذا استحال التنفيذ العيني، كهلاك العين المحكوم بتسليمها للدائن فهنا لا يكون أمام طالب التنفيذ إلا اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقضى له بالتعويض

والنوع الآخر، فهو التنفيذ غير المباشر والذي يكون في حالة امتناع المدين عن التنفيذ، فهكذا يتم تنفيذ هذا الحكم بالطريق الجبري والقهري، إذ لا يحصل الدائن على حقه إلا بعد اتخاذ اجراءات الحجز على أموال المدين بعينها، فالحجز التنفيذي بدوره ينقسم إلى نوعين وهما الحجز التنفيذي على المنقول، والحجز التنفيذي على العقار، وما يهمننا في دراستنا هو الحجز التنفيذي على العقار باعتباره وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين التي تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره والذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء حقاها من ثمنها، فإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني تكون بترخيص من القضاء بالنسبة للعقارات و/أو الحقوق العينية العقارية للمفقود وناقص الأهلية، والمفلس أو تلك التي تقرر بيعها بموجب حكم أو قرار قضائي لعقار و/ أو حق عيني عقاري لعقار مملوك على الشيوع لعدم امكانية القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينا وهو ما يصطلح عليه بالبيع القضائي أو ما يسمى في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالبيع الخاصة، وقد اخترنا هذا الموضوع تحت عنوان " بيع العقار عن طريق المزاد العلني " الذي تناوله المشرع الجزائري في الباب الخامس، تحت عنوان في الحجز، إذ تناول القسم الخامس في المواد من 737 إلى 799 ق إ م إ فبعد توقيع الحجز على العقار نهائيا ووضع تحت يد القضاء تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة تنفيذ الحجز وذلك ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني وهي مرحلة تتطوي على سلسلة من الإجراءات أولها إجراءات التمهيدي وإعداد العقار للبيع ويقصد من خلالها التحضير لبيع العقار وذلك بإعداد قائمة شروط وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة للبيع وإنذار أصحاب الشأن بإجراءات الحجز، بالإطلاع على هذه القائمة قصد ايداع ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم، وبعد ذلك يتم الإعلان على البيع والنشر وهذا ما سنراه ونحاول توضيحه في الفصل الأول وعند الإنتهاء من الإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز والفصل في المنازعات التي قد تنثور بشأن الحجز يجري بيع العقار في المكان والزمان المحددين لذلك، وتختتم إجراءات البيع برسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض وإصدار حكم رسو المزاد، وهذا الأخير الذي يرتب عدة التزامات وحقوق في ذمة الراسي عليه المزاد بالإضافة إلى بيع العقار المحجوز، فكل ما ينتج عن بيع العقار من ثمن فإن حق التنفيذ يتحول إلى هذا الثمن ليتم توزيعه بينهم توزيعا مباشرا، إذا توفرت حالاته أو عن طريق الاتفاق وهذا ما سنتناوله في الفصل الثاني، وعليه

---

ومن كل ما تقدم نتساءل كيف تعامل المشرع الجزائري في كيفية بيع العقار بالمزاد العلني، وهل قواعد البيع في التشريع كافية لاستيفاء الدائن لحقوقه بألية بسيطة، وهل تكفل هذه القواعد إقامة الموازنة بين حق الدائن في استعمال حقه وبدون تعسف، وحماية المدين الضعيف من هذا التعسف في ظل التضارب والتناقض بين الحقوق والمصالح لكل طرف، وهل النصوص القانونية الخاصة بالبيع العقاري بالمزاد العلني واجهت كل الظروف والاحتمالات لمباشرة التنفيذ حتى لا نصل إلى حالة انسداد ولا تشكل عائق في التنفيذ، ورغم ذلك فإن القوانين الحديثة تتجه نحو تبسيط إجراءات التنفيذ على العقار، فكيف يتم التحضير لبيع العقار بالمزاد العلني وما هي الآثار الناتجة عن بيعه وللإجابة على هذه الإشكالية يجب دراسة القواعد الإجرائية الخاصة ببيع العقار بالمزاد العلني، وعلى هذا الأساس تكون دراستنا على النحو التالي، حيث سنتناول في الفصل الأول إعداد العقار للبيع، أما في الفصل الثاني سوف نتطرق إلى آثار بيع العقار بالمزاد العلني .

يتم التنفيذ على العقار و/أو الحق العيني العقاري باستصدار أمر الحجز من طرف رئيس المحكمة وتبليغه للمدين وأصحاب التأمينات العينية، ثم قيده بالمحافظة العقارية، وإلحاق الثمار والإرادات به، وعدم نفاذ التصرفات اللاحقة للقيود وكذا إنذار المدين بتسديد الدين في أجل شهر واحد، و إلا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبراً بالمزاد العلني وذلك من أجل استيفاء الدائن أو الدائنين لحقوقهم، ويكون ذلك بقيام الدائن المباشر بالإجراءات بواسطة المحضر القضائي بالشرع في بيع العقار بالمزاد العلني، وذلك يتم بوضع العقار تحت يد القضاء (مبحث أول) أين يمنح المشرع الجزائري لكل ذي مصلحة بالقيام باعتراضات من أجل عدم ضياع حقوقهم فيتم ذلك بتحديد جلسة الاعتراضات والبيع (مبحث ثان)

## المبحث الأول

### وضع العقار تحت يد القضاء

يترتب عن عدم استيفاء الديون المترتبة على عاتق المدين، لجوء الدائن إلى القضاء لاستيفاء حقه، ويكون ذلك في حالة عدم التوصل إلى اتفاق ودي لاستيفائها، وذلك بوضع العقار تحت يد القضاء ولا يتم ذلك إلا إذا توفرت مجموعة من الشروط التي تسمح بتدخل القضاء لبيع العقار بالمزاد العلني (المطلب الأول) ومن ثم يتم التطرق إلى إجراءات إعداد العقار للبيع (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### حالات تدخل القضاء لبيع العقار بالمزاد العلني

لا يتم تدخل القضاء لبيع العقار بالمزاد العلني إلا إذا توفرت مجموعة من الشروط المحددة قانوناً، سواء كانت متعلقة بالعقار أو مالك العقار. يتحقق هذا البيع في حالات يكون فيها العقار محجوزاً (الفرع الأول) أو أن العقار موضوع النزاع مملوك للمفقود أو ناقص الأهلية أو المفلس (الفرع الثاني) أو استحالة قسمة عقار عينا (الفرع الثالث) أو أن يكون العقار مثقل بتأمين عيني (الفرع الرابع).

### الفرع الأول

#### العقار المحجوز وفاءً لديون المدين

يعتبر الحجز العقاري من الحجز التنفيذية، وقد تناوله المشرع الجزائري في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، إذ يعد الحجز إجراء استثنائي يتم اللجوء إليه عند عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها للوفاء بالدين.

لم يرد في التشريع الجزائري تعريفاً للحجز العقاري لكن عرفه الفقهاء بأنه طريق للتنفيذ بمقتضاه توضع عقارات المدين تحت يد القضاء، وتباع بالمزاد العلني<sup>(1)</sup> لتسديد ديون الحاجزين والدائنين<sup>(2)</sup>.

1 - انظر الملحق رقم واحد (01) المتضمن حكم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.

2 - فيصل الوافي، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الخلدونية للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة الأولى، 2012، ص 97.

الحجز في المعنى القانوني هو وضع مال المدين تحت يد القضاء تمهيداً لبيعه واستيفاء الدائن الحاجز حقه من ثمنه،<sup>(1)</sup> ولكن وضع العقار المراد التنفيذ عليه تحت يد القضاء مرحلة تسبقها عدة شروط وهي أن يكون للدائن:  
- سند تنفيذي.

- محضر تكليف المدين بالالتزام.

- محضر عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها.

- مستخرج من عقد الملكية<sup>(2)</sup> مرفوقاً بالشهادة العقارية السلبية يطلبها الدائن من المحافظة العقارية وفق نموذج معين.

بعد الانتهاء من هذه الشروط يتجه الدائن الحاجز إلى المحكمة،<sup>(3)</sup> إذ بالرغم من كل تلك الإجراءات فإنه إذا قام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني، بإيداع مبلغ كافي للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية، سواء لدى أمانة الضبط أو المحضر القضائي، فإن إجراءات البيع بالمزاد توقف وتصبح كل التصرفات الواردة على العقار نافذة حسب نص المادة 736 ق إ م<sup>(4)</sup>. أما في حالة عدم الوفاء يشرع المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع تمهيداً لبيع العقار المحجوز مع الإشارة أنه إلى غاية جلسة المزايدة يستطيع المدين الوفاء بالدين مما يوقف

1 - نجاه لوصيف ، "الحجز على العقارات غير المشهورة"، الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة، وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين ،يوم 05-12-2009 ،جامعة قسنطينة .

2 - إن الأصل في الحجز العقاري هو عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لديها سندات ملكية مشهورة ،والسماح بإمكان الحجز على العقارات غير المشهورة، جاء كاستثناء في حالة وجود سند عرفي ثابت التاريخ، أو العقارات التي لها مقررات إدارية ،وذلك حسب المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل بموجب المرسوم 123 /93 المؤرخ 19-05-1993، ج ر ج ج ، عدد 34، المؤرخ في 23-05-1993، نقلاً عن لوصيف نجاه ،نفس المرجع، ص 17 .

3 - ليلي زروقي، "إجراءات الحجز العقاري"، المجلة القضائية، 1997، عدد 02، ص 01 .

4 - تنص المادة 736 ق إ م إ على ما يلي: "إذا أودع المدين المحجوز عليه، أو حائز العقار، أو الكفيل العيني بأمانة الضبط، أو بين يدي المحضر القضائي، قبل جلسة المزايدة، مبلغاً كافياً للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية والحاجزين، فإن كل التصرفات الواردة على العقار والمتعلقة بنقل الملكية أو بترتيب تأمينات عينية عليه، تكون نافذة".

إجراءات البيع ورفع الحجز، ومن كل ما سبق نجد أنه بمجرد قيد الحجز على العقار يعتبر بمثابة بداية فعلية لوضعه تحت يد القضاء .

## الفرع الثاني

### العقار المملوك للمفقود أو ناقص الأهلية أو المفلس

يتم بيع العقار الذي هو من نصيب المفقود أو ناقص الأهلية و كذلك المفلس بالمزاد العلني حسب قائمة شروط البيع، تطبيقاً للمادة 783 فقرة 01 ق إ م إ التي تنص على ما يلي "يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائياً بالمزاد العلني، للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، حسب قائمة شروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي، أو يعدها وكيل التفليسة حسب الحالة" .

أولاً: طلب بيع أموال المفقود ومن في حكمه.

عرف قانون الأسرة الجزائري<sup>(1)</sup> في المادة 109 منه المفقود كما يلي " المفقود هو الشخص الغائب، الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته، ولا يعتبر مفقوداً إلاّ بحكم". أما بالنسبة للحكم بموت المفقود فيجوز الحكم في الظروف الحربية أو الاستثنائية بمرور 04 سنوات بعد التحري، أما في الظروف العادية فالسلطة التقديرية للقاضي في تحديد المدة ويكون ذلك بعد مرور 04 سنوات<sup>(2)</sup>.

أما الغائب فيأخذ حكم المفقود إذا منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه، وإن قضت مدة سنة أو أكثر على غيابه، وترتب على ذلك تعطيل مصالحه، فتعين له المحكمة وكيل عنه، فإن كان قد ترك وكيلًا عامًا قضت المحكمة بتثبيته

1 - قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 رمضان عام 1401 الموافق ل 09 يونيو 1984، متضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24 صادر 12 يونيو 1984 معدل متمم بأمر 02/05 مؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر، عدد 15، صادر في 27 فيفري 2005، الموافق عليه بموجب القانون رقم 09/05، مؤرخ في 24 ماي 2005، ج ر عدد 43، صادر في 22 جوان 2005 .

2 - انظر نص المادة 113 من ق أ ج، مرجع نفسه .

إذا كان عدلا كفؤا ذا أهلية كاملة و إلا عيِّنت غيره ،ومتى أذنت المحكمة ببيع العقار أودع الوكيل قائمة شروط البيع (1).

### ثانياً-بيع عقارات ناقص الأهلية:

يكون ناقص الأهلية قاصرا لم يبلغ سن الرشد أو يكون بالغاً محجور عليه.  
فحسب نص المادة 43 من ق م التي نصت على ما يلي "كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيهاً أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقاً لما يقرره القانون" (2).

وعليه فإن ممتلكات ناقص الأهلية يجب أن تباع بالمزاد العلني وفقاً للمادة 1/783 ق م التي نصت على " يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائياً بالمزاد العلني للمفقود أو ناقص الأهلية والمفلس، حسب قائمة شروط البيع، بأمانة ضبط المحكمة، يعدها المحظر القضائي بناءً على طلب القدم أو الوصي أو الولي، أو يعدها وكيل التفلسة حسب الحالة".

#### 1- بالنسبة للقاصر (3):

يمثله الولي أو الوصي وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية :  
- بيع العقار وقسمته ورهنه وإجراء المصالحة وبيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة .  
- استثمار أموال القاصر بالإقراض أو الاقتراض أو المساهمة في الشركة وإيجار عقار القاصر لمدة تزيد عن 03 سنوات .

وعلى القاضي أن يراعي في الإذن حالة الضرورة والمصلحة ببيع العقار بالمزاد العلني (4).

#### 2- بالنسبة للمحجور عليه (5):

- 
- 1 - أنور طلبة، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2012، ص 928.
  - 2 - أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل 26 سبتمبر 1975، ج ر ج ج عدد 78 سنة 1975، م م بموجب قانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 مايو 2007، ج ر ج ج عدد 31، سنة 2007.
  - 3 - أنظر الملحق رقم 2 المتضمن رخصة التصرف في أموال قاصر حسب المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري.
  - 4 - بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 119-120.
  - 5 - أنظر الملحق رقم 3 المتضمن بيع مناب محجور عليه، طبقاً للمواد 88 89 من ق أ ج .

يصدر الإذن ببيع عقاره من محكمة الولاية على المال بناءً على طلب يتقدم به القيم عليه إلى نيابة الأحوال الشخصية التي تتولى تحقيقه ثم عرضه على المحكمة لإبداء الرأي بالإذن بالبيع، فيودع القيم قائمة شروط البيع<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً - بيع عقارات المفلّس:

المفلس هو المدين الذي توقف عن دفع ديونه، وقضى بإشهار إفلاسه، وغلت يده عن مباشرة التصرفات التي يتولاها عنه وكيل التفليسة الذي يتولى أعمال التفليسة، وتصفية أصولها تحت إشراف القاضي المنتدب، والمحكمة التي قضت بالإفلاس فإذا وجد عقار مملوك للمفلس وجب بيعه لتوزيع ثمنه على الدائنين، فيتم البيع بطريق المزايمة، وتبدأ إجراءات البيع بقيام وكيل التفليسة بإيداع قائمة شروط البيع التي يوافق عليها القاضي المنتدب<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثالث

### استحالة قسمة العقار عينا

كما قد يختار الشركاء أيضا القسمة بطريق التصفية للعقارات المشاعة، وخاصة إذا تعذر قسمتها<sup>(3)</sup> عينا بسبب وجود عدد كبير من الشركاء في الشيوخ، فينتفون على بيع هذه العقارات كلها أو بعضها بالمزاد العلني، ويقتسمون ثمنه والذي لم يباع يبقى شائعا فيما بينهم. وقد نصت المادة 728 من القانون المدني الجزائري "إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايمة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا الإجماع" فالقسمة بطريق التصفية تكون ببيع العقارات الشائعة في المزاد العلني وقسمة الثمن الذي يرسوا به المزاد على الشركاء كل بنسبة حصته في العقارات الشائعة<sup>(4)</sup>.

1 - أنور طلبية، مرجع سابق، ص 928.

2 - بوقندورة سليمان، ص 120 .

3 - انظر الملحق رقم أربعة (04) المتضمن حكم عدم قابلية العقار المشاع للقسمة عينا، وصرف الأطراف إلى اتباع إجراءات البيع بالمزاد العلني.

4 - حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف الإسكندرية، 1994، ص 210 .

فقسمة التصفية ليست إلا طريقا احتياطيا لإجراء القسمة بحيث لا يتم اللجوء إليها إلا عند تعذر سلوك الطريق الأصلي وهو طريق القسمة العينية، بحيث يكفي تعذر تحققها للجوء إلى قسمة التصفية والمحكمة هي التي تقدر مدى تحقق التعذر، بحيث يكون لقاضي الموضوع السلطة المطلقة في تقدير فيما إذا كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته أو أنه بالعكس لا يمكن قسمة العقارات عينا، فيحدد بصفة تقريبية مبلغ افتتاح المزايمة فيصادق القاضي على هذه الخبرة ويحدد في منطوق حكمه بأن العقارات غير قابلة للقسمة العينية، وإنما قسمة التصفية عن طريق البيع بالمزاد العلني محددًا فيه مبلغ افتتاح المزايمة (1).

يمكن أن يقدم طلب الخروج من القسمة، أمام قاضي الموضوع الذي يفصل في منازعة الخروج من الشيوخ وإن فاتهم ذلك فلا يوجد ما يمنع من تقديم طلبهم هذا أمام رئيس جلسة البيوع العقارية قبل الإعلان عن افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني بشرط أن يكون الطلب من قبل كافة الشركاء دون استثناء.

إن اقتصار المزايمة على الشركاء في الشيوخ وحدهم فيها مزايا وعيوب.

فأما المزايا فإنه بالنظر إلى خصوصيات المجتمع الجزائري وتشبهتهم بملكياتهم التي يرثونها أبا عن جد فإن أغلب العائلات لا تحبذ انتقال ملكية عقاراتها إلى عائلات أخرى وتفضل أن يستأثر أحد الشركاء في الشيوخ لاسيما فيما بين الورثة بالعقار، فإذا أجمعوا أن يقتصر المزاد عليهم دون غيرهم كان لهم ذلك.

أما عيوب اقتصاره على الشركاء وحدهم فتتمثل في عدم الحصول على أعلى ثمن مما كان متوقعا، لأن حصر المزايمة بينهم يعني حصر عدد المزايدين، وهذا ينافي الغرض المطلوب من البيع بالمزاد وهو كثرة المزايدين وتنافسهم للحصول على أعلى سعر.

كذلك لتفادي تواطؤ المزايدين إذا قرروا فيما بينهم التوقف عند سعر محدد مسبقا بينهم فقد يكون فيه غبن لأحد الشركاء في البيع بالمزاد العلني على أن يحصل على أعلى سعر نظرا لحالته المادية.

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية العقارية، المجلد الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 917.

---

كما يمكن أن يتقدم بعض الشركاء في الشيوخ أثناء جلسة البيع بالمزاد العلني ويطلبون من الرئيس قبول تكتلهم كطرف واحد لأنهم يريدون التضامن فيما بينهم لشراء العقار المشاع لاسيما إذا كان مسكنا للعائلة.

## الفرع الرابع

### بيع العقار المثقل بحق عيني تبعي

نظم المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد في المادة 788 منه نوع خاص للبيوع العقارية والمتمثل في حالة بيع العقار المثقل بحق عيني تبعي حيث تنص على ما يلي "يجوز لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها محضر قضائي، تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار.

يبلغ رسميا المحضر القضائي قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة عند الاقتضاء وطبقا لأحكام هذا القانون"

يبادر المدين إلى طلب البيع اختياريا في إطار التنفيذ، لهذا فهو من بين البيوع الخاصة بنص القانون وليس من البيوع الجبرية ولا القضائية التي يأذن بها القضاء وهي رخصة قانونية.

كما تضيف المادة 789 ق إ م إ أنه تطبق على البيوع المشار إليها في المواد 783 و786 و788 الخاصة بالبيوع العقارية للمفقد وناقص الأهلية والمفلس والعقارات المشاعة والعقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المالك، إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في هذا القانون<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني

#### إجراءات إعداد العقار للبيع

فور انتهاء المهلة المحددة في الإنذار المذكور في المادة 725 ق إ م إ والذي يمنح للمدين مهلة شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز فإنه إذا لم يدفع مبلغ الدين يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبراً عليه بالمزاد العلني، والتحضير لذلك يتم عن طريق تقديم طلب لرئيس المحكمة لتعين خبير لتحديد الثمن الأساسي (فرع أول) و إعداد

1 - سليمان بوقندورة ، مرجع سابق، ص 122.

قائمة شروط البيع (فرع ثان) ومن أجل إبداء أصحاب الشأن لملاحظاتهم وتقديم اعتراضاتهم لابد من تبليغ قائمة شروط البيع (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### تقديم طلب لرئيس المحكمة لتعيين خبير

يتم تقديم طلب لرئيس المحكمة لتعيين خبير لكي يقوم بتحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني، والقيمة التقريبية له في السوق للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز جملة أو على أجزاء وذلك وفقا لمضمون الخبرة.

#### أولا - طلب تعيين خبير:

يقوم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بتقديم طلب بموجب عريضة موجهة لرئيس المحكمة لتعيين خبير عقاري<sup>(1)</sup> بعد إيداع أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة، وهذه الأتعاب يحددها رئيس المحكمة مسبقا، ويقوم الخبير بإيداع تقرير التقييم بأمانة ضبط المحكمة خلال مدة يحددها رئيسها بشرط ألا تتجاوز (10) أيام من تاريخ تعيين الخبير وإلا يستبدل بغيره<sup>(2)</sup>.

#### ثانيا - مضمون الخبرة:

تتمثل الخبرة في الوصف الدقيق للعقار المعروض للبيع من أجل تحديد الثمن الأساسي للبيع الذي يكون كالتالي:

أ - الوصف الدقيق للعقار: يجب أن يعين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه، حدوده، نوعه، مشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع<sup>(3)</sup>.

1 - انظر الملحق رقم (05) المتضمن طلب تعيين خبير عقاري من أجل تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني.

2 - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 241.

3 - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 128.

يجب الاتصال بالمحافظة العقارية للتأكد من وضعية العقار حسب السجل العقاري، والتأكد من الملاك ومدى مطابقة وصف العقار في السجل العقاري لعقد الملكية المقدم في الملف، وما هي التغييرات التي طرأت عليه والرخص المستعملة في تغيير وصف العقار كرخص التجزئة والتهنئة والبناء. وإن اقتضت الضرورة الاتصال بإدارة المسح للحصول على المخططات، و ذلك بالنسبة للعقارات المشهورة.

أما العقارات غير المشهورة فإن القانون أجاز للدائن الحجز عليها، حسب المادة 766 ق إ م إ التي تنص على ما يلي " يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني .

تتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقا للمادتين 722 و 723 أعلاه، ويرفق مع طلب الحجز :

1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين،

2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها،

3- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجهه " .

ب - تحديد الثمن الأساسي: الثمن الأساسي يعتبر كشرط من شروط البيع، لكن رغم ذلك نجد أن المشرع قام بذكره صراحة، وعلى وجه الخصوص وهذا لما له من أهمية خاصة وما يترتب على تحديده من آثار، حيث تبدأ المزايدة منه، وتخضع العقارات غير المشهورة لأحكام العقارات المشهورة في تحديد الثمن<sup>(1)</sup>، استنادا لنص الفقرة 02 من المادة 770 ق إ م إ التي أحالتنا على تطبيق مضمون المادة 739 فقرة 01 ق إ م إ التي تنص على ما يلي " يحدد الثمن الأساسي، الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري، يعين بأمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة "

1 - سليمان بوقندورة ، نفس المرجع، ص ص 128، 129.

## الفرع الثاني

### إعداد قائمة شروط البيع

لإعداد قائمة شروط البيع لابد من التعرف عن معنى القائمة، وكيفية إيداعها والجزاء المترتب على تخلف البيانات الأساسية للقائمة، وكذا المستندات المرفقة مع القائمة والهدف منها.

#### أولا - معنى قائمة شروط البيع:

تعتبر قائمة شروط البيع ورقة من أوراق المحضرين القضائيين<sup>(1)</sup> المرتبطة بالتنفيذ الجبري على العقار والتي تتضمن مجموعة من البيانات التي تهدف إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه،<sup>(2)</sup> كما أن إعداد قائمة شروط البيع تتم 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 يقر المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز" وباللغة العربية والتوقيع عليها، وكذا دمجها بخاتم الدولة الخاص به، وإلا كانت باطلة طبقا للمادة 14 من قانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي<sup>(3)</sup>.

إلا أن هذه القائمة لا تصبح نهائية ليتم البيع على أساسها إلا بعد الفصل بحكم قضائي في الاعتراضات المحتملة التي يمكن أن يبديها أطراف الحجز<sup>(4)</sup>.

1 - انظر الملحق رقم 4 المتضمن قائمة شروط البيع من 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، ص 293.

3 - انظر 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.

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

## ثانيا - إيداع قائمة شروط البيع:

يجب على المدين المحجوز عليه إذا أراد أن يتفادى بيع عقاره بالمزاد العلني أن يقوم بالوفاء خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، وإلا سوف يقوم المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع، ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز<sup>(1)</sup>.

تطبيقا للمادة 737 فقرة 03 ق إ م إ التي تنص علا ما يلي " يجب تتضمن قائمة شروط البيع، فضلا عن البيانات المعتادة، ما يأتي:

1 - اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجزين والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم،

2 - السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين،

3 - أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد،

4 - تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته، و رقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات،

5 - تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنه شاغر،

6 - شروط البيع والثمن الأساسي والمصاريف،

7 - 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 الاقتضاء، و إذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، لا يجوز تجزئتها،

8 - بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع".

ثالثا - 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

1- انظر نص المادة 737 فقرة 01 ق إ م إ .

أن البطلان في هذه الحالة يكون نسبياً وليس مطلقاً، 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 ق إ م نقص أو خطأ فلا يحكم بالإبطال، إلا إذا أدى إلى التشكيك في حقيقة البيانات، وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع، تحت مسؤولية المحضر القضائي بحيث يعاد تجديدها على نفقته كونه المسؤول المباشر عن إعدادها<sup>(1)</sup>

#### رابعاً- السندات المرفقة مع القائمة والهدف منها:

ترفق مع قائمة شروط البيع السندات الآتية الواردة في المادة 738 ق إ م إ.

- 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.

4- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.

5- مستخرج جدول الضريبة العقارية<sup>(2)</sup>

والهدف من إيداع السندات الواردة في المادة 738 ق إ م إ هو تأكيد وإثبات ذات البيانات الواردة في نفس قائمة شروط البيع للتأكد من صحتها<sup>(3)</sup>

#### الفرع الثالث

##### التبليغ الرسمي بالإطلاع على قائمة شروط البيع

يجب على المحضر القضائي بعد تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها مع المرفقات اللازمة بأمانة ضبط المحكمة المختصة، أن يقوم بتبليغ<sup>(4)</sup> كل من يهمل الأمر بإيداع القائمة

1 - عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص- ص 295 - 296.

2 - انظر نص المادة 738 ق إ م إ .

3 - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 298.

4 - انظر الملحق رقم 08 متعلق بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع والإنذار الرسمي له، حسب المواد 740، 741، 742 ق إ م إ.

والبيانات الواردة فيها، وهذا لكي يبدي كل من له اعتراضات أو ملاحظات في الجلسة المحددة. سلك المشرع الجزائري مسلكين للإعلام بإيداع القائمة وهما تبليغ خاص يوجهه لبعض الأشخاص الذين لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ وذلك عن طريق ورقة من أوراق المحضرين القضائيين وإعلان عام يوجه إلى كل شخص يرغب في الإطلاع على قائمة شروط البيع ويتم عن طريق النشر في الصحف والتعليق في لوحة إعلانات المحكمة المختصة<sup>(1)</sup>.

### أولا - التبليغ الخاص بالإيداع:

يجب على المحضر القضائي خلال 15 يوم الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة، أن يبلغ رسميا الأشخاص المذكورة على سبيل الحصر وهم:

- 1 - المدين المحجوز عليه.
- 2 - الكفيل العيني وحائز العقار إذ وجد أحدهما: إذ لكل منهما مصلحة مؤكدة في معرفة شروط البيع للاعتراض عليها.
- 3 - المالكين على الشيوع إذ كان العقار أو الحق العيني مشاعا: إن المشرع الجزائري أجاز الحجز على العقار المملوك ملكية شائعة في القانون الجديد وفي هذه الحالة تشمل عملية التبليغ بإيداع قائمة شروط البيع لكل مالك على الشيوع وبمفرده حتى يقدم اعتراضاته<sup>(2)</sup>.
- 4 - الدائنين المقيدون في الشهادة كل بمفرده: حيث يجب على المحضر القاضي تبليغ كل دائن له حق مفيد على العقار ظاهر ضمن الشهادة العقارية التي أوجب القانون الجديد إرفاقها مع قائمة شروط البيع والغرض من التبليغ هو إشراك هؤلاء الأشخاص في عملية التنفيذ وذلك لتمكينهم من تقديم اعتراضاتهم في الوقت المناسب، كما يكون المحضر القضائي ملزم بتبليغ كل من أصحاب الرهن الرسمي والرهن الحيازي وأصحاب حق التخصيص وحق الامتياز والخاص على العقار<sup>(3)</sup>.

1 - بلقاسم سليمان، الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013، ص 66.

2 - المرجع نفسه، ص 66.

3 - حمة مرمية الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة عنابة، ص 197.

5 - بائع العقار<sup>(1)</sup> ومقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض<sup>(2)</sup> به إن وجد: حيث يجب تبليغ كل شخص من هؤلاء الأشخاص بإيداع القائمة على شرط أن يكون تصرف كل واحد منهم من بيع أو قرض أو قسمة أو مقايضة مبرم قبل تسجيل أمر الحجز. غير أنه في حالة وفاة أحد هؤلاء الأشخاص، فإن عملية التبليغ وحسب ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 740 ق إ م إ توجه إلى ورثة المتوفي بصفة جماعية دون حاجة إلى ذكر أسمائهم وصفاتهم ويتم ذلك في مواطنهم أما إذا لم يكن لهم موطن معروف فإن التبليغ يوجه لهم في موطن المتوفي. الواضح من كل هذا أن المشرع قصد تيسير إجراءات تبليغ الورثة على مباشر الإجراءات.

أ - ميعاد تبليغ القائمة والجزاء المترتب على مخالفته: بالرجوع لنص المادة 740 ق إ م إ فإنه يجب على المحضر القضائي خلال 15 يوم الموالية لإيداع قائمة شروط البيع تبليغها للأشخاص المذكورين سابقا لكنها لم ترتب أي جزاء على عدم احترام الميعاد، فيذهب البعض على أنه لا يترتب أي بطلان على عدم تبليغ القائمة في الميعاد المحدد في المادة 740 ق إ م إ وإنما يكون الجزاء هو عدم الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل تبليغه ويكون له الحق في تقديم اعتراضاته أمام قاضي البيوع دون التقيد بالميعاد المحدد بالمادة 742 وهو 3 أيام قبل جلسة الاعتراضات<sup>(3)</sup>.

ب - بيانات محضر التبليغ: لا بد أن يشتمل محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع طبقا للمادة 741 ق إ م إ فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

- 1 - تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- 2 - تعيين العقار أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة.
- 3 - الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

1 - بائع العقار يقصد ذلك الشخص الذي قام ببيع عقاره للمدين والذي يتم توقيع الحجز عليه، بالرغم عدم استيفاء ثمن البيع وقام بقيد حقه وفقا للقانون. حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 297.

2 - يقصد بالمقايض ذلك الشخص الذي قام بمقايضة عقاره الذي تم حجزه فيما بعد مع المدين ولم يستوفي مبلغ الفرق في عملية المقايضة (فرق البدلين في عملية المقايضة) وقد قام بقيد حقه وفقا للقانون وإنذارهما برفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن بالنسبة للأول ولعدم دفع الفرق في الثمن بالنسبة للثاني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 298.

3 - المرجع نفسه، ص 298، 299.

4 - تاريخ وساعة جلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

5 - إنداز المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراض المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها<sup>(1)</sup>.

### ثانيا - الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع:

لم يكتفِ المشرع الجزائري بتبليغ الأشخاص الذين لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ بل استلزم بجانب ذلك قيام المحضر القضائي بإعلام كافة الناس عن هذا الإيداع، وذلك عن طريق وسيلة أخرى تتمثل في الاعلان العام بالنشر والتعليق لمستخرج قائمة شروط البيع، حسب المادة 1/748 ق إ م إ، وذلك خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، إذ يحصل النشر في صحيفة يومية وطنية أما التعليق فيكون في اللوحة المعدة للإعلانات بمحكمة التنفيذ خلال أجل لم ينص المشرع الجزائري عليه. كذلك لم ينص على جزاء مخالفة ميعاد إعلان مستخرج قائمة شروط البيع، والغرض الذي سعى إليه المشرع من خلال هذا الإعلان، فيتمثل في إحاطة علم كل معني بعملية إيداع قائمة شروط البيع ما يمكنه من تقديم اعتراضاته وملاحظاته في الوقت المناسب<sup>(2)</sup>.

كما أجاز القانون من ناحية أخرى لأي شخص الإطلاع على القائمة ولا يتطلب صفة معينة لهذا الإطلاع ولا يتطلب إثبات مصلحة معينة<sup>(3)</sup> وبالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص على ذلك في المادة 2/748 ق إ م إ<sup>(4)</sup>.

1 - انظر نص المادة 741 ق إ م إ، مرجع سابق.

2 - بلقاسم سليمان، مرجع سابق، ص 70.

3 - أحمد مليجي، التنفيذ، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 833.

4 - انظر نص المادة 2/748، مرجع سابق.

## المبحث الثاني

### تحديد جلسة الاعتراضات والبيع

يترتب عن التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ونشر مستخرج منها بجريدة يومية وطنية وتعليقها بلوحة إعلانات المحكمة، تولد حق لصاحب المصلحة بإبداء ما لديه من اعتراضات وملاحظات وذلك عن طريق ما يسمى بالاعتراض، وتعود غاية المشرع من تقريره لهذا الإجراء من أجل ضمان عرض العقار بأحسن الشروط خال من كل المنازعات وكذا قصد حماية مصالح نوا الشأن وتقديم الاعتراضات والملاحظات يكون بعد تحديد جلسة الاعتراضات (المطلب الأول) وتحديد جلسة البيع (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

##### تحديد جلسة الاعتراضات

بعد إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة يأتي دور رئيس المحكمة المختص إقليمياً لتحديد جلسة الاعتراضات (الفرع الأول) ومن ثم تأتي مرحلة تلقي الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### طوارئ ما قبل البيع

يكن الهدف من التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع في السماح للأطراف بإبداء رأيهم، وذلك بتقديم اعتراضاتهم، وسيتم التطرق فيما يلي إلى المقصود بالاعتراض ومن ثم تحديد ميعاد للجلسة.

##### أولاً - المقصود بالاعتراض:

يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار، والتي بموجبها يطالب المعارض بتعديل شروط البيع المدونة في القائمة، كما يمكن التمسك ببطان إجراءات التنفيذ على العقار لعييبين<sup>(1)</sup>، وهما إما لعييب شكلي أو لعييب موضوعي وهما كالتالي:

1 - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 244.

1 - العيب الشكلي: يتمثل في الوسيلة القانونية المستعملة في التنفيذ على العقار، وبمعنى آخر هو الإجراء الذي تقدم به وجوه الاعتراض والملاحظات التي يبدي بها صاحب المصلحة عدم رضاه عن إجراءات التنفيذ وشروط القائمة.

2 - العيب الموضوعي: هو عيب في المنازعة بذاتها في إجراءات التنفيذ أو ما تتضمنه القائمة من شروط وبمعنى آخر فهي مضمون الاعتراض. والغاية من الاعتراض تكمن في تطهير الإجراءات من كل العيوب التي تشوبها ويتم ذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ. إما المتعلقة ببطان إجراءاته، أو تلك المتعلقة بالشروط الموضوعية الواجب توفرها لصحة التنفيذ، كما قد تكون متعلقة بشروط البيع، إذ لا يتم البيع بالمزاد العلني إلا بصدور حكم نهائي في هذه المسألة<sup>(1)</sup>.

يعتبر الاعتراض على قائمة البيع هو منازعة موضوعية في التنفيذ من شأنها وفق إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز إلى غاية البت فيها نهائيا.

#### ثانيا - ميعاد الجلسة:

عملا بالمادة 3/737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنّ رئيس المحكمة التي تقع بدائرة اختصاص العقار هو الذي يتولى تحديد جلسة الاعتراضات، وذلك بمجرد قيام المحضر القضائي بعملية إيداع قائمة شروط البيع على مستوى أمانة ضبط المحكمة، إذ يؤشر الرئيس على هذا المحضر ويحدد فيه جلسة للاعتراض وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما<sup>(2)</sup>، غير أنّ تحديد جلسة الاعتراضات احتمالي لأنه يتوقف على تقديم الاعتراضات، فإذا لم تقدم يسقط تحديد جلساتها، ويثبت تحديد جلسة البيع، بينما إذا قدمت اعتراضات فإنّ تاريخ جلسة البيع يسقط<sup>(3)</sup>.

1 - عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص ص 300 - 301.

2 - عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا للقانون 08-09، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 151.

3 - بلقاسم سلمان، مرجع سابق، ص 84.

## الفرع الثاني

### الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع

ضمانا لحسن سير العدالة سمح القانون لأصحاب المصلحة بتقديم مجموعة من الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع، لكن حتى يكون الاعتراض مقبولا لابد من تحديد الأشخاص المؤهلين لذلك، ويتم تحديد موضوع الاعتراض وميعاده، ومن ثم تأتي إجراءات تقديم الاعتراض، وأخيرا طلب وقف بيع العقار.

#### أولا - الأشخاص المؤهلون لتقديم الاعتراضات:

يسمح بالاعتراض على قائمة شروط البيع لمن توافرت فيه الصفة والمصلحة، وقد حصرت المادة 740 من ق. إ. م. إ. الأشخاص الذين لهم حق الاعتراض بنصها على ما يلي: "يجب على المحضر القضائي خلال 15 يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، أن يبلغ رسميا الأشخاص الآتية:

- 1 - المدين المحجوز عليه.
- 2 - الكفيل العيني والحاجز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد.
- 3 - المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعا.
- 4 - الدائنين المقيدون كل بمفرده.
- 5 - بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض له إن وجد، وفي حالة الوفاة، يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد، وبالأسماء والصفات، وفي مواطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى".

#### ثانيا - موضوع الاعتراض وميعاده:

المشروع الجزائري لم ينص على موضوع ومضمون الاعتراض وما ينطوي عليه من أسباب وإدعاءات ودفع مخولة للأشخاص المعنيين بتقديم الاعتراض وتركها للقواعد العامة، وعليه يمكن تقسيمها إلى ثلاثة (3) أصناف:

- الاعتراض بسبب عيب في الشكل: وذلك عن طريق التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار ومثاله أن يفتقد أمر الحجز على بيان من البيانات الأساسية المذكورة في المادة

724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، عدم تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه أو إيداع قائمة شروط البيع ناقصة من بياناتها أو مرفقاتها.

- الاعتراض بسبب عيب في الموضوع: ومثاله أن يجري التنفيذ على عقار غير مملوك للمدين ولا يجوز الحجز عليه أو موجب سند تنفيذي مطعون فيه بالتزوير، أو بموجب حكم غير واجب النفاذ أو أن يكون الدين الذي يتم التنفيذ اقتضاء له مؤجلا أو غير محقق الوجود أو معين المقدار أو منقضيا بسبب من أسباب الانقضاء.

- الاعتراض على شروط البيع، وذلك يقصد تعديلها أو تغييرها أو الإضافة إليها أو حذف بعضها، ومثاله اقتراح تجزئة العقار إلى صفقات بتعديل الثمن الأساسي للبيع<sup>(1)</sup>.  
تقدم الاعتراضات من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 ق إ م إ أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة قبل انعقاد الجلسة بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها<sup>(2)</sup>.

### ثالثا - إجراءات تقديم الاعتراض:

تكون إجراءات تقديم الاعتراض على النحو التالي:

- 1 - تسجل العريضة بسجل الاعتراضات بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.
- 2 - جلسة الاعتراضات غير علنية تتم في غرفة المشورة (مكتب الرئيس).
- 3 - يحضر الجلسة كل من المعارض، الحاجز، المحضر القضائي وأمين ضبط.
- 4 - يفصل رئيس المحكمة في الاعتراض في أجل أقصاه ثمانية أيام حتى لا تتعطل إجراءات الحجز.

5 - الأمر في الفاصل في الاعتراض غير قابل لأي طعن، وتجر الإشارة إلى أن جلسة الاعتراضات تتعقد في تاريخها المحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع سواء تقدم معترضون أم لم يتقدم أحد وهذا ما نصت عليه المادة 742 فقرة 03 ق إ م إ.

1 - عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص ص 303 - 304.

2 - انظر نص المادة 742 فقرة 01 ق إ م إ.

---

فعدند قيام اعتراض، تطبق الإجراءات المشار إليها أعلاه، وإذا لم يقدم اعتراض بالجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في سجل الاعتراضات، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن بيع بالمزاد العلني<sup>(1)</sup>.

---

1 - انظر نص المادة 01/742 ، 02 ، 03 ق إم إ.

## رابعاً - طلب وقف بيع العقار

بعدما تعرفنا إلى أصناف موضوع الاعتراض نتطرق كيفية مباشرة الاعتراض على بيع العقار عن طريق أربع دعاوى وهي: دعوى وقف بيع العقار بالمزاد العلني مؤقتاً ، دعوى تأجيل البيع بالمزاد العلني ، دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع بالمزاد العلني ودعوى استحقاق العقار المحجوز.

### أ- دعوى وقف بيع العقار مؤقتاً:

أجاز المشرع الجزائري لكل من الحائز والمدين المحجوز عليه والكفيل العيني بأن يطلب وقف إجراءات البيع مؤقتاً على عقار أو أكثر من العقارات المحجوزة في حالة ما أثبت هذا الشخص أن قيمة هذا العقار ستكفي لوفاء ديون جميع الدائنين الذين أصبحوا طرفاً في الإجراء<sup>(1)</sup> وهذا حسب نص المادة 743 ق إ م إ التي تنص على ما يلي " يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاستعجال، وقف إجراءات البيع مؤقتاً على عقار و/أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة، إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات و/أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين .

يحدد الأمر الاستعجالي العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع .

مع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزاد أن يستمر ببيع تلك العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه " .

### ب- دعوى تأجيل البيع بالمزاد العلني:

يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب تأجيل إجراءات البيع إذا أثبت أن صافي ماتغله أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفاً في الإجراءات ، وعليهم أن يطالبوا عن طريق دعوى استعجاليه<sup>(2)</sup>. يحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع، الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا

1 - بقاسم سلماني، مرجع سابق، ص 86.

2 - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 304.

لم يتم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء على أن لا تتجاوز سنة واحدة<sup>(1)</sup>.

### ج- طلب وقف البيع بسبب رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن وطلب إعادة البيع بالمزاد العلني:

سمح المشرع لبائع العقار أو المقايض أثناء إجراءات التنفيذ، أن يرفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفارق أو يطالب بإعادة البيع عن طريق المزاد، ويكون ذلك بالتأشير في قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل<sup>(2)</sup>. تتوقف إجراءات بيع العقار إلى حين الفصل في دعوى الفسخ التي تم رفعها بعد تسجيل أمر الحجز، أما دعوى الفسخ التي ترفع قبل ذلك والتي يؤشر برفعها على هامش تسجيل عقد البيع، فإنه يحتج بالحكم الصادر فيها على المشتري بالمزاد دون حاجة لإثبات ذلك وتدوينه في ذيل قائمة شروط البيع<sup>(3)</sup>. المقايض عرفت أحكامه المواد من 413 إلى 415 من القانون المدني الجزائري، بأنه عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود، وإذا كانت الأشياء المقايض فيها مختلفة القيم جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود، وتسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة أو يعتبر كل من المتقايضين بائعًا للشيء ومشتريًا للشيء الذي قايض عليه<sup>(4)</sup>.

نخلص إلى أن المقايض يصبح في حكم البائع إذا قيد امتيازاه على العقار محل المقايضة<sup>(5)</sup>.

### د- دعوى استحقاق العقار الفرعية:

تنص المادة 772 فقرة 01 ق إ م إ على ما يلي "يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية، طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة

1 - سليمان بوقندورة ، مرجع سابق، ص 152.

2 - انظر نص المادة 745 ق إ م إ .

3 - حمّة سرامريه، مرجع سابق، ص 201.

4 - انظر المواد من 413 إلى 415 ق م ج .

5 - سليمان بوقندورة ، مرجع سابق، ص ص 153 - 154.

شروط البيع وذلك بدعوى إستعجالية ترفع ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي" إذن دعوى استحقاق العقار هي منازعة موضوعية في التنفيذ العقاري، ترفع من الغير الذي يدعي ملكية العقار المحجوز، وذلك بعد بدأ عملية التنفيذ وقبل تمامها حيث يطلب فيها تقرير حقه في ملكية العقار المحجوز وبطلان إجراءات التنفيذ. يتم رفع هذه الدعوى من الغير أي الشخص الذي لا يعد طرفا في الإجراءات، فلا يلتزم عند رفعها بالميعاد المقرر للاعتراض على قائمة شروط البيع، إذ يجوز له رفعها في أي وقت، قبل صدور الحكم بإتمام البيع إذ تنتهي هذه الإجراءات بصدوره مما يحول دون الطلب ببطلانها، ومن ثم يجوز رفعها فور إعلان تنبيه نزع الملكية، أو بعد تسجيله أو قبل إيداع قائمة شروط البيع أو بعدها، أو قبل جلسة الاعتراضات أو بعدها، أو في يوم الجلسة<sup>(1)</sup>.

يمكن لرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع، وذلك وفق عريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء وإذا اقتضت دعوى الاستعجال على جزء من العقارات المحجوزة، فلا يوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث

#### آثار الاعتراض

يترتب على تقديم الاعتراض، في ميعاده وبالشكل المحدد، وفق إجراءات التنفيذ حتى يتم الفصل في جميع الاعتراضات بأحكام نهائية، ويعتبر التاريخ المحدد لجلسة البيع عند إيداع القائمة كأنه لم يكن، إذ يحدده القاضي بعد الفصل في جميع الاعتراضات، بأحكام واجبة النفاذ ويتمتع قاضي الجلسة بسلطة تقديرية كاملة عند النضر في الاعتراض، فله أن يرفضه أو يقبله كلياً أو جزئياً وله أن يعدل القائمة وفقاً لما يقضي به الحكم الصادر في الاعتراض، باعتباره حكماً نهائياً فهو غير قابل للطعن فيه، وهذا طبقاً لنص المادة 742 فقرة 03 ق إ م إ التي تنص على ما يلي: " يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن، في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام".

1 - أنور طلبية، مرجع سابق، ص ص 905 - 906.

2 - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 157.



## المطلب الثاني

### تحديد جلسة البيع

بد أن تتم تصفية جميع الاعتراضات وجميع الاشكالات المتعلقة بالعقار المحجوز في جلسة الاعتراضات على قائمة شروط البيع ولكي تأتي مرحلة بيع العقار المحجوز فإنه يجب على المحضر القضائي، أو أي دائن طرف في الحجز أن يقدم طلب لرئيس المحكمة من أجل تحديد جلسة البيع (الفرع الأول) ومن ثم يأتي الاعلان عن البيع (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تقديم طلب لرئيس المحكمة لتحديد جلسة البيع

إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا في محضر الإيداع، فإنّ المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز يتقدم بطلب إلى رئيس المحكمة من أجل تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني<sup>(1)</sup>، بعد أن يتأكد من تاريخ ومكان جلسة البيع ، بأنه لم يتم الفصل فيها بعد، فإنّه ينظر في الطلب بموجب أمر على عريضة<sup>(2)</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 1/747 ق إ م إ<sup>(3)</sup>.

والأصل أن يجري البيع بمقر المحكمة إلا أنه يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان آخر، وهنا يجب أن يتضمن أمر رئيس المحكمة هذا المكان بناء على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة<sup>(4)</sup>.

#### أولا- إخطار ذوي الشأن بميعاد جلسة البيع:

نستخلص من نص المادة 747 فقرة 03 ق.إ.م.إ<sup>(1)</sup> أن المشرع لم يرتب البطلان على عدم الإخطار، غير أنه هناك اختلاف حول ذلك فهناك من يرى أنه يتوجب الرجوع في هذه

1 - انظر الملحق رقم 09 المتضمن إدراج جلسة البيع بالمزاد العلني.

2 - نصر الدين علوقة ، محمود بولقصبيات ، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015، ص 158.

3 - تنص المادة 1/747 ق إ م إ "إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز".

4 - عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 306.

الحالة إلى القواعد العامة للبطلان حسب المادة 60 ق إ م إ التي تنص على ما يلي "لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلاً، إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه" وهناك من يرى أنه لا يترتب أي جزاء على عدم قيام المحضر القضائي بإخبار ذوي الشأن بتاريخ جلسة بيع العقار لأنه لم يلحق هؤلاء الأشخاص أي ضرر ولم تضع عليهم أي فائدة، كما أن الهدف من الاخطار لا شك أنه سوف يتحقق عندما يتم الاعلان والنشر العام لكافة الناس بتاريخ إجراء الجلسة<sup>(2)</sup>

### ثانياً - نشر مستخرج قائمة شروط البيع:

بعد إيداع قائمة شروط البيع يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية، وتعليقها في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ<sup>(3)</sup>.

يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة طبقاً لنص المادة 2/748 ق إ م إ<sup>(4)</sup>.

### الفرع الثاني

#### الإعلان عن البيع

المقصود بالإعلان هو إخبار الأشخاص وأفراد المجتمع على وجود عقار محجوز معروض للبيع، وسيتم بيعه بالمزاد العلني في الزمان والمكان المحددين في مستخرج الإعلان وتكون مواصفات هذا العقار وشروط بيعه محددة بشكل مختصر فيه. الهدف من هذا النشر والإعلان هو إتاحة الفرصة لكافة الناس من أجل مشاركة أكبر عدد ممكن من المزايدين بغية بيع العقار بأحسن ثمن يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين

1 - تنص المادة 747 فقرة 03 ق إ م إ على ما يلي "يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية 08 أيام قبل الجلسة على الأقل"

2 - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 872 .

3 - نصر الدين علوقة ، محمود بولقصيات ، مرجع سابق، ص 158.

4 - انظر نص المادة 2/748 ق إ م إ .

(30) يوماً على الأكثر وعشرين (20) يوماً على الأقل مستخرجاً من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع وموقعا منه ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ<sup>(1)</sup>. حيث يقوم بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة البيع<sup>(2)</sup>.

يتضمن المستخرج فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:

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

2 - تعيين العقار كما ورد في قائمة الشروط البيع.

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

4 - تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

5 - تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع<sup>(3)</sup>.

**أولاً - تعليق ونشر الإعلان عن البيع بالمزاد:**

لضمان الشفافية والمصادقية في عملية البيع بالمزاد العلني، حددت المادة 750 ق.

إ.م. إمكانية المخصصة لإعلان البيع.

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

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

3 - في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

4 - في لوحة الإعلانات بقابضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

5 - في الساحات والأماكن العمومية.

6 - وفي أي مكان يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين.

ويثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على

هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ<sup>(4)</sup>.

1 - انظر نص المادة 749 فقرة 1 ق إ م إ.

2 - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 251.

3 - انظر نص المادة 749 ق إ م إ .

4 - انظر نص المادة 750 ق إ م إ.

## ثانيا - إلغاء إجراءات التعليق والنشر

إن قانون الاجراءات المدنية والإدارية أعطى لبعض الأشخاص إمكانية الاعتراض على إجراءات النشر التي يقوم بها المحضر القضائي لأسباب معينة، وقد حدد هؤلاء الأشخاص على سبيل الحصر وهم :

-الدائنين الحاجزين .

-الدائنين المتدخلين في الحجز .

-المدين المحجوز عليه.

-الحائز.

-الكفيل العيني إن وجد .

وكلهم لهم الحق في التدخل وطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق، ويجب أن يقدم طلب الإلغاء بعريضة مكتوبة إلى رئيس المحكمة المختصة بالبيع العقاري، كما يشترط القانون أن يتم ذلك ثلاثة (03) أيام على الأقل قبل جلسة البيع، ويجب على القاضي أو رئيس المحكمة النضر في الطلب عند جلسة البيع ويفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن وهو ما نصت عليه المادة 751 فقرة 01 و 02<sup>(1)</sup> كما نجد المادة 751 فقرة 03 و 04 تنص على ما يلي "إذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق، أجل البيع إلى جلسة لاحقة و أمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي.

إذا فصل طلب الإلغاء، أمر بإفتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً "

ما يمكن أن يفهم من هذه المادة هو أنه :

-في حالة إلغاء إجراءات النشر يجب على القاضي تأجيل جلسة البيع والأمر بإعادة النشر والتعليق، ويكون ذلك على نفقة المحضر القضائي .

-في حالة رفض الطلب يأمر القاضي بفتح إجراءات البيع في نفس الجلسة وبالتالي

يستبعد الطلب .

1 - انظر نص المادة 751 فقرة 01 و 02 ق إ م إ .

### ثالثاً - تقرير مصاريف التنفيذ:

قبل البدء في بيع العقار بالمزاد يقوم رئيس المحكمة بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة<sup>(1)</sup>، بناء على طلب يقدم من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد، وينوه عنه أيضاً في منطوق حكم رسوا المزاد فيما بعد<sup>(2)</sup> حيث تنص المادة 752 ق إ م إ على ما يلي " يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة، تقدم من طرف هذا الأخير أو من أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني وينوه عنها في حكم رسوا المزاد فيما بعد "

1 - حمه مرمرية، مرجع سابق، ص 65.

2 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 309.

:

تلي الإجراءات التمهيدية لبيع العقار إجراءات نهائية يتم من خلالها بيع العقار، وذلك عن طريق فتح جلسة البيع، وذلك بعد أن يقوم الرئيس بالتحقيق من صحة الإجراءات، والفصل في الاعتراضات والطلبات المقدمة، ويذكر مصاريف التنفيذ المحددة بموجب أمر، ويتم ذلك عن طريق المحضر القضائي الذي يباشر إجراءات البيع.

نظم المشرع إجراءات بيع العقار بالمزاد مما يستلزم الإعلان عنه، وإلا كان البيع باطلا، كما يجب أن يكون البيع باطلا أيضا، وبالتالي نظم إجراءات نثار قبل جلسة البيع والمتمثلة في إيقاف عملية البيع في بعض الحالات وتأجيل البيع في حالات أخرى، التي تنتهي بالفصل فيها بحكم نهائي. تلي هذه الإجراءات، إجراءات نهائية لبيع العقار بالمزاد العلني، وذلك عن طريق جلسة البيع وعوارضها (مبحث أول) التي تمكننا من افتتاح المزاد واستقبال المزايديين من أجل إتمام البيع مما يؤدي في بعض الحالات إلى تلقي عوارض مما يؤدي حتما في الأخير إلى صدور حكم رسو المزاد وتوزيع حصيلة البيع (مبحث ثان).

:

يقدم الدائن المباشر للإجراءات أو طرف فيها من بقية الدائنين، وذلك بواسطة المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ بطلب إلى المحكمة المختصة يطلب فيه تحديد جلسة لبيع العقار المحجوز، إن لم يكن قد تم تحديدها مسبقاً في قائمة شروط البيع، من أجل قيام المحضر القضائي بعد ذلك بإعلان البيع ونشره من أجل الشروع في عملية البيع عن طريق جلسة البيع (مطلب أول) لكن يمكن أن ينتج عن عملية البيع في هذه الجلسة عوارض (مطلب ثان)

:

يتم افتتاح المزاد العلني بحضور أطراف المزايدة إلى جانب المحضر القضائي والمزايدين، وذلك وفق شروط معينة للمشاركة في المزايدة، وافتتاح المزاد يجب اتباع إجراءات ذات أهمية بالغة (فرع أول) من أجل الوصول إلى السير الحسن لجلسة البيع (فرع ثان) ومن ثم يرسو المزاد على أحد المزايدين الذي يتقدم بآخر و أعلى عرض لذا سوف يتم التطرق إلى إجراءات رسو المزاد ( فرع ثالث)

### الفرع الأول

#### شروط افتتاح المزاد

تجري جلسة البيع بالمزاد العلني كباقي جلسات أقسام المحكمة، إذ لا تختلف كثيراً عنها ما عدا في تشكيلتها، كما تعرف تدخل عنصر أجنبي عن القضاة، وهو المحضر القضائي. تجري الجلسة علانية، بحضور جميع الأطراف وهم الحاجز، المحجوز عليه، وكل الذين يهمهم الأمر، زيادة إلى المتنافسين في المزاد العلني (المزايدين) ولكن قبل البدء في إجراءات بيع العقار، سوف يتم التطرق وباختصار إلى الشروط المتطلبة قانوناً في الشخص المزاد، وكذلك إلى تشكيلة جلسة البيع بالمزاد العلني.

أولاً - شروط المشاركة في المزايمة: تتحصر الشروط المتطلبة قانوناً فيالشخص الراغب

في المزايمة العلنية بغرض شراء العقار المعروض للبيع في شرطين أساسيين وهما:

أ- أهلية الاشتراك في المزايمة: عملاً بالقواعد العامة فإنه يشترط في كل شخص يرغب في التقدم للمزايمة أن يملك أهلية التعاقد<sup>(1)</sup> " كل شخص أهل للتعاقد مالم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص للأهلية أو فاقدها بحكم القانون ". إذا كان الشخص المتقدم للمزايمة وكيلًا عن غيره، فيجب أن يكون التوكيل خاصاً،<sup>(2)</sup> وإذا كان نائباً يجب أن يكون الشراء مما يدخل في حدود سلطته المخولة له بحكم القانون، لأنه في حالة إقناء عقار بالمزاد العلني، فأهلية المشاركة فيه تعتبر من القواعد العامة المشتربة منطقياً<sup>(3)</sup> .

2- الممنوعون من المشاركة في المزايمة: ينبغي على الشخص المزايد أن لا يكون ممنوعاً من شراء العقار المحجوز، والمشرع الجزائري أورد في المادة 645 فقرة 01 ق إ م إ فئة الممنوعين من المشاركة في المزاد العلني،<sup>(4)</sup> إذ تنص على ما يلي: " لا يجوز أن يتقدم إلى المزاد العلني، المدين والقضاة<sup>(5)</sup> الذين نظروا القضية والمحضرون القضائيون 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 قابلاً للإبطال". ففي حالة ما إذا تقدم للمزاد أحد الأشخاص الذين أشارت إليهم المادة 645 فقرة 01 ق إ م إ فإن عرضه يكون باطلاً ويتم الاستمرار في المزايمة، أما إذا رسي عليه المزاد، فإن عملية البيع تكون قابلة للإبطال، وبالتالي يجوز

1- المقصود بالأهلية بمعنى أن يكون للشخص القدرة و الصلاحية لإبرام التصرفات القانونية ، ومناطق الأهلية هو التمييز والإدراك وحرية الإرادة، عبد الرزاق أحمد السنهاوري، مرجع سابق، ص 108 .

2 - الوكالة الخاصة في كل عمل ليست من أعمال الإدارة، لاسيما في البيع، الرهن، التبرع، الصلح، الإقرار، التحكيم، توجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء. طبقاً للمادة 574 ق م جج .

3 - Natalie FRICERO , procédures civiles d'exécution, 2<sup>e</sup> édition , Gualinolextenso édition, 2010, p188.

4 - حسب القانون الفرنسي هناك موانع أخرى خاصة بفئة معينة بالمزاد العلني الواقع على العقار من أجل تفادي الانحراف في الإجراءات، وهذه الفئة سواء بأنفسهم أو بواسطة الغير فهم ممنوعين من دخول المزاد العلني وتتمثل هذه الفئة في المدين المحجوز عليه، المحامون، المحضرين القضائيين، الموثقين والقضات المعنيين بالبيع وكذلك أضاف زوجة أو زوج المحجوز عليه، ففي حالة إبطال هذه الشروط يبطل البيع في الحين .

Natalie FRICERO, op -cit, p188

5- يقصد المشرع هنا بالقضاة الذين نظروا في القضية بأي وجه من وجوه إجراءات التنفيذ أو المسائل المتفرعة منها، وذلك حتى لا يتأثروا بأي رغبة في اقتناء العقارات المحجوزة لأنفسهم، وحماية مظهر الحياء الذي يجب أن يتحلوا به.

لمباشر الإجراءات وباقي أطراف التنفيذ التمسك بالبطلان النسبي، إلا أنه لا يمكن للمشتري الممنوع من الشراء أن يتمسك بهذا البطلان الذي لم يشرع لمصلحته هو، ويظهر جليا أن على رئيس الجلسة التحقق أولا من تلقاء نفسه من أن الشخص المتقدم للمزاد غير ممنوع من الاشتراك فيه<sup>(1)</sup>.

**ثانيا-تشكيله جلسة البيع بالمزاد العلني :** تتشكل جلسة البيع بالمزاد العلني على غرار باقي الجلسات من أشخاص يتدخلون كلهم في الحجز والبيع العقاري وهم :

**أ-رئيس الجلسة:** إن الذي يرأس جلسة البيع بالمزاد العلني، يتمثل في رئيس محكمة الجهة القضائية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار، ويمكن له تفويض قاضي من قضاة المحكمة، وغالبا ما يكون رئيس القسم العقاري للمحكمة، وهذا تطبيقا للمادة 753 فقرة 01 ق إ م إ التي تنص على ما يلي " يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض ..."<sup>(2)</sup>

**-اختصاصاته :**

- افتتاح الجلسة بصفته رئيسا لها، والإعلان عن طبيعة الجلسة أي إعلانه بأن الجلسة خاصة بالبيع العقاري بالمزاد العلني.
- يقوم بمناداة الأطراف الذين يعلنون بوجودهم وحضورهم للجلسة، أو غيابهم، ثم يتحقق من هويتهم.
- التحقق من اتمام اجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق .
- توزيع الكلمة على الأطراف .
- الفصل في الاشكالات المطروحة أمامه وتقدم كل الاشكالات والاعتراضات أمامه .
- تأجيل الجلسات، وتحديد تاريخها .
- الأمر بخفض السعر المرجعي .
- إحالة الكلمة للمحضر القضائي .
- الحكم برسو المزاد إن تم البيع العقاري<sup>(3)</sup>.

1-بلقاسم سلماني، مرجع سابق، ص 102 .

2-انظر نص المادة 753 ق إ م إ .

3-نور الدين بلقاسمي ، مرجع سابق، ص 74

أي يتم افتتاح المزاد برئاسة القاضي كون الهدف الأساسي في المزاد العلني هو أن كل شخص يستوفي الشروط الأساسية يمكن أن يشتري أو يقتني بسعر يفوق السعر السابق للمزاد حيث يقوم القاضي بتذكير المزايدين بالثمن الأساسي المحدد للمزاد في قائمة شروط البيع<sup>(1)</sup>

**ب- كاتب الضبط:** هذا الطرف له دور تقني حيث يقوم بالتسجيل والتحرير ويساعد القاضي في ذلك ويقوم بتدوين سريان الجلسة.

**ج- المحضر القضائي:** لم يحدد القانون اختصاصات المحضر القضائي في جلسة البيع بالمزاد العلني، واكتفى بذكر أن الجلسة تجري بحضور محضر قضائي<sup>(2)</sup> ولكنه يعتبر الطرف الأساسي في جلسة بيع العقار، كونه هو الذي يباشر الإجراءات من أولها إلى آخرها بحيث يحرر قائمة شروط البيع، وعليه فعلى المشرع إبراز مهمة المحضر القضائي في جلسات البيع بالمزاد العلني. يحضر الجلسة إلى جانب المذكورين أعلاه الأشخاص التالية:

**1- الحاجز:** إذ من الضروري حضور صاحب المصلحة، على الرغم من أن عدم حضوره لا يشكل أي خطر عكس جلسات المحكمة العادية.

**2- المحجوز عليه:** يخطر المحجوز عليه بالجلسة على الأقل ثمانية (08) أيام قبل الجلسة، وعدم حضوره لا يشكل أي خطر على الإجراءات.

**3- الحائز والكفيل العيني إن وجدوا:** يتم إخطارهم بالجلسة ثمانية (08) أيام على الأقل قبل الجلسة.

**4- المزايدين:** لا يجب أن يقل عددهم عن ثلاثة 03 لكي يتم البيع خاصة في الجلسة الأولى<sup>(3)</sup>، هذا ما نصت عليه المادة 753 ق إ م إ السالفة الذكر "...وحضور الدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، أو بعد إخطارهم بثمانية

1 - Lionel MINIATO,voies d'exécution et procédures de distribution, montchrestienextenso, édition 2010, p200.

2 - تنص المادة 753 فقرة 01 ق إ م إ على ما يلي "يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، في التاريخ والساعة المحددين لذلك، وتكون بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط، وحضور الدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، أو بعد إخطارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص"

3- نصر الدين علوقة، محمود بولقصبيات، مرجع سابق، ص 157 .

أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة 03 أشخاص "

## الفرع الثاني

### إجراءات سير المزادة

بعد أن يقوم الرئيس بالتحقق من صحة الإجراءات السابقة، والفصل في الاعتراضات والطلبات المقدمة ويذكر مصاريف التنفيذ المحددة بموجب أمر على عريضة حسب المادة 752 ق إ م إ يحيل الكلمة للمحضر القضائي الذي يبدأ في مباشرة إجراءات البيع،<sup>(1)</sup> وهذا تطبيقاً للمادة 754 فقرة 01 ق إ م إ التي تنص على ما يلي " بعد إفتاح جلسة البيع يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق.

إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر بإفتتاح المزاد العلني ..."

يدير المزادة محضر قضائي تحت سلطة القاضي الرئيس، ورغم أن القانون لم يحدد كيفيات ذلك، لكن حسب ما هو معمول به في الواقع التطبيقي فإن المحضر القضائي عندما تحال له الكلمة من طرف الرئيس يقوم بما يلي :

- 1- سرد الإجراءات القانونية التي اتبعت وصولاً إلى البيع العقاري، بحيث يقوم بذكر الإجراءات التي قام بها ليصل إلى جلسة المزادة.
- 2- تحديد العقار الذي يتم بيعه بدقة، بحيث يذكر خاصة مساحته وموقعه وعنوانه وحدوده.

3- يذكر الحضور من الأطراف، والمزايدين بالإجراءات التي يجب اتباعها في المزادة، وبالتالي شروط المزادة.

4- ذكر السعر المرجعي .

5- ذكر قيمة المصاريف .

6- متابعة المزادة وذكر في كل مرة أين وصل الثمن .<sup>(2)</sup>

1 - عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 140.

2- نور الدين بلقاسمي، مرجع سابق، ص ص 76-77.

جاءت المادة 754 فقرة 02 على هذا النحو بنصها على ما يلي " إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر بافتتاح المزاد العلني، ويذكر بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والثلث الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/أو الحق العيني العقاري، وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10.000 دج) في كل عرض ".<sup>(1)</sup>

أولاً- شروط المزايدة: بعد أن يقوم القاضي بافتتاح جلسة البيع و يتحقق من حضور الأطراف، الحاجز والمحجوز عليه والغير إن وجد يجب عليه أن يعلم الحضور بشروط المزايدة<sup>(1)</sup>

أ-حضور 03 مزايدين على الأقل : لكي تتعد المزايدة يجب أن يكون على الأقل 03 مزايدين، وإلا فإن رئيس الجلسة لا يمكن له أن يفتح المزايدة، إنما يأمر بتأجيلها وذلك تطبيقاً للمادة 753 ق إ م إ التي تنص على ما يلي " ...وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (03) أشخاص "

يجوز تأجيل البيع بالمزاد بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جديدة لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض،<sup>(2)</sup> وتعاد اجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل.

ب-قيمة العروض بالزيادة تكون أكثر من عشرة آلاف 10.000 دج: حدده المشرع من أجل وضع حد للتلاعب داخل الجلسات على أن لا تقل عن 10.000 دج غير أنه بإمكان أن تكون أكثر، طبقاً للمادة 754 فقرة 02 ق إ م إ التي تنص على ما يلي " ... وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10.000 دج) في كل عرض "<sup>(3)</sup>

ج- وقت العرض : تنص المادة 754 فقرة 03 ق إ م إ على ما يلي "إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين، أو كان العرض أقل من الثلث الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد

1-حمة مرامية، مرجع سابق، ص 146

2- انظر نص المادة 753 ق إ م إ .

3- انظر نص المادة 754 ق إ م إ .

بأي عرض خلال خمسة عشرة (15 د) دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي". أي أنه في حالة ما إذ تم افتتاح المزيدة، ولاحظ رئيس الجلسة عدم وجود أي عرض ينتظر خمسة عشرة (15 د) دقيقة للإعلان عن التأجيل.

### ثانيا- تأجيل البيع

أ-الجلسة الأولى: إذا تبين لرئيس الجلسة بأن العروض المقدمة من المشاركين في المزيدة غير كافية، يجوز تأجيل البيع،<sup>(1)</sup> وذلك طبقا للمادة 753 فقرة 02 ق إ م إ التي تنص على ما يلي "يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب أحد أطراف الحجز إذا كانت هناك أسباب جدية، لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض". بالنسبة لنفقات التأجيل فيتحملها طالب التأجيل حسب نص المادة 753 فقرة 03<sup>(2)</sup> أما فيما يخص انعقادها وكذا التحقق من مختلف المسائل والإجراءات التي يمكن أن تعيق سريان افتتاح المزاد، فإذا كانت كلها صحيحة وسليمة، يأمر الرئيس بافتتاح المزاد ويذكر المزايدين بشروط البيع، نوع العقار المعروض للبيع، الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزيدة والرسوم المستحقة للخزينة.

يكون التأجيل تلقائي بأمر من الرئيس بسبب قلة المزايدين، وضعف العروض، ويثبت ذلك في سجل الجلسة ويقرر التأجيل إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي .

ب-في الجلسة الثانية : حسب المادة 745 فقرة 04 ق إ م إ بغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل قيمة من الثمن الأساسي وغير كافية بقيمة الدين، والمصاريف يقرر الرئيس تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة مع إنقاص عشر 10/1 الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقا لما نصت عليه المادة 750 ق إ م إ .

ج-الجلسة الثالثة: بعد أن تم انقاص السعر المرجعي وتأجيل الجلسة، فإن المحضر القضائي يقوم بإعادة اجراءات النشر حسب الكيفية المحددة في المادة 750 ق إ م إ وعند

1- عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 310 .

2 - انظر نص المادة 753 فقرة 03 ق إ م إ .

انعقاد الجلسة، فإن القاضي مهما كان عدد المزايدين، فإنه بغض النظر عن ذلك يفتتح الجلسة فإن كانت العروض أقل من السعر المرجعي المنقوص بال عشر، أو لم يتقدم أحد بالعرض فإنه يأمر بتأجيل الجلسة إلى وقت آخر،<sup>(1)</sup> أما إذا حضر مزاد واحد وعرض شراء العقار، و/أو الحق العيني العقاري، ولم يتقدم معه أي مزاد فإنه من الأفضل والمنطقي أن يباع له العقار على تأجيل البيع بنفس الشروط لأن 10/1 العشر نسبة قليلة وغير بعيدة عن القيمة الحقيقية للعقار بثمنه الأساسي أفضل من التأجيل بسعر حر .

**د-الجلسات الموالية:**حسب المادة 754 فقرة 05 ق إ م نجد أن القانون صريح بالنص

في الجلسات الموالية وليس في الجلسة الموالية أي على الرئيس أن يراعي في بيع العقار، وأن يحقق أحسن سعر، ولو كان أقل من الثمن الأساسي، لا بسعر بخسولة أن لا يكتفي بجلسة واحدة إذا كانت فيه العروض ضعيفة فعليه التأجيل وتوسيع النشر سواء في الجرائد الوطنية، أو الأماكن العمومية، ولا مانع حتى من استعمال شبكة الانترنت في صفحات الاشهار، كما أن القانون لم يحدد الحد الأدنى الذي يجوز النزول في حالة البيع بسعر حر، وترك السلطة التقديرية للقاضي رئيس الجلسة في ملائمة السعر المعروض مقارنة بالثمن الأساسي<sup>(2)</sup>.

الاشكال المطروح هنا هو حالة ما إذا وصلت الجلسة المحددة للبيع ونادى الرئيس على الأطراف، والمحضر القضائي ولم يتقدم أحد منهم فيكون أمام حالة عدم القيام بالإجراءات القانونية، فهل يأمر بشطب القضية من الجدول أم يسحبها بأمر ولائي؟<sup>(3)</sup>

عملا بالمادة 216 ق إ م فإنه في حالة عدم القيام بالإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون، أو التي أمر بها القاضي، فله أن يأمر بشطب القضية من الجدول، وتتم

1- سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 169 .

2 - عبد العزيز بدوي، " إجراءات بيع العقار " الملتقى العلمي الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة، وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين، ملتقى قسنطينة 05 ديسمبر 2009، ص 45.

3 - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 171

اعادة السير في الدعوى من آخر اجراء، والأمر بالشطب أمر ولائي غير قابل لأي طعن، أما جلسة البيوع العقارية فهي جلسة إجرائية ولا تقبل فيها دعاوي، وكون البيع بالمزاد لا يوقف إلا بأمر فاصل في طلب وقف البيع مؤقتا، أو بتأجيل البيع مدة سنة، أو وقف البيع مع استحقاق العقار لمالكه في حالة رفع دعوى استحقاق، أو وقف البيع بناء على حالة استعجال.

وللتوضيح تكون الجلسات على النحو التالي: (1)

الرقم	الجلسات	التمن الأساسي	عدد المزايدين	النشر	أمر القاضي
01	الجلسة الأولى	هو ما حدد من طرف الخبير	03 مزايدين على الأقل	إجراءات الاعلان والنشر	يصدر القاضي أمر بتأجيل الجلسة
02	الجلسة الثانية	ما حدده الخبير	03 مزايدين على الأقل	إجراءات الاعلان والنشر جديدة	يصدر القاضي أمر بتأجيل الجلسة
03	الجلسة الثالثة	ينقص 10/1 الثمن الأساسي	بغض النضر عن عدد المزايدين	إجراءات الاعلان والنشر جديدة	يصدر القاضي أمر سواء بالتأجيل أو البيع
04	الجلسات الموالية	بأعلى عرض	بغض النضر عن عدد المزايدين	إجراءات الاعلان والنشر جديدة	يصدر القاضي أمر بالبيع

ثالثا- إجراءات تأجيل البيع: أوجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتأجيل البيع أن يخضع لبعض الإجراءات وقد حددتهم المادة 755 منه التي تنص على ما يلي "يجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع، تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة و أربعين (45) يوما من تاريخ التأجيل. وفي هذه الحالة،

يعاد النشر والتعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و 750

أعلاه". يستنتج من هذه المادة ما يلي :

أ- صدور أمر التأجيل : لا يمكن أن تؤجل الجلسة، إلا بموجب أمر يصدره القاضي القائم بجلسة البيوع، ويسجل في سجل خاص، ويفهم من خلاله أن المشرع يريد اعطاء الضمانات الكافية من أجل البيع العقاري بالمزاد العلني<sup>(1)</sup> .

ب- تحديد مدة التأجيل : لقد حدد القانون على سبيل الحصر المدة التي يجب على القاضي أن يمنحها من يوم التأجيل إلى الجلسة الموالية، حيث يجب أن يكون التأجيل خلا فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة و أربعين (45) يوم .

ج- إعادة النشر والتعليق : يجب على المحضر القضائي أن يقوم بإعادة النشر والتعليق لمستخرج الاعلان بالبيع، طبقا للمادة 750 ق إ م إ فلا يمكن تأجيل الجلسة، وإلا استوجب الأمر بإعادة نشرها وتعليقها.

د- استيفاء الدائن لدينه عينيا: لم ينص القانون صراحة حول دخول الدائنين في المزايدة في العقار عكس المنقول، أين يمكن للدائنين دخول المزايدة وشراء الأشياء المحجوزة، وبالرجوع إلى نصوص ومواد ق إ م إ نجد أن الدائنين ليس لهم الحق في الدخول في المزايدة، غير أن ذلك لا يمنعهم من شراء العقار محل الحجز، وذلك لاستيفاء دينهم عينيا،<sup>(2)</sup> حيث تنص المادة 754 فقرة أخيرة من ق إ م إ على ما يلي "...إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينيا بالعقار و/أو الحق العيني العقاري، بالثمن الأساسي المحدد له". كذلك نجد أنه بإمكان من رسي عليه المزاد إذا كان دائن وحيد أو قيمة الدين، ومرتبته مع باقي الدائنين، تسمح له بأن لا يدفع قيمة رسو المزاد، فإنه يمكن لرئيس الجلسة أن يأمر بذلك، ويعتبر دينه ثمنا للبيع، وهو ما نصت عليه المادة

1- بشير سرحان القروي، إجراءات الحجز القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، ص 142 .

2 - بلقاسم سلmani، مرجع سابق، ص 140 .

759 ق إ م إ<sup>(1)</sup>. مع الإشارة فان القانون لم يحدد فيما إذا يدفع الدائن المصاريف أم لا ؟ وحتى على مستوى التسجيل والشهر، فإنه غير محدد، ولكن بما أن الحكم الذي يصدر يقضي برسوالمزاد مقابل قيمة، الدين فإنه عليه أن يدفع حقوق تسجيل وشهر حكم رسو المزاد، كما عليه أن يدفع أتعاب المحضر القضائي<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث

#### اجراءات رسو المزاد

قبل التعرض لإجراءات رسو المزاد لا بد أن يحدد مفهومه، موضوعه ثم يتم التطرق لكيفية رسوه وكذا التعرف على الراسي عليه المزاد والتزاماته، ونتائج عدم دفع الثمن.

**أولاً- مفهوم رسو المزاد:** يفهم من رسو المزاد البيع الذي يتم بالمزاد العلني، والذي يقوم به أحد أشخاص ذوي الاختصاص، سواء المحضر القضائي، أو محافظ البيع في المنقول، أو القاضي في العقارات، والقانون لم يحدد مفهوم معين بل ترك الأمر لذوي الاختصاص<sup>(3)</sup>.

السؤال المطروح فقهيًا لماذا سمي برسو المزاد وليس البيع ؟ ففي نظر البعض، بما أن البيع بالمزاد العلني ليس كالبيع العادي، حيث يتم تدريجياً لمن يمنح أعلى عرض ليستقر عليه بعد توقف باقي العروض ولذا يقال رسي عليه المزاد، أي توقف المزاد عنده، وعليه فإن رسو المزاد يعني توقف واستقرار المزاد عند متزايد، وثمن وبعد وقت معين .

**ثانياً- موضوع رسو المزاد:** يأتي رسو المزاد على العقارات المحجوزة والتي تكفي للوفاء بالدين ولا يمكن أن تتعدها، فالعبرة هنا بوفاء الدين، وبالتالي إذا تم الحجز على عدة عقارات فإنه يجب البيع بالتدرج، إلى غاية استيفاء الدين والمصاريف، وعندئذ يتوقف البيع، ويرفع اليد تلقائياً من طرف رئيس الجلسة بالنسبة لباقي العقارات.

كما أنه إذا ما تم الحجز على عقارات مختلفة، وفي دوائر محاكم مختلفة، يجب أن يتم البيع حسب تتابع القيد في المحافظة العقارية، حيث نصت عليه المادة 756 ق إ م إ على ما

1 - انظر نص المادة 754 ق إ م إ، .

2 - نور الدين بلقاسمي، مرجع سابق، ص 83 .

3 - محمد الصالح قروي، سهام قادري، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، قالمة، 2014، ص 65.

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

**ثالثا-كيفية رسو المزاد:** بمجرد افتتاح المزاد من طرف الرئيس يبدأ المتزايدين في التنافس وتقديم العروض، على أن لا يقل كل عرض عن 10.000 دج، وعندما يتوقف المزاد، تتوقف العروض، ثم يقوم المحضر القضائي بالنداء بالعرض الأخير، القيمة والمزاد الذي قدمه، ثم ينتظر مدة دقيقة واحدة وينادي مرة أخرى وذلك ليعيد النداء بالعرض وقيمه، والشخص الذي قدمه، وينتظر مدة دقيقة أخيرة ليفسح المجال أمام الرئيس للإعلان برسو المزاد حيث تنص المادة 757 فقرة 02 ق م إ على ما يلي: "يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث (3) مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة " ووفقا لنص المادة 69 ق م ج يسقط العطاء السابق بتقديم عطاء يزيد عليه ولو كان باطلا<sup>(1)</sup>

**رابعا- الراسي عليه المزاد والتزاماته:** لقد حددته المادة 757 فقرة 02 ق م إ وهو الشخص الذي يرسو المزاد عليه حيث تنص المادة على ما يلي " يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض، وكان آخر مزاد "

يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع أثناء انعقاد الجلسة خمس الثمن (5/1)

والمصاريف والرسوم المستحقة،<sup>(2)</sup> ويكون الدفع لدى صندوق كتابة ضبط المحكمة 20 %

أو 5/1 من قيمة رسو المزاد، وكذا المصاريف الثابتة في دفتر الشروط المتمثلة في :

-5% قيمة رسوالمزاد كمصاريف التسجيل .

-1% قيمة رسو المزاد كمصاريف الشهر .

1 - تنص المادة 69 ق م ج على ما يلي: " لا يتم العقد في المزادات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا "

2 - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 256 .

-أتعاب المحضر القضائي المقدرة قانونا وذلك فور رسو المزاد وقبل نهاية الجلسة في أغلب الحالات وهو ما نصت عليه المادة 757 ق إ م إ<sup>(1)</sup> ولعل أن المشرع الجزائري، عندما أوجب على الراسي عليه المزاد بدفع ذلك المبلغ حال انعقاد الجلسة، وقبل انتهائها لأنه إذا لم يدفع الراسي عليه المزاد فإن البيع يعاد مباشرة دون تحميل الأطراف الأتعاب<sup>(2)</sup> .

كما أن دفع باقي الثمن في مهلة ثمانية (08) أيام من تاريخ البيع أي الفرق ما بين قيمة رسو المزاد، وما دفعه حال انعقاد الجلسة، حيث نصت المادة 757 فقرة 03 ق إ م إ على ما يلي: "ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة "

**خامسا- نتائج عدم دفع الثمن :** في حالة تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن حسب ما أشرنا إليه سابقا ورغم أن القانون منح له دفع باقي الثمن في مهلة ثمانية (08) أيام فإنه تخلف ولم يدفع، ففي هذه الحالة أوجبت المادة 757 ق إ م إ<sup>(3)</sup> على المحضر القضائي القيام بما يلي<sup>(4)</sup> :

-إعذار الراسي عليه المزاد بالدفع خلال خمسة (05) أيام فإذا لم يتم بالدفع أعيد البيع بالمزاد على ذمته وذلك بعد انتهاء مهلة ثمانية (08) أيام طبقا للمادة 757 فقرة 03، وعند انتهاء المهلة الثانية الممنوحة، وإذا لم يدفع باقي الثمن يحرّر المحضر القضائي محضر امتناع عن الدفع، ويطلب بإعادة إجراءات البيع مرة ثانية وعلى ذمته.<sup>(5)</sup> ومن التزاماته أنه إذا بيع العقار مرة ثانية بأقل قيمة من المبلغ الراسي عليه المزاد الأول، فإن الذي تخلف عن دفع الثمن الأول، مسؤول عن الفرق، ويجب أن يتضمن منطوق الحكم رسو المزاد للبيع الثاني، وإلزام المتخلف عن دفع الثمن، وهو ما نصت عليه المادة 755 ق إ م إ<sup>(6)</sup>، أما إذا تم بيع

1 - عبد العزيز بدوي ، مرجع سابق، ص 46 .

2 - نور الدين بلقاسمي ، مرجع سابق، ص 86 .

3 - أنظر نص المادة 757 ق إ م إ .

4 - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 256 .

5 - نصر الدين علوقة ، محمود بولقصبيات، مرجع سابق، ص 161.

6 - تنص المادة ق إ م إ 758 "يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل ثمانية (08) أيام المنصوص عليه في المادة 757 أعلاه، بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد ... وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني إلزام المتزايد بفرق الثمن إن وجد "

العقار بأكثر من الثمن الراسي عليه المزاد الأول، فإن المتخلف لا يحق له أن يطلب الفرق في الثمن الزائد، وهذا ما نصت عليه المادة 758 ق إ م إ "...ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى..."

## المطلب الثاني

### عوارض جلسة البيع

يمكن أن تعتري جلسة البيع طوارئ قد تؤدي إلى بطلان إجراءات البيع السابقة. الأمر الذي يقضي بإعادة بيع العقار من جديد بالرغم من ثبوته للراسي عليه المزاد (فرع أول) ومن ثم يأتي تجديد المزيدة (فرع ثان).

### الفرع الأول

#### حالات اعادة البيع

يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، بمجرد اعتماد عطائه، وذلك خلال أجل محدد، ويترتب على إخلاله بما ورد في القانون جزاء يتمثل في اعادة المزيدة على ذمته ونفقته، ليكون بذلك مسؤولاً عن دفع فرق الثمن إذا ما تم بيع العقار في المزاد الثاني بثمن أقل مما رسي به عليه، إلا أنه من جانب آخر نجد أن الراسي عليه المزاد قد يقوم بدفع كل ما عليه من ثمن، ليتم بذلك إيقاع البيع عليه من طرف رئيس الجلسة، وبالرغم من هذا يتم إعادة بيع العقار من جديد، وفي حالات معينة، لكن ليس على ذمته بل على ذمة طالب تجديد البيع، ومن خلال ما رأيناه حسب نص المادة 757 ق إ م إ أن من اعتمد عطاؤه في أول جلسة يؤدي كامل الثمن الذي اعتمده والمصاريف والرسوم المستحقة ليحكم بإيقاع البيع خلال ثمانية (08) أيام الموالية، وإذا امتنع عن الدفع خلال هذه المدة يتم اعداره بدفع الثمن الكامل، خلال أجل لا يقل عن خمسة (05) أيام، وإلا تتم إعادة المزيدة على ذمته،<sup>(1)</sup> وهو ما يعني إما التزامه بالدفع ليحكم القاضي برسو المزاد عليه أو امتناعه عن ذلك ليحكم القاضي بإعادة المزيدة، وهذه الأخيرة تنتهي بدورها بإصدار رئيس الجلسة لحكم رسو المزاد على من اعتمد عطاؤه فيها، ولكن يمكن أن يكون الثمن الذي بيع به العقار فيما سبق يقل عن الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، وفي هذه الحالة

1 - بلقاسم سلماني، مرجع سابق، ص 121 .

يجوز لكل شخص في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ حكم رسو المزاد تقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني

### تجديد المزايمة

نصت علتجديد المزايمة الماده 760 ق إ م إ كالتالي : "إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمان أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص في أجل ثمانية (08) التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني" حيث يتم تجديد المزايمة بإتباع شروط وإجراءات معينة وهي كالتالي:

أولاً- شروط إعادة البيع : يتعهد المزايد الجديد بزياد السدس 6/1 عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل، مع ايداعه الثمن الكامل مع المصاريف والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل، ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد 749 إلى 757 اعلاه، ويتحمل طالب تجديد البيع بالمزاد جميع النفقات<sup>(2)</sup>.

يستخلص من مضمون المادة أنه يتعين توافر عدة شروط حتى تجري عملية إعادة البيع بالمزاد العلني هي :

أ- أن يتم بيع العقار بالمزاد العلني سواء عن طريق الحكم الصادر نتيجة رسو المزاد الأول أو الحكم الناشئ نتيجة رسو المزاد الثاني "إعادة المزايمة"<sup>(3)</sup>

ب- أن يتم بيع العقار بأقل من السعر المرجعي المحدد في قائمة شروط البيع، لكن هذا غير منطقي بل كان من الأولى أن ينص القانون على إعادة البيع، وفقاً للإجراءات السابقة الذكر مع اعتماد الثمن الراسي به المزاد، يزداد عليه السدس، كسعر مرجعي لافتتاح المزاد<sup>(4)</sup>.

1 - سليمان بوقندورة ، مرجع سابق، ص176 .  
2 - انظر نص المادة 760فقرة 02 ق إ م إ .  
3 - بلقاسم سليمان، مرجع سابق، ص123 .  
4 - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 176.

ج- أن يتقدم شخص ما غير ممنوع من الاشتراك في المزايمة في أجل لا يزيد عن ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ الحكم برسو المزاد ويقدم عريضة يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني،<sup>(1)</sup> وذلك أمام نفس المحكمة التي أصدرت حكم رسو المزاد ونلاحظ أن المشرع حدد أجل لقبول طلب إعادة البيع، وذلك بهدف استقرار المعاملات، وكون أن حكم رسو المزاد يصبح نهائياً بعد ذلك الميعاد .

د- أن يعرض المزايمة الجديد زيادة لا تقل عن السدس 6/1 من الثمن الراسي به المزاد، وهدف المشرع من وراء هذا الشرط يكمن في الحصول على أعلى وأحسن ثمن ممكن له، رعاية منه لمصلحة الدائن الحاجز، والمدين المحجوز عليه<sup>(2)</sup> .

ه- أن يودع كامل المبلغ أي الثمن الراسي عليه المزاد زائد السدس على الأقل زائد المصارف، ومصاريف إعادة المزايمة، وهو مانصت عليه المادة 760 فقرة 02 ق إ م إ<sup>(3)</sup>

**ثانياً - إجراءات إعادة البيع بالمزاد العلني:** إذا توفرت الشروط السابقة، فأى شخص يرغب في إعادة البيع من جديد فإن رئيس الجلسة يأمر بتحديد جلسة جديدة،<sup>(4)</sup> على ذمة هذا الشخص مراعيًا في ذلك أحكام الفقرة الأولى من المادة 755 ق إ م إ، كما يأمر بإعادة إجراءات النشر والتعليق التي تكون بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 - 750 ق إ م إ، على اعتبار أن عملية البيع و إعادة البيع تخضع للقواعد المنصوص عليها في المواد من 749 إلى 759 ق إ م إ<sup>(5)</sup>.

1 - عبد العزيز داوي ، مرجع سابق، ص49.

2 - عبد العزيز داوي ، المرجع نفسه، ص49

3 - تنص المادة 760 فقرة 01 ق إ م إ على ما يلي " في هذه الحالة يتعهد المزايمة الجديد بزيادة السدس 6/1 من الثمن الراسي به المزاد على الأقل مع ايداعه الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل وبعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد 749 إلى 757 أعلاه، ويتحمل طلب تجديدي البيع بالمزاد جميع النفقات "

4 - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص891 .

5- انظر نص المادة، 760 فقرة 02 ق إ م إ .

يقدم عطاء الشخص طالب التجديد في الجلسة التالية ولم ينص القانون على شكل خاص له ، ولهذا يجب أن يقدم شفاهة باعتباره عطاء في المزايدة وتطبيقا لمبدأ الشفوية في الإجراءات، كما يكون لباقي المزايديين الآخرين الحق للتقدم في المزايدة التي افتتحت نتيجة زيادة بالسدس التي يقدمها صاحب العطاء الأول، شرط أن لا تقل عروضه عن قيمة العرض الذي تم التقدم به<sup>(1)</sup>. ما يمكن استنتاجه من إجراءات البيع بالمزاد هو:

- أنه في هذه المزايدة لا يقبل عطاء أي مزاد في الجلسة إلا إذا كان مصحوباً بكامل الثمن الذي يعرضه،<sup>(2)</sup> ونتيجة لهذا يبقى العطاء مدة ثلاث (03) دقائق<sup>(3)</sup>، دون أن يزايد عليه شخص آخر، فإن القاضي لا يقرر اعتماد عطائه، وإنما يقرر مباشرة إيقاع البيع عليه، كون شرط إيقاع البيع هو دفع الثمن،<sup>(4)</sup> وهذا الأخير متوفر سلفاً .

- لا يقبل من أي مزاد آخر غير الشخص الذي طلب إعادة البيع، التقدم للشراء بنفس الثمن الأساسي الجديد، إذ أن هذا الثمن عطاء لا يسقط، إلا بعطاء يزيد عليه<sup>(5)</sup>.

- إذا لم يتقدم في الجلسة من يزايد على الزيادة بالسدس، يقرر القاضي إيقاع البيع على من أعلن رغبته في الشراء، مع زيادة السدس، ولا حاجة هنا أيضاً لمرحلة اعتماد العطاء كون هذا الأخير قد أودع مقدماً العطاء الذي يعرضه، ومفاده في حالة الزيادة بالسدس تنتهي الجلسة الجديدة دائماً بحكم إيقاع البيع ولا محل لتأجيل جديد، كما أنه لا محل لإعادة المزايدة على ذمة المتخلف في الدفع ولا لإعادة البيع لمن يعرض الزيادة بالسدس مرة أخرى<sup>(6)</sup>

- بمجرد صدور حكم رسو المزاد الجديد تترتب عدة آثار تتمثل في أن :

- 1 - بلقاسم سلماني، مرجع سابق، ص 123 .
- 2 - أنور طلبية، مرجع سابق، ص 392 .
- 3 - نجد التشريع الفرنسي عكس الجزائري حيث أقر على أنه يتوقف المزايديين عن المزايدة عند مضي 90 ثانية عن المزايدة الأخيرة إذ يتضح للقاضي في الحين الثمن الذي رسي به المزاد .
- 4 - أحمد ملججي، مرجع سابق، ص 182 .
- 5 - الوافي فيصل، مرجع سابق، ص 76 .
- 6 - عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004 ، ص 122 .

- هذا الحكم يسري بأثر رجعي، فيبطل بذلك حكم مرسى المزاد الأول، وبالمقابل لا يلتزم المشتري الأول بأي التزام كما هو عليه الحال بالنسبة للمزايد المتخلف عن عدم دفع الثمن في الأجل المحدد، وفي نفس الصدد يتم إرجاع مبلغ البيع الأول إلى صاحبه مع كل النفقات التي أنفقها عند شرائه العقار.

- أجاز المشرع الجزائري للمزايد الجديد،<sup>(1)</sup> أن يطلب من القضاء إيقاف المزايدة الجديدة والتي هي من المقرر أن تتم على ذمته، قبل إجراء الجلسة، وبالتالي يتراجع عن الشراء رغم دفعه الثمن، وعليه سيقوم باسترجاع الأموال التي دفعها،<sup>(2)</sup> ولكن بتوافر شروط وهي:

- إيداع المصاريف الإضافية التي ترتبت عن إجراءات إعادة البيع، وذلك لدى أمانة ضبط المحكمة .

- توجيه طلب إلى رئيس المحكمة يذكر فيه تراجع عن المزايدة، ويطلب إيقاف البيع.

يفصل رئيس المحكمة في هذا الطلب بأمر غير قابل لأي طعن، وعلى إثر ذلك يسترجع المزايد الجديد كل أمواله، ماعدا المصاريف الإضافية التي ترتبت عن إعادة البيع، وهذا طبقا للمادة 761 ق إ م إ<sup>(3)</sup>.

1 - طلب إعادة البيع مقصور على الشخص الذي طلب إعادة البيع فقط دون باقي المزايديين. عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص 123.

2 - محمد حسني، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر 2006، ص 90 .

3 - تنص المادة 761 ق إ م إ على ما يلي " يجوز للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد، إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة على تراجعه بأمانة ضبط المحكمة، يقدم طلب إيقاف إعادة البيع في شكل عريضة مرفقا بوصول إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة، الذي يفصل بأمر غير قابل لأي طعن "

## المبحث الثاني

### حكم رسو المزاد وتوزيع حصيلة البيع

يعتبر حكم رسو المزاد خاتمة المطاف بالنسبة لعملية التنفيذ العقاري، فهو يمثل الغاية التي يصبوا إليها كل من يعد طرفاً في الإجراءات، وبالأخص الحاجزون منهم وكل ما يمكن أن يترتب على كل ما سبق هو صدور حكم رسو المزاد و آثاره (مطلب أول) و لا يبقى بعد صدوره سوا المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز وهي مرحلة لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ إذ بواسطتها يتم استيفاء الدائنين لحقوقهم ولكن ينبغي توفر شروط معينة لتوزيع حصيلة البيع أو التنفيذ على الدائنين (مطلب ثان)

#### المطلب الأول

#### حكم رسو المزاد وآثاره

لدراسة حكم رسو المزاد، لابد من التعرف على طبيعته، بياناته، وخصائصه (فرع أول) ومن ثم الآثار المترتبة عن هذا الحكم سواء كان صادراً عن إيقاع بيع أول، أو بيع ثاني، أو بناء على حالات إعادة البيع (فرع ثان)

#### الفرع الأول

#### الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

إن حكم رسو المزاد<sup>(1)</sup> لا يعد من حيث المضمون حكماً، فهو لا يحسم نزاع، ولا يخصم في خصومة قضائية، ولذلك لا يلزم تسببيه،<sup>(2)</sup> ولكنه من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر بدعاية الأحكام، وإنما هو محضر يحرره قاضي التنفيذ يوقع بموجبه بيع العقار بالمزاد العلني جبراً على المدين،<sup>(3)</sup> ودون حاجة إلى التبليغ<sup>(4)</sup> لحكم رسو المزاد وفي حقيقته بمثابة قرار يصدره القاضي، بما له من سلطة ولائيه لأنه وإن اتخذ شكل الأحكام، فإنه لا يحمل منها إلا الاسم لأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح، وأن شخصاً

1 - انظر الملحق رقم (10) المتضمن، حكم رسو المزاد.

2 - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 314 .

3 - أنور طلبية، مرجع سابق، ص 869 .

4 - تتصل المادة 764 فقرة 01 ق إ م إ على ما يلي "لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز، ويتم تنفيذه جبراً على الأشخاص المذكورين في المادة 763 - 7 أعلاه ."

قد اعتمد عطاؤه، وأنه دفع كامل الثمن، أو أعفي منه ولهذا وقع البيع،<sup>(1)</sup> ويعتبر حكم رسو المزاد الخاتمة الطبيعية لإجراءات التنفيذ العقاري<sup>(2)</sup>.

### أولاً-بياناته:

بعد قيام رئيس الجلسة بإصدار حكم رسو المزاد الذي يأخذ شكل الأحكام القضائية، ويصدر في ديباجتها، حيث يشمل على بياناتها المؤلفة، والتي تناولتها المادتان 275 و 276 ق إ م إ، كما يشمل أسماء وألقاب أطراف عملية التنفيذ، وعلاوة على هذا نجد أنه يتضمن مجموعة أخرى من البيانات تم الإشارة لها من خلال نص المادة 763 ق إ م إ التي تنص على ما يلي "يتضمن حكم رسو المزاد فضلا عن بيانات الأحكام المؤلفة وأسماء وألقاب الأطراف ما يأتي:

- 1-السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء، وإعلان البيع.
  - 2-تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته، والإرتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.
  - 3-تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع .
  - 4-إجراءات البيع بالمزاد العلني .
  - 5-الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا .
  - 6-الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.
  - 7-إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسي عليه المزاد".
- نرى أن المشرع الجزائري لم ينص على أي جزاء يترتب على تخلف إحدى البيانات السالفة الذكر في حكم رسو المزاد، فبالرجوع لنص المادة 763 ق إ م إ نجد أنها لم تأتي بصيغة الوجوب " يتضمن حكم رسو المزاد، فضلا ... "وبالتالي في حالة تخلف أي بيان من البيانات المذكورة فإنه يتعين التمسك بالقواعد العامة للبطلان<sup>(3)</sup>.

1 - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 898 .

2 - عبد القادر العربي الشحط، صقر نبيل، مرجع السابق، ص 165 .

3 - بلقاسم سلمان، مرجع سابق، ص 136 .

**ثانياً-الطعن في حكم رسو المزاد:** حكم رسو المزاد لا يبلغ إلى الأطراف، وهو غير قابل لأي طعن فإذا كان الطعن بدعاوي موضوعية، حسب المادة 360 ق م بنصها على ما يلي:" لا يجوز الطعن بالغبن تم بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون ."

كما نصت المادة 385 ق م على ما يلي " لا ضمان للعيب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد " ولا يجوز الطعن فيه بطرق الطعن المنصوص عليها في ق م إ ، وطرق الطعن العادية (المعارضة والاستئناف) أو طرق الطعن غير العادية، (اعتراض الغير الخارج عن الخصومة والتماس إعادة النظر والطعن بالنقض)<sup>(1)</sup> لأن هذه الطعون خصّها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في منازعة قضائية، وهو ما لا ينطبق على حكم رسو المزاد الذي لا يفصل في النزاع،<sup>(2)</sup> وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم ينص على أي طريق آخر للتظلم من هذا الحكم، وبما أنه ليس حكماً فاصلاً في خصومة قضائية، فإن الطعن فيه يكون بدعوى البطلان الأصلية، بحيث تعتبر هذه الدعوى منازعة موضوعية في التنفيذ، يختص قاضي التنفيذ بالنظر فيها، وقد تبنى أسباب البطلان على عيب في اجراءات المزايدة أو عيب في شكل الحكم،<sup>(3)</sup> ودعوى البطلان قد تمارس من طرف المدين المنفذ عليه وكذلك الحائز والكفيل العيني أو حتى الدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بجلسة المزايدة،<sup>(4)</sup> وفي حالة صدور حكم يقضي ببطلان حكم رسو المزاد ، فإن ذلك يترتب إلغاء سائر الآثار القانونية المترتبة عليه، فتزول بمقتضاه ملكية المشتري بالمزاد، ولكن بإمكان ذوي الشأن إعادة الإجراءات ابتداء من الإجراء الذي تم صحيحاً ما لم يكن البطلان قد لحق بإجراء جوهري تستند عليه إجراءات التنفيذ<sup>(5)</sup>.

1 - سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 188 .

2 - علاوة بوتغرار، أحكام بعض البيوع العقارية على ضوء ق م إ ، والقوانين الأخرى موضوع ملتقى قسنطينة، 05 ديسمبر 2009، ص 59 .

3 - قرار رقم 292327 مؤرخ في 2003/01/29 مجلة قضائية، عدد 01 ص 206 "لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكماً قضائياً، بل قرار ولائياً صادراً في شكل حكم قضائي، وتبعاً لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدأه أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد، ومن ثم لا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة، لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة، والصادرة نهائياً، وهي شروط لا تتوفر في الحكم المطعون فيه"

4 - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 922 .

5 - أنور طلبية، مرجع سابق ص 848 .

حكم رسو المزاد يعتبر حكم غير متنازع فيه وهو في غالب الأحيان مصنف كأنه حكم قضائي لا يمكن الاعتراض عليه إلا لنتائج إجرائية مهمة ولا يخضع لأي طعن إلا في حالة إلغاء المزاد، أما في حالة وجود خطأ مادي يقوم القاضي بالتصحيح<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد

يترتب على صدور حكم رسو المزاد مجموعة من الآثار القانونية منها نقل ملكية العقار إلى المشتري بالمزاد العلني، وكذا حالة العقار أثناء إنتقال الملكية، لتترتب بعد ذلك حقوق والتزامات على عاتق المشتري بالمزاد .

**أولاً-نقل ملكية العقار إلى المشتري بالمزاد:** بعد صدور حكم رسو المزاد، تنتهي إجراءات التنفيذ، لتنتقل بذلك ملكية الشيء المبيع المحجوز عليه إلى المشتري بالمزاد، ولكن ذلك يتم بعد القيام بإجراء شهر الحكم على مستوى المحافظة العقارية، باعتبار أن محل البي حق عيني عقاري، وبعدها يتم شهر حكم رسو المزاد تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري الذي تم اعتماد عطائه، استنادا إلى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري،<sup>(2)</sup> وكذا المراسيم التطبيقية له، أهمها المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1 - Stéphane GENSOLENE, Marie HÉLÈNE, "la saisie immobilière en droit français", un colloque international les procédures des saisies immobilières et droits réel immobilière, publiés et non publiés, 05 décembre 2009, p 76.

2 - الأمر 74/75 مؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 90 صادر في 18-11-1975. وكذا المرسومين التنفيذيين له، وهما المرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25-03-1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، صادر في 13-04-1976. والمرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 25-03-1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 13-04-1976. يظهر لنا أن المشرع الجزائري في الأمر 74-75 وكذا المرسومين التنفيذيين له أخذ بنظام الشهر العيني الذي يعتمد على المسح كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني، ويظهر ذلك من خلال المادة 01 و المادة 15 من المرسوم رقم 62-76 غير أن المشرع ووعيا منه لمدى صعوبة تجسيد الشهر العيني في الواقع وهو ما نصت عليها المادة 26 من الأمر 74-75 وبذل فإن نظام الشهر العقاري الحالي في الجزائر يشمل في آن واحد نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، ط 01، الجزائر، 2006، ص ص 38-39 .

يتم بعد ذلك ضبط الملكية العقارية، وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية، وذلك بمتابعة وتسجيل أي تغيير يطرأ على الحقوق العينية العقارية بالسجل العقاري لذا حتى تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بالمزاد كان من اللازم شهر الحكم الخاص بعملية التنفيذ على مستوى المحافظة العقارية التابع لها،<sup>(1)</sup> حسب نص المادة 774 ق إ م إ،<sup>(2)</sup> ويتمثل الشهر في عملية تسجيل أو قيد العقود الرسمية الناقلة، أو المصرحة، أو المنشئة للحقوق العقارية لدى المحافظة العقارية<sup>(3)</sup>، سواء كانت هذه العقود محررة من طرف موثقين، محضرين، أو قضاة، وما دام حكم رسو المزاد كذلك فإن عملية تسجيله واجبة قانوناً، وتقضي المادة 762 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.

#### ثانياً- الحالة التي تنتقل بها ملكية العقار:

نص المشرع الجزائري في المادة 762 ق إ م إ ما يلي: "تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها..." ومعنى هذا أن المشتري بالمزاد يعد خلفاً خاصاً للمحجوز عليه يخلفه إيجاباً وسلباً بحيث:

-تنتقل الملكية من المحجوز عليه إلى المشتري بالمزاد ليحدث ذلك الانتقال أثره العيني في ذمة كل من الطرفين.

-لا تنتقل إلى المشتري بالمزاد حقوقاً أكثر من التي كانت عليها الملكية أثناء البيع،<sup>(4)</sup> حيث تسري على ملكيته الجديدة الحقوق التي رتبها المدين أو الحائز والكفيل العيني، شرط أن تكون هذه الحقوق، حقوق عينية أصلية<sup>(5)</sup>.

1 - سليمان بوقندورة ، مرجع سابق، ص 196 .

2 - تنص المادة 774 ق إ م إ على ما يلي "مع مراعاة أحكام المواد من 762 إلى 765 أعلاه، تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية "

3 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 181 .

4- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 120 .

5 - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 908 .

إذا كان العقار المباع مثقلا ومحملا ببعض الحقوق العينية الأصلية، كحقوق الارتفاق، وحقوق الانتفاع انتقلت هذه الحقوق المترتبة على هذا العقار، إلى الراسي عليه المزداد<sup>(1)</sup>.

-دعاوي الفسخ والرجوع والابطال والالغاء والاستحقاق التي كان من الممكن رفعها على المحجوز عليه المنزوع ملكيته، أو التي رفعت فعلا عليه، أو يمكن رفعها وتستمر في مواجهة المشتري بالمزداد باعتباره خلفا خاصا له برسو المزداد<sup>(2)</sup>.

لكن نجد أنالمشعر الجزائري في نص المادة 745 ق إ م إ قد استثنى هذا الأمر حيث لا يحتج على مشتري العقار بالحكم الصادر عن دعوى الفسخ ، إلا إذا دون رفع هذه الدعوى في ذيل قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد،<sup>(3)</sup> كما أن المشتري بالمزداد على خلاف المشتري في البيع الاختياري لا يستمد مركزه من المحجوز عليه فقط بل يعتبر في نفس الوقت، خلفا لكل الدائنين أطراف خصومة التنفيذ، وما يترتب عليه أن :

-تصرفات المحجوز عليه في ملكية العقار لا تنفذ في مواجهة المشتري بالمزداد ما لم تكن نافذة في مواجهة الدائنين أطراف عملية التنفيذ، بحيث لا ينفذ تصرف المحجوز عليه في العقار، إلا إذا كان مشهرا قبل قيد أمر الحجز، ولا تسري الإيجارات التي يعقدها المحجوز عليه في حق المشتري بالمزداد إلا إذا كانت نافذة في مواجهة هؤلاء الدائنين،<sup>(4)</sup> أما فيما يخص تطهير العقار فمن خلال نص الفقرة الثانية من المادة 764 ق إ م إ والمادة 936 ق م<sup>(5)</sup> نجد أن المشعر من خلالها وضع استثناءً على القواعد المتقدمة حيث وضع بحكم رسو المزداد حداً

1 - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الطبعة العاشرة، 1991، مصر، ص773 .

2 - أحمد أبو الوفاء، مرجع نفسه، ص 774 .

3 - تنص المادة 745 فقرة 02 ق إ م إ على ما يلي " غير أنه إذا رفع دعوى الفسخ أو قدم طلباً لإعادة البيع بالمزداد العلني في الأجل المحدد في الفقرة الأولى أعلاه، قام المحضر القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع، وتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع "

4 - بلقاسم سلmani، مرجع سابق، ص 145 .

5 - تنص المادة 936 ق م جج على ما يلي " إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزداد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مواجهة مالك العقار، أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضى بإيداع الثمن الذي رسي به المزداد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن "

لحقوق الرهن والاختصاص والامتياز المحمل بها العقار معناه تطهيره من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية<sup>(1)</sup> حتى ينتقل العقار صافيا إلى المشتري<sup>(2)</sup> .

-الحقوق والقيود التي يطهر منها العقار في حكم مرسى المزاد هي تلك الحقوق المقيدة، والمسجلة قبل صدور أمر الحجز المنصب على العقار المباع الذي صدر بشأنه حكم رسو المزاد.

**ثالثا-حقوق والتزامات مشتري المزاد:** لا يكون للمشتري بالمزاد سوى حقه في تسليم المبيع وملحقاته، حيث لا يوجد إلتزام على عاتق أي شخص باعتباره بائعا، فلا المدين ولا الدائن مباشر الإجراءات ولا القاضي الذي يشرف على عملية البيع، إذ لا توجد لدى أي منهم إرادة البيع، فإذا كان البيع الجبري يؤدي إلى نقل الملكية، فهذا لا يعني وجود إلتزام بنقل الملكية، فمثل هذا الإلتزام لا وجود له كون أن الملكية تنتقل بأثر تبعي للبيع الجبري وكذلك لتسليم العقار المبيع، فهو لا ينشئ عن البيع كإلتزام على البائع، وإنما ينشئ كحق للمشتري نتيجة دفعه الثمن، أما إلتزامات المشتري فهي تنحصر في إلتزامه بدفع الثمن الذي ينشأ وينقضي قبل الحكم برسو المزاد كونه يعتبر شرط لتمام بيع العقار<sup>(3)</sup>، حيث تنص المادة 763 فقرة 02 ق إ م إ على ما يلي "الزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسلم العقار، و/أو الحق العيني العقاري لمن رسي عليه المزاد " ، في حين نستنتج من خلال نص المادة 367 ق م<sup>(4)</sup> أن عملية تسليم العقار للمشتري تتم عن طريق وضعه تحت يده لتمكينه من حيازته والانتفاع به دون أي عائق، وهذا حتى ولو لم يتسلمه ماديا، ويتم الإشارة إلا أنه ليس للمشتري بالمزاد الحق في تسلّم العقار بل له الحق في تسلّم

1 - أنور طلبة، مرجع سابق، ص 850 .

2 - أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 776 .

3 - بدوي عبد العزيز، مرجع سابق، 773 .

4 - تنص المادة 367 فقرة 01 ق م ج " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلمًا ماديا، مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد بتسليمه بذلك، ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع "

ملحقاته وثماره، إذ يعتبر الثمن شاملا لها، فيكتسب ملكية العقارات بالتخصص، وله أن يتسلمها كما يتسلم الثمار الطبيعية التي كانت قائمة على العقار وقت البيع<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### توزيع حصيلة البيع

بعد الانتهاء من بيع الأموال المحجوزة وتجميع الأموال المتحصلة، يصل الحجز التنفيذي إلى محطته الأخيرة، وهو استيفاء الدائن الحاجز، أو الدائنين الحاجزين، أو المتدخلين في الحجز، عند وجودهم لحقوقهم، وذلك بتوزيع حصيلة البيع، أين نظم المشرع الجزائري هذا الإجراء في المواد 790 إلى 799 ق إ م إ، حيث يتم التطرق إلى التوزيع الذي يتم بدون قائمة قضائية (فرع أول) أو بقائمة قضائية (فرع ثان)

### الفرع الأول

#### التوزيع دون قائمة قضائية

يكون التوزيع دون قائمة قضائية بتوزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ، وإيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

**أولاً- توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ:** يتم التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار، بقيام المكلف بالتنفيذ، بدفع المبالغ المستحقة إلى الدائن أو الدائنين، وهو الطريق العادي الذي تختتم به إجراءات التنفيذ في حالة كفاية المبالغ المالية المتحصل عليها، نتيجة البيع بالمزاد العلني، أو عندما يكون التنفيذ حصيلة لمصلحة دائنين متعددين، وتكون الحصيلة كافية للوفاء بجميع حقوقهم<sup>(2)</sup>.

**أ- تسليم المبالغ للحاجز:** إذا كان الدائن شخصا واحدا ففي هذه الحالة يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائنا عاديا أو دائنا ممتازا حيث يستلم المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي، أو محافظ البيع المكلف بملف التنفيذ، وعلى من تكون حصيلة التنفيذ تحت يده قبل الوفاء للدائن الحاجز، أن يتأكد من استيفائه الدائن لشروط الوفاء له وهذا ما

1 - بلقاسم سلماني، مرجع سابق، ص 147 .

2 - محمد صالح قروي، سهام قادري، مرجع سابق، ص 71 .

نصت عليه المادة 790 ق إ م إ<sup>(1)</sup>، والوفاء للحاجز الواحد، واجب سواء كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بدينه أو غير كافية، وفي هذه الحالة الأخيرة لا يبقى أمام الدائن سوى التنفيذ على أموال المدين الأخرى ليستوفي الباقي له من دينه<sup>(2)</sup>.

## 2- تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين الحاجزين: إذا تعدد الحاجزين وكانت المبالغ

المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين، والدائنين المتدخلين في الحجز، فيجب على المحضر القضائي، أو محافظ البيع، أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي، ويجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه،<sup>(3)</sup> مثل عقد عرفي، أو فاتورة، فلا يجوز الوفاء إلا بموافقة كتابية، وفي هذه الحالة يكون الوفاء وفاءً اختيارياً تم برضا المدين،<sup>(4)</sup> وهو ما نصت عليه المادة 791 فقرة 02 ق إ م إ<sup>(5)</sup>. كل ما يتبقى من حصيلة التنفيذ بعد الوفاء بجميع حقوق الحاجزين، والمصاريف المستحقة، تكون من حق المدين فما عليه إلا أن يقبضها ممن تكون حصيلة التنفيذ تحت يده<sup>(6)</sup>.

## ثانياً - ايداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ : توجد حالتان لا يجوز فيهما استيفاء

الحقوق مباشرة من المكلف بالتنفيذ، لاحتمال المنازعة فيهما، و إنما أوجب القانون إيداع حصيلة التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ ليتم التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة وهذا على النحو التالي :

- 1 - تنص المادة 790 ق إ م إ على ما يلي "إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة إستلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع"
- 2 - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص ص 343- 344 .
- 3 - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 344.
- 4 - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 344 .
- 5 - تنص المادة 791/2 ق إ م إ على ما يلي "... يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه."
- 6 - عبد القادر العربي الشحط، نبيل صقر، مرجع سابق، ص 171 .

تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها: نستنتج من نص المادة 792 ق إ م<sup>(1)</sup> أنه إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين، والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي، أو محافظ البيع، وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يتم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول بالأموال المحجوزة، ومحضر رسو المزاد، ونتيجة لذلك يقوم رئيس أمناء الضبط، بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع حصيلة التنفيذ<sup>(2)</sup>.

**2- تعدد الحجز على أموال نفس المدين:** هذه الحالة تحدث عندما تكون للمدين أملاك في اختصاص محاكم مختلفة، وتصدر عليها أوامر بالحجز، على كل الأموال فيتم بيعها<sup>(3)</sup>، فيجب على القائم بالتنفيذ (المحضر القضائي أو محافظ البيع)، وعلى كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة حتى تسهل عملية التوزيع، وهذا ما نصت عليه المادة 793 ق إ م إ م<sup>(4)</sup> مع الإشارة أن أمين الضبط يبقى ملزم بإخطار رئيس المحكمة عن الأموال المودعة بمجرد إيداعها .

1 - تنص المادة 792 ق إ م إ م 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 التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة، ومحضر رسو المزاد وفي هذه الحالة يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ " .

2 - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 345 .

3 - نور الدين بلقاسمي، مرجع سابق، ص 128 .

4 - تنص المادة 793 ق إ م إ م على ما يلي "في حالة وجود عدة حجز على أموال نفس المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة، يجب على المحضرين القضائيين أو على محافظي البيع، وعلى كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة"

## الفرع الثاني

### التوزيع بقائمة قضائية

لتدخل القضاء وافتتاح اجراءات التوزيع، لابد من توافر الشروط التالية:

-تعدد الدائنين الذين بيدهم سندات تنفيذية .

-عدم كفاية حصيلة التنفيذ.

-عدم اتفاق الأطراف على التوزيع.

إذ تنقسم إجراءات التوزيع بقائمة قضائية إلى مرحلتين وهما:

أولاً- إعداد القائمة المؤقتة: سيتم التطرق إلى مختلف المراحل التي تتبع في إعداد هذه

القائمة المؤقتة، ثم المعايير المعتمدة في ترتيب الديون<sup>(1)</sup>

أ-مراحل إعداد القائمة المؤقتة: يتم التطرق إلى إجراءات إعداد مشروع التوزيع، ثم

بياناته.

1-إجراءات إعداد مشروع التوزيع: يعد رئيس المحكمة خلال خمسة عشرة (15) يوماً

من تاريخ إخطاره، قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ، بين الدائنين

المقيدين، يراعى من خلالها الترتيب المقرر في القانون الوضعي (القانون المدني والقوانين

ذات الصلة) أي الديون التي لها الأولوية، كالمصاريف القضائية، و أجور العمال، وحقوق

الامتياز، ويوزع المتبقى منها على الدائنين العاديين توزيعاً نسبياً، أي بحسب نسبة كل دين،

إلى مجموعة الديون (قسمة غرماء)، وبالتالي فالقائمة المؤقتة تشمل الدائنين، مرتبتهم، ثم

مقدار حقهم، كما يأمر الرئيس بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة، وتعليق مستخرج منها، بعدها

يقوم رئيس أمناء الضبط بتعليق مستخرج القائمة المؤقتة للتوزيع، بلوحة إعلانات المحكمة

لمدة ثلاثين (30) يوماً، ويجوز لكل دائن بيده سند دين، ولو كان عادياً (لا يشترط أن يكون

سند تنفيذي)، أن يتقدم خلال عشرة (10) أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق، إلى أمانة ضبط

1 - محمد الصالح قروي، سهام قادري، مرجع سابق، ص73 .

المحكمة لطلب قيده مع بقية الدائنين، وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة،<sup>(1)</sup> وذلك حسب المادة 795 ق إ م إ<sup>(2)</sup>

-إذا تزامم دين ممتاز من دين مضمون برهن أو دين عادي، يقدم الدين الممتاز على الديون الأخرى.

-إذا تزامم دائنان ممتازان أحدهما متعلق بالمصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، ومبالغ مستحقة للخرينة العمومية، يقدم الدين الممتاز الأول على التالي.

-إذا تزامم دين مضمون برهن مع دين عادي، تكون الأولوية في الاستيفاء للدائن المرتهن، وعند تعددهم تكون العبرة في تحديد الأسبقية بتاريخ القيد في مصلحة الشهر العقاري متى تعلق الأمر برهن رسمي أو حق تخصيص.

-إذا تعددت الديون الممتازة أو العادية وكانت رتبهم واحدة فإن الدائنين يستوفون ديونهم بحسب نسبتها، أي عن طريق قسمة غرماء، لذا يجب على القاضي وضع تفصيل شامل لمنتوج المنقول والعقار، ومنتوج ثماره، ثم يشرع في ترتيب الديون .

يتم في البداية خصم المصاريف القضائية المتمثلة في المبالغ المالية التي أنفقت أمام القضاء من أجل الحفاظ على أموال المدين محل الامتياز إلى حين بيعها، يليها الامتياز المتعلق بحقوق الخريضة المتمثلة في الضرائب والرسوم،<sup>(3)</sup> ثم جاء المشرع بقائمة أخرى في المواد 993، 994، والمادة 995 ق م ج إذ قال أنها تكون ممتازة على جميع أموال المدين من منقول وعقار، بعد خصم هذه الديون الممتازة كلها على الترتيب المذكور أعلاه، يقوم

1 - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص-ص 346-347 .

2 - تنص المادة ق إ م إ 795 على ما يلي " يتولى رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع المشار إليها في المادة 794 أعلاه، بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين (30) يوما .

يجوز لكل دائن بيده سند دين، أن يتقدم خلال عشرة (10) أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق، إلى أمانة الضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين، و إلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المشار إليها في المواد 794 أعلاه "

3 - تنص المادة 991 ق م ج على ما يلي " المبالغ المستحقة للخرينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى..."

بترتيب الحقوق المضمونة برهن، والقاعدة في هذا المجال أن الأسبق في التسجيل سابق في التقدم في التوزيع، إلا إذا حصل التسجيل نتيجة غش<sup>(1)</sup>.

### ثانيا-الاعتراض على مشروع التوزيع :

أ-التسوية الودية :يقوم المحضر القضائي بتكليف الدائنين الحائزين، والدائنين المتدخلين في الحجز بناءا على طلب من يهمله التعجيل بالحضور إلى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة، الذي يتحقق من صفة الدائنين، وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل ثم يقرر قيد من تثبت صفته من قائمة التوزيع وتشطب من لم تثبت صفته،<sup>(2)</sup> ونكون عموما أمام الفرضيات التالية :

#### 1-حضور الأطراف واتفاقهم على التسوية الودية: في حالة إثبات أمين الضبط

حضور ذوي الشأن، فلا يسمح للجمهور بحضور الاجتماع، وإذا حصل الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة، بتسوية ودية، أثبت الرئيس اتفاقهم في محضر يوقعه هو، وأمين الضبط والحاضرين، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي<sup>(3)</sup>.

#### 2-التخلف عن حضور جلسة التسوية الودية:هنا يتم التفرقة بين حالتين:

##### -حالة تخلف جميع الدائنين:إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة

للتسوية الودية أشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية،<sup>(4)</sup> وأساس ذلك أن غيابهم قرينة على الموافقة الضمنية على القائمة المقترحة، وبالتالي لا يجوز لهم الطعن فيها،حيث نصتالمادة 796 فقرة 4 ق إ م إ على ما يلي "إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، أشر الرئيس على القائمة المؤقتة، وتصبح بذلك نهائية"

##### -حالة تخلف أحد الأطراف فقط: إذا تخلف أحد الأطراف عن حضور الجلسة الودية،

المستخلص من المادة 797 ق إ م إ<sup>(5)</sup>لأن القانون لا يشترط ضرورة حضور جميع الأطراف،

1 - حمة مرامية، مرجع سابق، ص 219 .

2 - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 261 .

3 - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 347 .

4 - محد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 261 .

5 - تنص المادة 797 ق إ م إ على ما يلي " 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 تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس"

فعلية عدم حضور أحدهم رغم صحة التبليغ، يؤشر على أنها موافقة مبدئية على ما ورد بالقائمة، ومنه يجوز توزيع المبالغ المتحصلة على الدائنين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف حسب نصيبه في القائمة المؤقتة<sup>(1)</sup>.

**ب- الاعتراض على القائمة المؤقتة:** يمكن أن يرد اعتراض من أحد الدائنين على قائمة

التوزيع المؤقتة، لذلك فإنه على رئيس المحكمة أن يأخذ أحد الإجراءات التالية :

1- تثبيت الاعتراض في محضر، ويقوم بالتالي تأجيل الجلسة ويفصل في الاعتراض في

مهلة ثمانية (08) أيام من تاريخ الجلسة بأمر غير قابل للاستئناف، وغير قابل لتوقيف التوزيع، حيث أنه يمكن للرئيس استصدار أوامر تسديد الديون رغم وجود الاستئناف.

2- يمكن استئناف الأمر الخاص بالاعتراض في مهلة عشرة (10) أيام من صدوره

بشرط أن يكون الدين أكثر من 200.000 دج أو يفصل رئيس المجلس في الاستئناف في مهلة معقولة، هذه هي الإجراءات الخاصة بالاعتراضات،<sup>(2)</sup> التي أتت بها المادة 798 ق إ م إ<sup>(3)</sup>.

1 - حمة مرامية، مرجع سابق، ص 221 .

2 - نور الدين بلقاسمي، مرجع سابق، ص 132 .

3- تنص المادة 798 ق إ م إ على ما يلي "إذا لم تتم التسوية الودية بسبب اعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة، يأمر الرئيس بتثبيت الاعتراض في محضر، ويفصل فيه بأمر خلال أجل ثمانية (08) أيام . يجوز استئناف الأمر الصادر عن الاعتراض خلال عشرة (10) أيام إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف دينار (200.000 دج).

يرفع الاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي، ويفصل فيه في أقرب الآجال.

لا يخضع هذا الاستئناف للتمثيل الوجوبي بمحام .

الاستئناف ليس له أثر موقوف، ولا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين" .

## الخاتمة

حاولنا في دراستنا هذه قدر الإمكان أن نبحث ونتوصل لموضوع حيوي ومهم جداً، والذي يعتبر من أخطر المواضيع من حيث الإجراء، وهو من أهم مواضيع قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لاعتبار بيع عقار عن طريق المزاد العلني أمر حساس لما له من مساس لكرامة الأشخاص لأن العقار يعتبر من أهم وأغز الأموال التي يملكها الإنسان منذ القدم، وفي الوقت الراهن، وقد كانت الملكية في مرحلة تاريخية معينة و إلى وقت قريب تمثل لصاحبه النفوذ السياسي والاجتماعي داخل المجتمع، كم يعتبر مصدر للرفعة والمكانة الاجتماعية، والثراء، كما يكون سببا للشقاء، بسبب كثرة النزاعات، التي تثار في المجتمع حول العقار.

مجل القول فإن من أهم النتائج التي توصلنا إليها تتمثل في :

-إن النصوص القانونية التي نظمت إجراءات بيع العقار المحجوز كإجراء استثنائي في التنفيذ الجبري، جاءت مبعثرة وغامضة وغير متناسقة، إذ نجد بعضها في قانون الإجراءات المدنية، والقانون المدني، وقانون الأسرة، وكذا في بعض القوانين الخاصة، كقانون السجل العقاري. نجد هذا الموضوع لم يحظى بالدراسة المناسبة بحيث رغم صعوبته والتعديلات التي مسته، إلا أنه يعرف قلة الدراسات المتخصصة، خصوصا ما يتعلق بالبيع الخاصة.

إن المشرع الجزائري نجده قد رعى مصلحة المدين بشكل كبير، و يظهر ذلك من خلال جعله بيع العقار المحجوز يمر بعدة مراحل يمكن للمدين في أي مرحلة أن يقوم بسداد دينه، وبالتالي يعتبر الحجز كأنه لم يكن، حيث وسع المشرع الجزائري من مجال التنفيذ على العقار ليشمل بعض الحقوق العينية العقارية، كحق الانتفاع مستقلا على حق الرقبة، وباختلاف الشكل المفرغ فيه (مفرز أو مشاع) كما نجده قد أجاز الحجز على العقارات غير المشهورة، التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفق أحكام القانون المدني في المادة 328 منه.

إن مدة إيداع قائمة شروط البيع تختلف حسب التشريعات، ففي فرنسا تحدد مدة أربعين (40) يوما لإيداع القائمة من تاريخ قيد الحجز بمصلحة الشهر العقاري، و إلا سقط الحجز. كذلك القانون المصري حدد هذا الميعاد بتسعين (90) يوما، ورتب على مخالفته اعتبارالتبنيه

---

بنزع الملكية كأنه لم يكن، وفي لبنان يتم في الأيام الثمانية (08) التي تلي الحجز، أما المشرع الجزائري فقد اكتفى بالنص على تحرير و إيداع التبليغ الرسمي لأمر الحجز، أي بعد انقضاء مهلة الوفاء الممنوحة للمدين الحجز عليه بعد تبليغه بأمر الحجز وإنذاره بالوفاء، حسب ما نصت عليه المادة 725 ق.إ.م.إ. .

كما أنه لا يوجد في التشريعات المقارنة التي أخذت بنظام الشهر العيني مسألة الحجز على العقارات غير المشهورة، وبالتالي فهو أمر مستحدث في القانون الجزائري ، ومن أجل وضع حد لهذه الاختلالات وتوفير شروط نجاح المرحلة الاقتصادية والسياسية فإنه يجب التوجه إلى الدراسات المتخصصة في مجال البيوع العقارية الجبرية والقضائية على حد سواء، لأن القوانين المنظمة له جاءت غامضة، مما يؤدي إلى عرقلة عمل القاضي والمحضر القضائي وتعطيل الدائن الحاجز من استيفاء حقه بسبب طول المواعيد و كثرة الإجراءات.

## قائمة المراجع

أولا - باللغة العربية:

أ - الكتب:

-أنور طلبية، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2012.

- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991.

-أحمد مليجي، التنفيذ، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994.

- بشير سرحان القروي، إجراءات الحجز القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر.

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دارالخلدونية للنشر والتوزيع، سنة 2006.

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

-حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف الإسكندرية، 1994.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية العقارية، المجلد الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.

- عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا للقانون 08-09، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

-عبد القادر العربي الشحط، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى عين مليلة، د ط، د س ن.

- 
- عمر حمدي باشا، 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.
- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- محمد حسني، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر 2006.
- نصر الدين علوكة، بولقصيات محمود، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015.
- فيصل الوافي، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الخلدونية للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة الأولى، 2012.
- نور الدين بلقاسمي، حجز وبيع العقارات و الحقوق العقارية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية تطبيقية، د ط، د د ن، د س ن.

#### ب - الرسائل والمذكرات الجامعية:

- الرسائل الجامعية:
- بلقاسم سليمان، الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013.
- حمة مرمية الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراء، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة عنابة، ص 197.

---

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

**- المذكرات الجامعية:**

- قروي محمد الصالح، قادري سهام، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، قالمة، 2014

**ج - المقالات والملتقيات:**

- عبد العزيز بدوي، " إجراءات بيع العقار " الملتقى العلمي الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة، وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين، ملتقى قسنطينة 05 ديسمبر 2009

- نجاه لوصيف، "الحجز على العقارات غير المشهورة"، الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة، وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين، يوم 05 12-2009، بجامعة قسنطينة .

- ليلي زروقي، "إجراءات الحجز العقاري"، المجلة القضائية، 1997، عدد 02، ص 01 .  
- علاوة بوتغرار، أحكام بعض البيوع العقارية على ضوء ق إ م إ، والقوانين الأخرى موضوع ملتقى قسنطينة، 05 ديسمبر 2009، ص 59 .

**د - النصوص القانونية:**

- أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل 26 سبتمبر 1975، ج ر ج ج عدد 78 سنة 1975، م م بموجب قانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 مايو 2007، ج ر ج ج، عدد 31، سنة 2007.

- قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 رمضان عام 1401 الموافق ل 09 يونيو 1984،  
متضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24 صادر 12 يونيو 1984 معدل متمم بأمر 02/05  
مؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر، عدد 15، صادر في 27 فيفري 2005، الموافق عليه  
بموجب القانون رقم 09/05، مؤرخ في 24 ماي 2005، ج ر عدد 43، صادر في 22  
جوان 2005 .

- قانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر  
القضائي، ج ر، عدد 14، صادر في 08 مارس 2006.

#### هـ - الاجتهادات القضائية:

- مباركية عبد الله، راشدي مراد، قائمة شروط البيع، مجلة قضائية، ملتقى قسنطينة 05  
ديسمبر 2009.

#### و - الوثائق:

- الملحق رقم واحد (01) المتضمن حكم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.
- الملحق رقم (2) المتضمن رخصة التصرف في أموال قاصر.
- الملحق رقم (3) المتضمن بيع مناب محجور عليه.
- الملحق رقم أربعة (04) المتضمن حكم عدم قابلية العقار المشاع للقسمة عينا، وصرف  
الأطراف إلى إتباع إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- الملحق رقم (05) المتضمن طلب تعيين خبير عقاري من أجل تحديد الثمن الأساسي  
الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني.
- الملحق رقم (08) متعلق بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع والإنذار الرسمي له، حسب  
المواد 740، 741، 742 ق إ م إ.
- الملحق رقم (09) المتضمن إدراج جلسة البيع بالمزاد العلني.
- الملحق رقم (10) المتضمن حكم رسو المزاد.

**A – Ouvrages :**

- Lionel MINIATO, voies d'exécution et procédures de distribution, montchrestienlextenso, édition 2010 .
- Natalie FRICERO , procédures civiles d'exécution, 2<sup>e</sup> édition , Gualinolextenso édition, 2010.
- Stéphane GENSOLENE, Marie HÉLÉNE, "la saisie immobilière en droit français", un colloque international les procédures des saisies immobilières et droits réel immobilière, publiés et non publiés, 05 décembre 2009,

# الفهرس

01	مقدمة.....
	<b>الفصل الأول</b>
05	<b>الاجراءات التمهيديّة لبيع العقار بالمزاد العلني</b>
06	المبحث الأوّل:وضع العقار تحت يد القضاء.....
06	المطلب الأوّل:حالات تدخل القضاء لبيع العقار بالمزاد العلني.....
06	الفرع الأوّل:العقار المحجوز وفاء لديون المدين.....
08	الفرع الثاني:العقار المملوك للمفقود أو ناقص الأهلية أو المفلس.....
08	أولاً:طلب بيع أموال المفقود ومن في حكمه.....
09	ثانياً:بيع عقارات ناقص الأهلية.....
10	ثالثاً:بيع عقارات المفلس.....
10	الفرع الثالث:استحالة قسمة العقار عينا.....
12	الفرع الرابع:بيع العقار المنقل بحق عيني تبعي.....
12	المطلب الثاني:إجراءات إعداد العقار للبيع.....
13	الفرع الأوّل:تقديم طلب لرئيس المحكمة لتعين خبير.....
13	أولاً:طلب تعيين خبير.....
13	ثانياً:مضمون الخبرة.....
15	الفرع الثاني:إعداد قائمة شروط البيع.....
15	أولاً:معنى قائمة شروط البيع.....
16	ثانياً:إيداع قائمة شروط البيع.....
16	ثالثاً:الجزء المترتب على تخلف البيانات الأساسية للقائمة.....

17	رابعاً:المستندات المرفقة مع القائمة والهدف منها .....
17	الفرع الثالث:التبليغ الرسمي بالإطلاع على قائمة شروط البيع.....
18	أولاً:التبليغ الخاص بالإيداع.....
20	ثانياً:الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع.....
21	<b>المبحث الثاني: تحديد جلسة الاعتراضات والبيع.....</b>
21	المطلب الأول:تحديد جلسة الاعتراضات.....
21	الفرع الأول: طوارئ ما قبل البيع.....
21	أولاً:طلب المقصود بالاعتراض.....
22	ثانياً:تحديد ميعاد الجلسة.....
23	الفرع الثاني:الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع.....
23	أولاً:الأشخاص المؤهلون لتقديم الاعتراضات .....
23	ثانياً: موضوع الاعتراض وميعاده.....
24	ثالثاً:إجراءات تقديم الاعتراض.....
25	رابعاً:طلب وقف بيع العقار.....
27	الفرع الثالث:آثار الاعتراض.....
28	المطلب الثاني:تحديد جلسة البيع.....
28	الفرع الأول:تقديم طلب لرئيس المحكمة لتحديد جلسة البيع.....
28	أولاً:إخطار ذوي الشأن بميعاد جلسة البيع .....
29	ثانياً:نشر مستخرج قائمة شروط البيع.....
29	الفرع الثاني:الاعلان عن البيع.....
30	أولاً:تعليق ونشر الاعلان عن البيع بالمزاد.....
31	ثانياً:إلغاء إجراءات التعليق والنشر .....
32	ثالثاً تقرير مصاريف التنفيذ.....

	<b>الفصل الثاني</b>
34	<b>الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني</b>
35	المبحث الأول: جلسة البيع وعوارضها.....
35	المطلب الأول: جلسة البيع بالمزاد العلني.....
35	الفرع الأول: شروط افتتاح المزاد.....
36	أولا: شروط المشاركة في المزايدة.....
37	ثانيا: تشكيلة جلسة البيع بالمزاد العلني.....
39	الفرع الثاني: إجراءات سير المزايدة.....
40	أولا: شروط المزايدة.....
41	ثانيا: تأجيل البيع.....
44	ثالثا: إجراءات تأجيل البيع.....
45	الفرع الثالث: إجراءات رسو المزاد.....
46	أولا: مفهوم رسو المزاد.....
46	ثانيا: موضوع رسو المزاد.....
46	ثالثا: كيفية رسو المزاد.....
47	رابعا: الراسي عليه المزاد والتزاماته.....
47	خامسا: نتائج عدم دفع الثمن.....
48	المطلب الثاني: عوارض جلسة البيع.....
48	الفرع الأول: حالات إعادة البيع.....
49	الفرع الثاني: تجديد المزايدة.....
49	أولا: شروط إعادة البيع.....
50	ثانيا: إجراءات إعادة البيع بالمزاد العلني.....
53	المبحث الثاني: حكم رسو المزاد وتوزيع حصيلة البيع.....
53	المطلب الأول: حكم رسو المزاد وآثاره.....

53	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد.....
54	أولا: بياناته.....
55	ثانيا: الطعن في حكم رسو المزاد.....
56	الفرع الثاني: الآثار المتتمة على صدور حكم رسو المزاد.....
56	أولا: نقل ملكية العقار إلى المشتري بالمزاد.....
57	ثانيا: الحالة التي تنتقل ملكية العقار.....
59	ثالثا : حقوق والتزامات مشتري المزاد.....
60	المطلب الثاني: توزيع حصيلة البيع.....
60	الفرع الأول: التوزيع دون قائمة قضائية.....
60	أولا: توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ.....
61	ثانيا: إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.....
63	الفرع الثاني: التوزيع بقائمة قضائية.....
64	أولا: إعداد القائمة المؤقتة .....
65	ثانيا: الاعتراض على مشروع التوزيع.....
67	خاتمة.....
71	قائمة المراجع.....
	الفهرس.....