



جامعة زيان عاشور - الجلفة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر حقوق

تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ :

د. بوفاتح محمد بلقاسم

إعداد الطالبة :

نورين شهرزاد

لجنة المناقشة :

- 1- صدارة محمد رئيسا
- 2- بوفاتح محمد بلقاسم مشرفا مقرر
- 3- بن بوزيد ناصر مناقشا

السنة الجامعية: 2018/2017

مقدمة

أقر المشرع للأشخاص حق اللجوء للقضاء للمطالبة بحماية حقوقهم ، إلا أن صدور أحكام قضائية لا يكفي لضمان حقوق الدائنين بل لا بد من تنفيذها ، إما اختياريا من طرف المدين بأن يقوم بالوفاء بالتزامه اختياريا و طواعية منه ، و في حال تعذر ذلك يكون التنفيذ جبريا على أمواله باعتبار جميع أمواله منقولات أو عقارات ضامنة لديونه ، و التنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها المشرع و التي تتناسب و طبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه ، و كقاعدة عامة لا يجوز التنفيذ على العقارات و الحقوق العينية العقارية المملوكة للمدين إلا إذا لم تكن لديه منقولات أو كانت غير كافية باستثناء حالة وجود تأمينات عينية ، و بذلك فقد كرس المشرع الجزائري الإجراءات القانونية الكفيلة لإجبار الدائنين لمدينهم على تنفيذ ما ألزموا به في حال امتناعهم عن التنفيذ طواعيا ، و من ذلك حقهم في توقيع حجز على ممتلكات مدينهم بما فيها العقارية و وضعها تحت يد القضاء قصد بيعها و استيفاء حقهم من ثمنها ، و يمثل الحجز العقاري آخر وسيلة جبرية يلجأ إليها الدائن بغية استيفاء دينه ، حيث يخوله هذا الإجراء وضع العقارات المملوكة لمدينه تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ، و نظرا للمكانة الهامة للعقار فقد أحاط المشرع الحجز عليه بأحكام خاصة.

الهدف من التنفيذ الجبري هو إشباع حق دائن أو عدة دائنين معينين ، حيث ينتهي إلى تحويل مال معين من أموال المدين إلى نقود ليستوفي الدائن أو الدائنين المعينين منها حقوقهم ، لذا فان التنفيذ الجبري يتم تحت رقابة القضاء بناء على طلب دائن بيده سند تنفيذي قصد استيفاء حقه الثابت في السند من المدين قهرا عنه ، و قد تناول المشرع الجزائري ضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية عددا من القواعد القانونية المتعلقة بالحجز العقاري و البيع بالمزاد العلني قصد تفعيل الإجراءات و ضمان حقوق المتقاضي ، فبعد توقيع الحجز على العقار نهائيا و وضعه تحت يد القضاء تبدأ مرحلة جديدة هي مرحلة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني و التي تتطوي على سلسلة من الإجراءات أولها إجراءات تمهيدية بغرض إعداد العقار للبيع و الذي قد تنثر منازعات بخصوصه ، و بعد الفصل فيها يتم بيع العقار في المكان و الزمان المحددين له وفق الإجراءات المحددة قانونا .

رغم أهمية و انتشار إجراء البيع بالمزاد العلني إلا أننا لا نجد له تعريف واضحا و محددا من قبل المشرع الجزائري حيث نص في المادة 69 من القانون المدني: على أنه " لا يتم العقد في المزادات إلا برسو المزداد و يسقط المزداد بمزاد أعلى و لو كان باطلا" ، على خلاف باقي التشريعات و الفقه الذي أفرد له عدة تعريفات ، منها اعتباره عملية بموجبها يتم طرح التقاعد في مزاد عام للحصول على أعلى عطاء" ، كما اعتبره البعض الأخر منهم بأنه : بيع بالتناقص بين عدة أشخاص و تعطى الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن ، و يكون المزداد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور أو لطائفة من الأشخاص .

نظم المشرع الجزائري أحكام بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني في قانون الإجراءات المدنية القديم ضمن عدد قليل من المواد القانونية مقارنة بمواضيع أخرى، و الذي لا يكفي لتغطية جميع المسائل القانونية المتعلقة بهذا الموضوع الهام و بإجراءاته التفصيلية، ما ولد فراغا قانونيا هاما بالإضافة إلى كونها نصوص عامة في مجملها تتسم بالغموض و عدم الدقة ، الأمر الذي ولد صعوبات في تفسيرها و أدى إلى اختلافات في تطبيقها من الناحية العملية ، و قد تدارك المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مختلف النقائص و حاول سد العديد من الثغرات التي كانت في قانون الإجراءات المدنية القديم ، حيث نظم موضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني بتوسع أكبر و أكثر دقة بموجب نصوص قانونية منظمة لمختلف المسائل الإجرائية سدا للفراغ القانوني السابق ، ضمن الكتاب المتعلق بالتنفيذ الجبري للسندات التنفيذية ، حيث نظم في الفصل الخامس منه: الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة ، كما نظم ضمن الفصل السادس: الحجز على العقارات غير المشهورة

أسباب اختيار الموضوع :

دفعتنا لدراسة هذا الموضوع جملة من الأسباب الموضوعية و أخرى ذاتية أهمها:

أسباب موضوعية:

— تباين حجم اهتمام المشرع الجزائري بموضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني بين ما تضمنه قانون الإجراءات المدنية و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

- عدم إلمام المشرع الجزائري بتنظيم جميع جوانب موضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني ما أدى إلى ظهور نقص تشريعي في عدة جوانب يتعين إيرادها و العمل على معالجتها للوصول إلى التنظيم القانوني الدقيق للموضوع
 - ندرة الدراسات القانونية المتخصصة في هذا الموضوع من الجانب الإجرائي عموما و من الجانب التنفيذي خصوصا
 - تميز إجراءات بيع العقار المحجوز و بيعه بالمزاد العلني بالكثرة و اتسامها بالطول و التعقيد
 - تزايد عدد القضايا المتعلقة بالحجوز العقارية و بيعها بالمزاد العلني ، و كثرة الإشكالات الإجرائية و القانونية المتعلقة بها
- أسباب خاصة:

- موضوع بيع العقارات المحجوزة بالمزاد العلني يعد من الموضوعات التي يتطلب تنظيمها إتباع جملة من الإجراءات القانونية المتسمة بالتعقيد و الطول ، و التي تثار بشأنها عدة إشكالات قانونية و إجرائية خصوصا ما يجعلها مجالا خصبا للبحث و الدراسة
- صعوبة و تعقيد هذا الموضوع يستفز التعطش المعرفي لدى الدارس للبحث و الدراسة بمزيد من التوسع و التدقيق بغية الوقوف على مختلف الإشكالات التي تثار بمناسبة مباشرة الإجراءات المنصوص عليها قانونا ، و السعي لإيجاد حلول لها و كذا الوقوف على الفراغات القانونية و تسليط الضوء عليها
- الرغبة في تنمية المدارك و المعارف العلمية و القانونية في هذا الموضوع

أهمية دراسة الموضوع:

- إن بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني يعد من أهم المواضيع التي تنظم بجملة من القواعد القانونية التي تتسم بالدقة و التعقيد و كثرة و طول الإجراءات الأمر الذي يتطلب الإلمام بها حماية للمراكز القانونية للأطراف ، و كذا ضمان صحة الإجراءات .
- تعلق هذا الموضوع بحق الملكية المحمي و المكفول قانونا و دستورا ، و كذا ضرورة استنفاء حقوق الدائنين و حماية المصالح العامة

— المكانة الاقتصادية والاجتماعية التي يحتلها العقار في الحياة العامة ، و أثره في توزيع الثروات و قيامها ، و كذا ضرورة استقرار التعامل في العقارات و احترام الأوضاع الظاهرة و حماية الغير

الدراسات السابقة:

— تناول جملة من الباحثين و الدارسين دراسة موضوع حجز العقار و بيعه بالمزاد العلني في ظل تنظيمه بموجب الأحكام المنصوص عليها ضمن مواد قانون الإجراءات المدنية ، و كذا بعد صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، إلا أن الملاحظ على هذه الدراسات و الأبحاث أنها دراسات عامة في مجملها ، مع قلة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع ، و قد يعود ذلك لقلة المواد القانونية المنظمة لهذا الموضوع و عدم تطرقها لكل تفصيلاته، و كذا قلة المراجع المتخصصة فيه الأمر الذي يجعلها تفتقر للإلمام بالجانب الإجرائي بما يتلاءم و أهمية هذا الموضوع

الإشكالية:

دراستنا لموضوعنا هذا يجعلنا نطرح الإشكالية التالية:

ما هي الإجراءات القانونية الواجب إتباعها لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني ؟

المنهج المتبع:

لإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي لتبيان توجه المشرع الجزائري بخصوص هذا الموضوع ، و على المنهج تحليل المضمون لتحليل النصوص القانونية المنظمة له

لذا ارتأينا تقسيم دراستنا لهذا الموضوع إلى :

فصل تمهيدي تناولنا في المبحث الأول : الحجز التنفيذي على العقارات ، تطرقنا في المبحث الثاني إلى بيان مفهومه و إجراءات إصدار أمر الحجز

وفصل أول تناولنا فيه : الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني ، وتطرقنا في المبحث الأول إلى إعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني و ما يتعلق بهذه المرحلة من إجراءات و تناولنا في المبحث الثاني التصدي للمنازعات التي تثور بشأنها

وفصل ثاني تناولنا فيه : النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني ، تطرقنا في المبحث الأول إلى الإجراءات السابقة على جلسة البيع ، و في المبحث الثاني ناقشنا الإجراءات المتبعة أثناءها وصولا لصدور حكم البيع بالمزاد العلني ، لنذيلها بخاتمة و مجموعة من التوصيات

الفصل التمهيدي

الحجز التنفيذي على العقارات

الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية من المواضيع التي أولاها المشرع اهتماما كبيرا نظرا لما يترتب عنه من مساس بحق الملكية و الأمن العام ، لذا أحاطه المشرع بأحكام عديدة قصد تبسيط الإجراءات و توضيحها، من خلال عدة نصوص قانونية تماشيا مع ما استقر عليه العمل القضائي ، و كذا المعمول به في التشريعات المقارنة .

و سنتناول في هذا الفصل التمهيدي الحجز التنفيذي على العقارات، فننترق في المبحث الأول لمفهوم الحجز التنفيذي حيث نتناول في المطلب الأول المقصود بالحجز العقاري و في المطلب الثاني شروط استصدار أمر الحجز ، و نتناول في المبحث الثاني إصدار أمر الحجز ، نتطرق فيه إلى تحديد البيانات الواجب ذكرها في أمر الحجز في المطلب الأول ، و نتناول في المطلب الثاني التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري

المبحث الأول: مفهوم الحجز العقاري

للدائن الحامل لسند تنفيذي توقيع حجز على العقارات مدينه أو حقوقه العينية العقارية متى توفرت لديه شروط الحجز ، و لم تكن لمدينه منقولات أو كانت غير كافية لسداد دينه.

المطلب الأول : المقصود بالحجز العقاري

يقصد بالحجز وضع العقار تحت سلطة القضاء بهدف منع المدين من التصرف فيه إضرارا بدائنه، و الأصل أن الحجز على عقار يشمل الملكية كاملة أي الرقبة و الانتفاع غير أن المشرع الجزائري في ظل التعديلات أجاز الحجز على حق الاستعمال أو حق السكنى أو حق الارتفاق أو الحقوق العينية التبعية كالرهن و الامتياز وحدها دون حق الرقبة كما أجاز الحجز على العقار بالتخصيص رغم أنه منقول لكن حجزه مع العقار المخصص لخدمته.¹

يقصد بالعقارات القابلة للحجز في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تلك العقارات التي لها سندات مشهرة و العقارات التي لها سندات غير مشهرة ، و تعد إجازة الحجز على العقارات غير المشهرة من أهم المسائل المستحدثة بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، بعد عدم تحديد جواز ذلك سابقا في قانون الإجراءات المدنية، حيث أجاز قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني². وعليه فإن الحجز على العقارات غير المشهرة ينحصر في :

1/ العقارات غير المشهرة التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ : يقصد بالعقود العرفية العقود المحررة من ذوي الشأن ، تثبت بها واقعة قانونية و موقعة من الشخص الذي يحتج بها عليه

¹ : عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2009 ، ص 369 ، 370

² : المادة 1/766 من القانون رقم 08 – 09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر عدد 21

بإمضائه أو ختمه أو بصمة أصبعه ، فهي تحرر من قبل ذوي الشأن دون تدخل موظف عام .

لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا طبقا للمادة 328 من القانون المدني ابتداءا :

- من يوم تسجيله : يعتبر تاريخ الورقة العرفية ثابتا من يوم قيدها في السجل المعد لذلك في مكتب التوثيق و يكون ذلك بإدراج البيانات الخاصة بهذه الورقة و ملخص له يوقعه الموثق ثم يكتب محضر على المحرر يبين فيه تاريخ تقديمه و رقمه في السجل و يختم و يوقع من قبله و يعتبر تاريخ هذا المحضر تاريخا ثابتا للورقة.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام: فيكون له تاريخ ثابت لكونه حرر بواسطة موظف عام، و يتعين أن مضمون المحرر العرفي المشار إليه في الورقة ثابتة التاريخ يشمل البيانات اللازمة لتعيين هذا المحرر و تمييزه عن غيره.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص : قد يقدم العقد العرفي إلى موظف عام مختص أثناء تأدية وظيفته فيؤشر عليه بما يفيد تقديمه و يحرر تاريخ ذلك فيعتبر تاريخ العقد ثابتا من يوم أن يؤشر عليه، كأن يقدم العقد في قضية يؤشر عليها القاضي أو كاتب الجلسة بما يفيد تقديمه.

- من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط و إمضاء:إذا كان العقد العرفي يحمل خط و توقيع شخص توفي فان ذلك يدل على صدوره قبل وفاته، و عليه يعد تاريخ الوفاة تاريخا ثابتا للعقد العرفي ، و لا يشترط أن يكون صاحب الخط أو الإمضاء طرفا في التصرف المدون فيه ، فيكفي أن يكون شاهدا .¹

¹ : محمد صبري السعدي ، الإثبات في المواد المدنية و التجارية- ، دار الهدى ، الجزائر ، 2009 ، ص 66 ، 89

وعليه لا يمكن الحجز على العقارات غير المشهورة التي يكون لها سند عرفي ليس له تاريخ ثابت.

2/ العقارات الغير مشهورة التي يكون لها مقرر إداري:

المقصود بها تلك العقارات التي يكون المدين قد استفاد بها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج مداولة دون ان يفرغ في شكل رسمي عملا بالمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74-75 متضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، ولكون عددا معتبرا من المقررات الإدارية غير المشهورة تعد سندات لذلك أجاز المشرع الحجز على العقارات التي تتضمنها هذه المقررات الإدارية ومن أبرز الأمثلة على ذلك المقررات الإدارية المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام.¹

المطلب الثاني: شروط استصدار أمر الحجز

لاستصدار أمر الحجز لابد من توفر شروط، فحتى يتحصل الدائن على أمر بوضع العقار أو الحق العقاري العيني تحت تصرف القضاء يتعين عليه تقديم طلب إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها الإقليمي العقار أو الحق العقاري العيني

الفرع الأول: طلب الحجز

أوجب المشرع توفر جملة من البيانات في طلب الحجز المقدم بعرض استصدار أمر الحجز هي:

1/ اسم ولقب الدائن و موطنه الحقيقي و موطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و / أو الحق العيني العقاري

2/ اسم ولقب المدين و موطنه

¹ : عبد الرحمن بربارة ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية ، الطبعة الأولى ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، 2009 ، ص 261.

3/ وصف العقار و / أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه ، مع بيان موقعه ، و أية بيانات أخرى تفيد في تعيينه ، طبقا للثابت في مستخرج سند الملكية

و يجوز للدائن أن يستصدر أمرا على عريضة، يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار و مشتملاته، و هذا الأمر غير قابل لأي طعن¹

كما أنه يتعين إرفاق طلب الحجز بجملة من الوثائق حددتها المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تحت طائلة رفض الطلب و هي:

أ/ نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين

ب/ نسخة من محضر التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء

ج/ محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي

د/ مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية

ر/ مستخرج من سند ملكية المدين للعقار

ه/ شهادة عقارية

الفرع الثاني: الجهة المختصة بإصدار أمر الحجز

يفصل رئيس المحكمة في أجل ثمانية (08) أيام بموجب أمر على عريضة في الطلب المقدم بغرض استصدار أمر الحجز ، و إذا تعددت العقارات المطلوب حجزها و كانت واقعة في دوائر اختصاص مختلفة ، يكون اختصاص الفصل في هذا الطلب لإحدى المحاكم الواقع بدائرة اختصاصها إحدى العقارات و يجوز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز على عدة عقارات متواجدة في دوائر اختصاص مختلفة طبقا للمادة 724 من قانون الإجراءات المدنية

¹ : المادة 722 من القانون رقم 08 – 09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر عدد 21

و الإدارية و التي أجازت للدائن ضرب حجز بأمر واحد على عقارات المدين المتواجدة خارج دائرة الاختصاص الإقليمي لرئيس المحكمة مصدر أمر الحجز شريطة أن يوقع رئيس المحكمة حجز على إحدى عقارات المدين المتواجدة في دائرة اختصاصه الإقليمي.¹

المبحث الثاني : إصدار أمر الحجز

يتم توقيع الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري بموجب أمر رئيس المحكمة المختص إقليميا خلال 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب، و الذي يتعين أن يتضمن جملة من البيانات.²

المطلب الأول :البيانات الواجب ذكرها في أمر الحجز

لقد رتب المشرع الجزائري في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بطلان أمر الحجز العقاري أو الحقوق العقارية العينية في حالة خلو هذا الأمر من إحدى البيانات الثلاثة الآتي ذكرها :

1/ نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و قد حددت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السندات التنفيذية بأنها:

* أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية و الأحكام المشمولة بالإنفاذ المعجل

* الأوامر الاستعجالية

* أوامر الأداء

* الأوامر على العرائض

¹ : عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 370 ، 371 .

² : المادة 724 من القانون 08 – 09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر عدد 21

* أوامر تحديد المصاريف القضائية

* قرارات المجالس القضائية و قرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ

* أحكام المحاكم الإدارية و قرارات مجلس الدولة

* محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة و المودعة بأمانة الضبط

* أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية و المودعة بأمانة الضبط

* الشيكات و السفاتج بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين، طبقا لأحكام القانون التجاري .

* العقود التوثيقية لاسيما المتعلقة بالاجارات التجارية و السكنية المحددة المدة، و عقود القرض و العارية و الهبة و الوقف و البيع و الرهن و الوديعة

* محاضر البيع بالمزاد العلني، بعد إيداعها بأمانة الضبط

* أحكام رسو المزاد على العقار

* كل العقود و الأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي

و بالإضافة لذكر نوع السند التنفيذي يتعين أيضا ذكر تاريخه و الجهة التي أصدرته و مبلغ الدين المطلوب الوفاء به

2/ تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و تاريخ تكليف المدين بالوفاء بمقدار الدين المترتب في ذمته ، و الغاية من التبليغ الرسمي تنبيه المدين إلى احتمال نزع ملكيته بعد أن وضعت هذه الملكية تحت سلطة القضاء .

3/ تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا من حيث موقعه ، حدوده و نوعه ، مشتملاته ، مساحته ، رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء ، مفرزا أو

مشاعا و غيرها من البيانات المفيدة في تعيينه ، و إذا كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات .¹

المطلب الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز و قيده

نتناول مفهوم التبليغ الرسمي و الأشخاص المعنيين بأن يبلغوا بأمر الحجز العقاري أو الحقوق العينية العقارية ، و كذا قيده

الفرع الأول: التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري

إن التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري معناه إعلان و تنبيه المدين المحجوز عليه إلى أن عقاره أو حقه العيني العقاري تحت سلطة القضاء ولكن هذا العقار أو الحق العيني العقاري يظل مملوكا للمدين المحجوز عليه ، فالتبليغ الرسمي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي و يتحقق التبليغ الرسمي بإشارة و ذكر المحضر القضائي إلى انه سلم الوثيقة موضوع التبليغ إلى المبلغ له ، و قد نصت المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن المحضر القضائي يقوم بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين، و إذا كان العقار و / أو الحق العيني العقاري متقل بتأمين عيني للغير، و جب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار مفتشية الضرائب بالحجز ، و ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار و / أو الحق العيني العقاري جبرا عليه ، و إذا كان الحاجز دائن ممتاز من أصحاب التأمينات العينية بأن كان مرتهن أو صاحب حق تخصيص أو امتياز خاص ، فانه طبقا للمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يتعين تبليغ أمر الحجز إلى حائز العقار المرهون و إلى الكفيل العيني إن وجد ، و عليه فإن التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري مفاده إعلان و تنبيه المدين المحجوز عليه بأن عقاره أو حقه العيني العقاري تحت سلطة القضاء و له الخيار بين الوفاء بالدين أو يتم بيع عقاره أو حقه العيني العقاري بالمزاد العلني .²

¹ : عبد الرحمان بربارة ، مرجع سابق ، ص 230 .

² : عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 371 ، 373 .

الفرع الثاني: قيد أمر الحجز العقاري

يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيد أمر الحجز ، و هذا بهدف منع المدين من تهريب العقار عن طريق التصرف فيه ، و يجب على المحافظ العقاري طبقا للمادة 728 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام ، و تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود و الحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري و كذا أسماء الدائنين و موطن كل منهم .

يعد العقار و / أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد ، و على المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز ذكر تاريخ و ساعة الإيداع و ينوه بهامشه و بترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده ، مع ذكر اسم ولقب و موطن كل الدائنين و الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.

و إذا تقدم دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به بعد قيد أمر الحجز و جب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين و استصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين ، و يصبح منذ تاريخ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ ، و لا يجوز شطب التسجيلات و التأشيرات إلا بصور أمر مخالف

و بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية يعد أي تصرف صادر من المدين المحجوز عليه غير نافذ في مواجهة الدائن الحاجز، كما يستمر المدين حائزا للعقار بصفته حارسا إلى غاية إتمام إجراءات البيع ، ما لم يؤمر بخلاف ذلك .¹

¹ : عبد الرحمن بربارة ، مرجع سابق ، ص 233 ، 234 .

الفصل الأول

الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز
بالمزاد العلني

بعد توقيع الحجز على عقار المدين يوضع العقار تحت يد القضاء و بذلك تبدأ مرحلة جديدة من إجراءات التنفيذ عليه ، و هي مرحلة إعدادية و تحضيرية تتضمن جملة من الإجراءات القانونية الواجب القيام بها ، كل إجراء يتم و يكمل الإجراء السابق له ، و يمهد للإجراء الذي يليه .

حيث أوجب المشرع الجزائري القيام بإجراءات تحضيرية للتمهيد لبيع العقار تتمثل أساسا في تحرير و إيداع قائمة شروط البيع ، و كذا القيام بإجراءات تبليغها لذوي الشأن لتمكينهم من تقديم اعتراضاتهم بشأنها ، الأمر الذي يستوجب الفصل في مختلف المنازعات المثارة بشأنها و بتلك المتعلقة بالعقار المحجوز بصفة عامة .

وهو ما سنتطرق له في هذا الفصل بشيء من التفصيل عبر مبحثين اثنين ، حيث نتناول في المبحث الأول : إعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني ، نتطرق في المطلب الأول منه إلى : إعداد قائمة شروط البيع ، و في المطلب الثاني إلى : تحديد الثمن الأساسي لبدأ المزايمة

و نتناول في المبحث الثاني : المنازعات الفرعية التي تنثور خلال هذه المرحلة التمهيدية، نتطرق في المطلب الأول منه إلى : الاعتراض على قائمة شروط البيع، و في المطلب الثاني إلى : دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز.

المبحث الأول: إعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني

اهتم المشرع الجزائري بالمرحلة السابقة على بيع العقار بالمزاد العلني بوضع إجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط ، بما يضمن حقوق الحاجز و المحجوز عليه و ذلك بالحصول على أعلى ثمن.

و سنتناول ضمن هذا المبحث التطرق إلى إعداد قائمة شروط البيع ببيان مضمونها و إجراءات إيداعها و الإعلان عنها ، و كذا الإجراءات القانونية الواجب إتباعها لتحديد الثمن الأساسي لبدأ المزايمة ببيان الشخص المكلف بذلك و الأسس الواجب إتباعها في تحديده

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع

إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز ، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز.

وفي حالة تعدد العقارات و /أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات.¹

و يعد إعداد قائمة شروط البيع و إيداعها من أهم الإجراءات الإعدادية لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني الأمر الذي يتطلب منا دراستها بشيء من التفصيل

الفرع الأول: مضمون قائمة شروط البيع

نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف قائمة شروط البيع و ذكر البيانات الواجب تحديدها فيها و الجزاء المترتب على تخلفها ، و كذا المستندات الواجب إرفاقها بقائمة شروط البيع

¹: المادة 737 من القانون رقم 08 – 09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر عدد

أولاً: تعريف قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي وثيقة قانونية تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل و الدقيق بالعقار المراد بيعه ، و الشروط التي يقوم المزاد العلني على أساسها و ذلك ليتمكن أصحاب المصلحة من إبداء كل ملاحظاتهم و اعتراضاتهم عليها.

كما يمكن تعريفها بأنها عبارة عن دفتر لشروط بيع العقار المحجوز، يتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز و شروط تتعلق ببيعه بالمزاد العلني، و يتولى إعداده المحضر القضائي الذي يتعين عليه إرفاقه بمجموعة من المرفقات و المستندات، فهي قائمة مؤقتة لإمكانية تغيير الشروط الواردة فيها بعد الاعتراض عليها من ذوي الشأن و المصلحة في ذلك، و بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة بشأنها تصبح هذه القائمة نهائية ، و يتم بيع العقار المحجوز على أساسها.¹

كما يمكن تعريفها حسب نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنها ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل و الدقيق للعقار المطلوب بيعه ، تعد من قبل المحضر القضائي، و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، أو في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد العقارات في حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة.

ثانياً: بيانات قائمة شروط البيع:

تتضمن قائمة شروط البيع بيانات أساسية و شروط يتم على أساسها بيع العقار المحجوز، أو جب المشرع توفرها فيها ، كما رتب جزاءات على تخلف أي منها

1- البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع:

أوجب القانون ذكر جملة من البيانات أساسية بقائمة شروط البيع و ذلك بغرض توفير التوضيحات اللازمة لذوي الشأن و أصحاب المصلحة في التنفيذ على العقار كالمدين و الحائز

¹ : نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 2000 ، ص 737.

والكفيل العيني ، و لكل شخص له رغبة في شراء العقار المحجوز.¹

وقد حدد المشرع الجزائري في نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية البيانات الإلزامية الواجب توفرها في قائمة شروط البيع و هي:

أ/ اسم و لقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه ، و موطن كل منهم.

ب / السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين: و ذلك تمكيناً للطرف المدين من مراقبة مدى صحة إجراءات التنفيذ المتخذة ضده ، و اتخاذ ما يراه مناسباً من طعون قضائية.²

ج/ أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده في المحافظة العقارية و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد: يعد هذا البيان إعمالاً لمبدأ المواجهة المتطلبة قانوناً في معظم الأعمال الإجرائية الواجب تبليغها للخصم الآخر.³

د/ تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً دقيقاً لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء ، و بيان ما إذا كان هذا العقار مفزراً أو مشاعاً و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، و إذا كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات و يكون تعيين العقار نافي للجهالة.

ر/ تحديد شاغل العقار وصفته ، و سبب الشغل أو أنه شاغر : و هذا لتسهيل تحديد من يقوم بتسليم العقار عند صدور حكم رسو المزاد.

ز/ شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف : يضع شروط البيع الدائن الحائز المباشر للإجراءات و التي على أساسها يتم بيع العقار المحجوز، و يجب أن تكون هذه الشروط غير مخالفة للنظام العام و الآداب العامة ، و لا تخل بحرية المشاركة في المزايمة كاشتراط منع بعض الأشخاص من التقدم كمزايدين لشراء العقار المحجوز.⁴

ه/ تجزئة العقار إلى أجزاء ، إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء و توضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء و إذا كان محل الحجز وحدة

² : أحمد أبو الوفاء ، إجراءات التنفيذ بمقتضى قانون العقوبات أصول المحاكمات المدنية اللبناني الجديد ، طبعة الثالثة ، الدار الجامعية ، لبنان ، بدون سنة نشر ، ص 339.

: طلعت محمد دويدار ، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف ، مصر ، 1994، ص 468 .²

³ : عباس العبودي ، شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية ، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2006 ، ص 124.

³ : فتحي والي ، طرق التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية و قانون الحجز الإداري ، دار النهضة العربية - مصر ، 1980 ص 450 .

استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها: ذلك أن بعض العقارات ذات المساحة الواسعة و الثمن الباهظ، قد يتطلب الأمر قسمتها و تجزئتها إلى أجزاء متوسطة لتسهيل بيعها و/ بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع: و هي المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع

2 / جزاء تخلف إحدى البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع:

يترتب على خلو قائمة شروط البيع من إحدى البيانات الإلزامية قابليتها للإبطال متى طلب ذلك في أجل أقصاه جلسة الاعتراضات، و إلا سقط الحق في ذلك

وهو ما ذهب إليه المشرع في نص المادة 5/737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه: " إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات و إلا سقط حقه"، فيتم إبطالها متى تم التمسك بالبطلان ، و يزول البطلان متى تنازل عنه من تقرر لمصلحته.

و يتمثل الهدف من فرض الجزاءات في فرض احترام القواعد القانونية من جميع الأطراف¹ فإذا تمسك صاحب المصلحة بإبطال القائمة ، و ثم إلغائها فتعاد قائمة شروط البيع على نفقة المحضر القضائي طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه: " في حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي".

ثالثا: مرفقات قائمة شروط البيع

أوجب المشرع الجزائري بموجب المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

إرفاق قائمة شروط البيع بجملة من المستندات هي:

- 1— نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- 2— نسخة من أمر الحجز.
- 3— نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.
- 4— شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
- 5— مستخرج جدول الضريبة العقارية.

¹ عبد الرزاق بوضياف ، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 08-09 ، دار الهدى ، الجزائر ، 2012 ،

و يعود إلزام المشرع المحضر القضائي على إرفاق قائمة شروط البيع بجملة من المستندات تكميلا لها و لتمكين ذوي الشأن من التأكد من صحة البيانات الواردة فيها ، و كذا الإجراءات المتخذة و المستندات التي بنيت عليها ، و مراقبة مدى صحتها و التوصل إلى تحديد ذوي الحقوق المقيدة على العقار أو الحق العيني العقاري ، لتمكينهم من الإطلاع عليها و تقديم اعتراضاتهم بشأنها.¹

أما بالنسبة للعقارات غير المشهورة فإنه طبقا للمادة 1/770 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع وفقا لأحكام المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، أي تنطبق عليها نفس الأحكام المتعلقة بتحرير قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار المحجوز المشهر ، مع إرفاق المستندات المحددة في المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المتمثلة في : مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ.²

الفرع الثاني: إيداع و إعلان قائمة شروط البيع

بعد قيام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع ، يقوم بإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ثم يقوم بالإعلان عنها.

أولا: إيداع قائمة شروط البيع

يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد العقار المحجوز في دائرة اختصاصها عند عدم قيام المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز³ ، و هو ما ذهب إليه المشرع الجزائري في المادة 1/737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه : " إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز ".

¹ سليمان بوقندورة ، البيوع العقارية الجبرية و القضائية ، دار هومة ، الجزائر ، 2015 ، ص 133

² عبد السلام ذيب ، مرجع سابق، ص 386 .

³ عبد السلام ذيب ، مرجع سابق، ص 374 .

أما في حالة تعدد العقارات المحجوزة و وقوعها في دوائر اختصاص أكثر من محكمة واحدة تودع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات.¹ وهذا طبقا للمادة 2/737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه : " في حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات ".
يؤشر رئيس المحكمة المختص محليا على محضر إيداع قائمة شروط البيع و يحدد فيه جلسة الاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع، و تاريخ و ساعة انعقادهما².

ثانيا: الإعلان عن قائمة شروط البيع

بعد تحرير و إيداع قائمة شروط البيع، أوجب المشرع تبليغ الأشخاص المعنيين رسميا بإيداع هذه القائمة عن طريق المحضر القضائي خلال 15 يوم الموالية لإيداع قائمة شروط البيع.³

وقد حددت المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الأشخاص الواجب تبليغهم بنصها على أنه : " 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 و الحائز 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 به إن وجد.
- وفي حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء و الصفات في موطنهم ، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى ".⁴

⁴: حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، دار هومة ، الجزائر ، 2012 ، ص 292.

¹: عبد السلام ذيب ، نفس المرجع السابق ، ص 375 .

²: حمدي باشا عمر ، نفس المرجع السابق ، ص 295 ، 296 .

⁴ : محمد أمين بلقاسم ، أحكام البيع بالمزاد العلني و تطبيقاته في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية

الحقوق جامعة أكلي محند أولحاج البويرة ، 2013 ، ص 60

- وبالإضافة إلى ضرورة احترام أحكام التبليغ الرسمي المحددة في المواد من 406 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أوجب المشرع بموجب المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ما يلي:
- 1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
 - 2- تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
 - 3- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
 - 4- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة و تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
 - 5- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة و الإسقاط حقهم في التمسك بها.
- كما يقوم المحضر القضائي خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية، و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد بها العقار.
- وترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ ، و يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة¹ ، و قد تناولت ذلك المادة 784 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أن : " يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.
- يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة " .
- وتجدر الإشارة إلى أن التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع بالنسبة للعقار غير المشهر تنطبق عليه نفس الأحكام المشار إليها بالنسبة للعقار المشهر طبقا للفقرتين 2 و 3 من المادة 770 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

¹ : عبد الرحمان بربارة ، مرجع سابق ، ص 244 .

المطلب الثاني: تحديد الثمن الأساسي لبدأ المزايمة

الثمن الأساسي للمزايمة هو السعر الذي تبدأ به المزايمة في جلسة البيع و هو أحد الشروط الواجب توفرها لإتمام البيع ، و قد حدد القانون كيفية تحديده .¹

الفرع الأول: المكلف بتحديد الثمن الأساسي لبدأ المزايمة

يتولى الخبير العقاري المعين من قبل رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز ، بعد إيداع أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة ، مهمة تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد ، و يبدأ الخبير المعين مهامه بعد إثبات إيداع الأتعاب بأمانة ضبط المحكمة المحددة من طرف رئيس المحكمة ، و يودع تقرير الخبرة المنجزة من قبله في أجل (10) أيام من تاريخ تعيينه ، و إلا استبدل بغيره.²

وهو ما ذهب إليه المشرع في المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه : " يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني و القيمة 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 و المحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة. يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على أن لا يتجاوز هذا الأجل (10) أيام من تاريخ تعيينه و إلا استبدل بغيره "

الفرع الثاني: أسس تحديد الثمن الأساسي لبدأ المزايمة

يتولى الخبير المعين المكلف بتحديد الثمن الأساسي لبدأ المزايمة أولاً تحديد الوصف الدقيق للعقار الإدارية.³

¹: عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 376 .

²: عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 295 .

³: بلقاسم نور الدين ، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري ، الجزائر، 2006 ، ص 75.

فيجب تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا بتحديد موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته، و رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء ، و إن كان مفرزا أو مشاعا ، و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، و إن كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات.¹

كما يعتمد في تحديده للعقارات غير المشهورة على المحرر العرفي الثابت التاريخ أو على المقرر الإداري و إعداد مخطط مسحي لها و تبيان مساحتها و حدودها تحديدا نافيا للجهالة.² و بعد أن يقوم الخبير المعين بتعيين العقار و تحديده بدقة يقوم بتحديد قيمته اعتمادا على القيمة التقريبية له في السوق أي اعتمادا على سعر المتداول في السوق للعقارات المماثلة له³ و طبقا للمادة 2/770 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تنطبق على تحديد ثمن الأساسي للعقار غير المشهر المحجوز نفس الأحكام المنصوص عليها في المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

¹ : المادة 737 من قانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية - ج ر عدد

21

²: سليمان بوقندورة ، مرجع سابق، ص 128 .

³: عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 376 .

المبحث الثاني: المنازعات الفرعية خلال المرحلة التمهيدية

قد نظراً إشكالات قانونية قبل الشروع في إجراءات بيع العقار المحجوز ، الأمر الذي يتطلب التدخل لحلها و الفصل فيها قبل مباشرة إجراءات بيعه ، ما أدى إلى تدخل المشرع الجزائري بإيجاد الوسائل القانونية الكفيلة لتصفية الإشكالات و المنازعات القانونية.¹ وتتمثل هذه الإشكالات في مختلف الاعتراضات المقدمة بشأن قائمة شروط البيع ، بالإضافة لدعاوى استحقاق العقار المحجوز ، و هو ما سنتناوله في مبحثنا هذا ضمن مطلبين اثنين نتطرق في الأول إلى الاعتراض على قائمة شروط البيع ببيان إجراءات رفعها من تحديد للأشخاص المخول لهم قانوناً حق الاعتراض ، و كذا طريقة رفعه و مضمونه بتحديد صورته و الأثر المترتب عنه ، و في الثاني نتناول فيه دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز نتطرق فيه إلى تعريفها و تحديد شروط رفعها و إجراءاتها ، و كذا الأثر المترتب على رفعها .

المطلب الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع

يعد الاعتراض على قائمة شروط البيع منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار ، يتم بموجبها التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لوجود عيب شكلي إجرائي أو موضوعي أو لتعديل شروط البيع الواردة في القائمة ، أو الاعتراض عليها لأي سبب مؤثر في التنفيذ ، و يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز ، له ميعاد و إجراءات قانونية محددة.²

الفرع الأول: إجراءات رفع الاعتراض

يتم الاعتراض من الأشخاص المخول لهم قانوناً حق الاعتراض و فق الإجراءات القانونية المحددة لذلك ذلك أمام الجهة القضائية المختصة للفصل فيه.

¹: عبد العزيز بداوي ، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية ، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2007 ، 2008 ، ص 72.

²: أمال كرجاج ، الحجز العقاري ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الرابعة عشر، 2005، 2006 ، ص 33.

أولاً: الأشخاص المخول لهم حق الاعتراض

حدد المشرع بموجب نص المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الأشخاص الذين لهم الحق في رفع اعتراض و هم الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هم المدين المحجوز عليه ، و حائز العقار و الكفيل العيني و الدائنين المقيدين ، المالكين على الشيوع ، بائع العقار أو مقرض ثمن أو الشريك المقاسم أو المقايض به ، و في حالة وفاة أحدهم يقدم الاعتراض من ورثته.¹

كما منح المشرع لكل من له مصلحة قانونية الحق في الاعتراض و هو الأمر المستخلص من نص المادة 2/748 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تجيز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة ، و عليه فإن أساس الحق في الاعتراض هو توفر المصلحة.

ثانياً: طريقة رفع الاعتراض

يقدم الاعتراض بموجب عريضة إلى رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها ، و إن كان التنفيذ يتم على عدة عقارات واقعة في دوائر اختصاص محاكم متعددة ، أمام أحداها ، و ذلك قبل جلسة الاعتراضات بثلاث أيام على الأقل ، تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها ، و تعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحاجز و المحضر القضائي.

ويفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات المقدمة في أجل أقصاه (8) أيام بأمر غير قابل لأي طعن ، و في حالة عدم تقديم أي اعتراض بالجلسة ، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به ، و يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.²

الفرع الثاني: مضمون الاعتراض

يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع وسيلة لتعديل شروط البيع بالإضافة أو بالنقصان

¹ : عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 296 .

² : عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 377 .

، و قد أقر المشرع الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع ، دون تحديد و حصر أسباب الاعتراض و الذي يمكن أن يتضمن صور هي :

أولاً: صور الاعتراض

إن صور الاعتراض على قائمة شروط البيع واسعة و متعددة ، و التي قد تتخذ عدة صور ، و سنتناول دراستها وفق الصور الأساسية التالية

أ/ البطلان: يقصد بالبطلان العيوب التي تشوب الإجراءات و تؤدي إلى الحلول دون ترتيبها الأثر القانوني المرجو منها ، سواءا تعلق البطلان بالشكل كبطلان إيداع قائمة شروط البيع لعدم اشتمالها على جميع البيانات الإلزامية ¹.

أو تعلق البطلان بالموضوع ، كأن يكون متعلقا بالدين الذي يتم التنفيذ للوفاء به ، بأن يدفع المدين بالوفاء أو التقادم ، أو قد يتعلق بالسند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بموجبه كأن يتم التنفيذ بموجب عقد رسمي طعن فيه بالتزوير أمام القضاء ، أو تعلق بالعقار محل التنفيذ كأن يتم التنفيذ على عقار لا يجوز الحجز عليه كالعقار الموقوف على جهات خيرية ، أو العقار المملوك للدولة ².

و قد قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في قرار رقم : 73271 الصادر في 21-10-1990 بأن : " من المقرر قانونا بالمادة 689 من القانون المدني أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم ، و من ثمة لا يمكن الحصول على ملكية مملوكة للدولة من طرف الطاعنين عن طريق الحيازة " ³.

لم ينص المشرع الجزائري صراحة عن البطلان كمضمون للاعتراض على قائمة شروط البيع باستثناء:

* حالة بطلان قائمة شروط البيع لخلوها من أحد البيانات التي يجب أن تتضمنها المحددة في نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث نصت الفقرة الخامسة من المادة 737 على أنه : " إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات و إلا سقط حقه ".

¹:المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول، 2004 ، ص 116، 117

² : عبد الباسط جمبجي و أمال الفزائري ، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، منشأة المعارف ، مصر ، دون سنة نشر ، ص 189.

³ : قرار منشور في المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ، العدد الأول ، 1992 ، ص 143 .

في حين أن الأصل أن يقدم الاعتراض خلال أجل (3) أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات طبقا للمادة 1/742 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

* كما نتناول حالة الطعن بالبطلان إجراءات التنفيذ أو الحجز بموجب دعوى استعجالية بموجب نص المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه : " إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز قابل للإبطال يجوز للمحجوز عليه ، أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز و المحضر القضائي الحكم ببطلان الإجراء و زوال ما ترتب عليه من آثار ، و ذلك خلال أجل شهر واحدا (1) من تاريخ الإجراء و إلا سقط الحق في طلب الإبطال و اعتبر صحيحا .

إذا تبين للقاضي إن طلب الإبطال تعسفي أجاز الحكم عليه بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين ألف دينار (20,000 دج)¹.

ب/ الملاحظات

الملاحظات التي تثار بموجب الاعتراض هي الطلبات التي يثيرها كل ذي مصلحة من أجل تعديل شروط البيع الواردة في قائمة شروط البيع ، إما بتغييرها أو الإضافة إليها أو حذف بعضها ،

فتقدم ملاحظات لإضافة بعض الشروط كطلب المستأجر إضافة شرط سريان عقد الإيجار الخاص به بعد بيع العقار ، أو تكون ملاحظات بهدف حذف بعض الشروط من قائمة شروط البيع كطلب حذف شرط مخالف للنظام العام و الآداب العامة ، أو طلب تغيير كتغيير ثمن الأساسي للبيع بزيادته.²

ج / الطلبات المتعلقة بالتنفيذ :

بالإضافة للصور السابق ذكرها قد يتخذ الاعتراض صور لطلبات وقف إجراءات البيع أو تأجيلها و هي:

1- طلب وقف إجراءات بيع مؤقتا لبعض العقارات

تناولت هذه الحالة المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث نصت على أنه:

¹: عبد الرحمان بربارة ، مرجع سابق ، ص 126 .

²: نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 977 .

"يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتا 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 في بيع تلك العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه ."

وتجدر الإشارة إلى أن صدور حكم بوقف إجراءات التنفيذ على بعض العقارات لا يؤدي إلى زوال الحجز عليها حيث يظل قائما و منتجا لأثاره ، إلى أن يتم بيع العقارات التي يتم التنفيذ عليها ، فإذا لم يكفي ثمن بيعها للوفاء بحقوق الدائنين ، لكل دائن المضي في التنفيذ على العقارات التي أوقف التنفيذ عليها ، أما إذا كان حاصل بيعها يكفي للوفاء بحقوق الدائنين يخول الحجز بالنسبة للعقارات التي تقرر وقف بيعها.¹

2- طلبات تأجيل إجراءات البيع:

نصت على هذه الحالة المتعلقة بطلب تأجيل إجراءات البيع المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أن : "يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال ، تأجيل إجراءات بيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري ، إذا

أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و/ أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بدون جميع الدائنين.

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 (1)" و عليه يشترط للحكم بتأجيل البيع أن يكون الإيراد المتوقع حصوله من أموال المدين خلال سنة واحدة كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين.²

3- طلب وقف إجراءات البيع لرفع دعوى الفسخ:

¹ : حماني رايح ، محاضرات بعنوان الحجز التنفيذ على العقارات و البيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، 2008 ، 2009 ، ص 14 .

² : سليمان بوقندورة ، مرجع سابق ، ص152 .

تناولت هذا الطلب المادة 1/745 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي نصت على أنه: " إذا وجد بين الدائنين بائع العقار و/ أو الحق العيني العقاري أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم ، بلغ له المحضر القضائي إنذارا بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني و التأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل ، و الإسقاط حقه في ذلك " .

و يمكن تصور وقوع هذه الحالة عند إبرام عقد بيع بين المدين المنفذ عليه و شخص آخر حيث يشتري المدين عقار و قبل أن يقوم بدفع ثمنه ، قام أحد دائنيه بمباشرة إجراءات التنفيذ الجبري على هذا العقار ، فيقوم بائع العقار الذي لم يتحصل على ثمنه بعد برفع دعوى فسخ البيع على المدين لعدم وفائه بالثمن و نفس الأمر بين المقايضة عند وجود عقد مقايضة بين المدين المنفذ عليه و شخص آخر هو المقايض ، و لم يقم المدين بدفع فرق المقايضة.¹ ترفع دعوى الفسخ وفقا للإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة ببيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري طبقا للمادة 746 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، غير أنه إذا رفعت دعوى الفسخ أو قدم طلب لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد ، يقوم المحضر القضائي بتأشير بذلك على قائمة شروط البيع و يتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع.² كما تطبق نفس الأحكام المقررة للاعتراض على قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار المشهر على العقار غير المشهر طبقا للمادة 770 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ثانيا: الأثر المترتب على الاعتراض

يؤدي تقديم اعتراض على قائمة شروط البيع متى تم رفعه في الميعاد المقرر قانونا و مستوفيا الشكل القانوني إلى وقف إجراءات البيع ، حتى يتم الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة ، و يعد وقف إجراءات البيع في هذه الحالة ضمان للدائن في استفاء ديونه و حماية للمدين من تجريده من ممتلكاته العقارية .

¹ : سليمان بوقندورة ، مرجع سابق ، ص 154 ، 155

² : عبد الرحمان بربارة ، مرجع سابق ، ص 248

فإذا حكم بالسير في إجراءات التنفيذ زال الأثر الموقوف للتنفيذ المترتب على رفع الاعتراض ، و يكون لذوي الشأن طلب تحديد جلسة البيع بعد الفصل في جميع الاعتراضات ، و يصدر أمر بتحديد جلسة البيع.¹

المطلب الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز

مكن المشرع الجزائري من رفع دعوى فرعية لاستحقاق العقار المحجوز تحقيقا للتوازن في حماية مصلحة الغير ، و حماية إجراءات التنفيذ،² و سنتناول التطرق لتعريفها و بيان شروطها وإجراءات رفعها.

الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز

دعوى استحقاق العقار المحجوز هي دعوى يرفعها شخص من الغير ، أي من شخص ليس طرفا في إجراءات التنفيذ مدعيا ملكية العقار الذي شرع في إجراءات التنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكيته له و إبطال إجراءات التنفيذ عليه ، كونه غير مملوك للمدين المحجوز عليه.³ وقد أصطلح على هذه الدعوى تسمية دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار لكونها متفرعة عن التنفيذ و إجراءاته ، فهي ترفع في إطار التنفيذ على العقار و أثناء مباشرة إجراءاته بهدف طلب ملكية العقار محل التنفيذ كله أو بعضه.

ويذهب البعض إلى اعتبار أن هذه الدعوى تقتصر على العقار غير المشهر المحجوز عليه ، ذلك أنه لو تبين أن المحجوز عليه غير مالك للعقار المشهر بالرجوع لسند ملكيته المشهر ، لرفض الحجز.⁴

وقد نظم المشرع الجزائري هذه الدعوى بموجب نص المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه : "يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه و لو

³: أمال كبراج ، مرجع سابق، ص 26، 27 .

² : عمر حمدي باشا ، إشكالات التنفيذ ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 56

² : إسماعيل إبراهيم الزيايدي ، التنفيذ العقاري ، مطابع روز اليوسف الجديدة ، مصر، 1998 ، ص 270 .

⁴ : خماس نبيل ، الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و غير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مذكرة تخرج من أجل نيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الثامنة عشر ، 2007، 2010، ص 55

بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع ، و ذلك بدعوى استعجالية ترفع ضد الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي.

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

إذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل ، بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر و التعليق عند الاقتضاء ."

الفرع الثاني: شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز

أحاط المشرع الجزائري حق رفع دعوى استحقاق فرعية للعقار المحجوز بجملة من الشروط ينبغي توفرها بالنسبة لأطرافها، و لميعاد رفعها و كذا موضوعها و هو ما نبينه فيما يلي:

أولاً: بالنسبة للأطراف

ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز من حائز العقار أو من الغير ، أي من شخص ليس طرفاً في إجراءات التنفيذ ، ذلك أن للأطراف إمكانية إيداع ملاحظاتهم و تقديم طلباتهم و كذا التمسك بالملكية و بالحقوق التي يدعونها على العقار عن طريق الاعتراض على قائمة شروط البيع.

وترفع هذه الدعوى ضد الدائن الحائز و المدين المحجوز عليه طبقاً لنص المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بحضور المحضر القضائي.¹

ثانياً: بالنسبة لميعاد رفعها

ترفع دعوى الفرعية لاستحقاق العقار بعد مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار و قبل إيقاع البيع بصدور حكم رسو المزاد و ذلك حتى بعد انتهاء الأجل المحدد لرفع الاعتراضات على

¹ : عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 57 .

قائمة شروط البيع ، وهو ما أكدته المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أما إذا رفعت قبل مباشرة إجراءات التنفيذ أو بعد انتهاء هذه الإجراءات ، فتعد دعوى استحقاق أصلية للعقار ، أي دعوى ملكية عادية¹

ثالثا: بالنسبة لموضوعها

ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز للمطالبة بملكية و استحقاق العقار محل التنفيذ ، و ذلك سواء كانت هذه المطالبة بملكية كل العقار المحجوز أو بجزء منه، كما يمكن أن تتعلق ببعض هذه العقارات دون البقية .

و بالإضافة إلى المطالبة بملكية العقار محل التنفيذ يطالب المدعي رافع دعوى استحقاق العقار بوقف إجراءات التنفيذ على العقار الذي يطالب بملكيته ، و عليه فإن الاستحقاق ليس اعتراضا على إجراءات الحجز أو المطالبة بوقف إجراءات البيع فحسب و إنما هو مطالبة باستعادة حق عيني عقاري و هو ملكية العقار غير المشهر محل الحجز.²

الفرع الثالث: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز

ترفع دعوى استحقاق الفرعية للعقار المحجوز وفقا للإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى بموجب عريضة موقعة و مؤرخة تتضمن البيانات المستوجبة فيها قانونا، و تودع لدى أمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرتها مباشرة إجراءات التنفيذ ، و هي دعوى استعجالية يفصل فيها رئيس المحكمة في أجل 30 يوم من تاريخ تسجيلها ، و هذا رغم اعتبار هذه الدعوى موضوعية يتطرق فيها لمناقشة ملكية العقار المحجوز ، رغبة من المشرع في تسريع الفصل فيها لتعلقها بالتنفيذ.³

¹ :عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 386 .

² : عبد الرحمان بربارة ، مرجع سابق ، ص 345

³ : ليلي زروق و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر، 2014 ، ص 330 .

كما تصدى المشرع لحالة حلول تاريخ البيع بالمزاد العلني دون فصل رئيس المحكمة في هذه الدعوى ، حيث مكن رافع الدعوى من تقديم طلب وقف البيع قبل جلسة البيع بـ (3) أيام على الأقل بموجب عريضة إلى رئيس المحكمة ، و هذا بعد إيداعه كفالة يقدرها رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة ضمانا لتغطية مصاريف إعادة النشر و التعليق للبيع بالمزاد العلني في حالة رفض هذه الدعوى ، و هو ما تناولته المادة 772 الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه إذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل ، بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر و التعليق عند الاقتضاء.¹

الفرع الرابع: الأثر المترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز

يتم الفصل في دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز و هي دعوى استعجالية من قبل رئيس المحكمة المرفوعة أمامه في أجل 30 يوم من تسجيلها ، طبقا للقواعد العامة لإصدار الأحكام ، فإذا تبين له أن الدعوى مؤسسة قانونا حكم باستحقاق العقار المحجوز للمدعي ، و تبعا لذلك يحكم أيضا بإبطال جميع إجراءات التنفيذ المباشرة على العقار، أما إذا حكم باستحقاق جزء من العقار المحجوز للمدعي ، فإنه يحكم بإبطال إجراءات الحجز المتعلقة بهذا الجزء من العقار دون الإجراءات المتعلقة بالجزء الباقي ، كما يتم في هذه الحالة تعديل قائمة شروط البيع و هذا لتغير تحديد العقار الذي سيتم بيعه بالمزاد العلني .

و متى توفرت شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز محل مباشرة إجراءات التنفيذ و استوفت إجراءاتها المطلوبة ، أدى رفعها إلى وقف إجراءات البيع و ذلك بموجب صدور حكم به من قاضي الأمور المستعجلة ذلك أنه ليس أثر تلقائي على مجرد رفع هذه الدعوى ، كما يلزم لاستمرار الإجراءات بعد ذلك صدور حكم بذلك.²

¹ : عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 386 .

² : نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى ، الجزائر ، 2008 ، ص 540 .

خلاصة الفصل الأول:

أحاط المشرع الجزائري الأملاك و الحقوق العينية العقارية بأهمية بالغة ، و يتضح ذلك خصوصا من خلال إرسائه لجملة من النصوص القانونية المنظمة لإجراءات المتعلقة بالتعاملات الواردة عليها ، و منها عملية توقيع الحجز عليها وصولا لبيعها بالمزاد العلني حماية للمالك و حفاظا على حقوق الدائن المنفذ جبرا عليها، حيث أوجب القيام بجملة من الإجراءات التمهيدية قبل بيع العقار بالمزاد العلني ، من إعداد لقائمة شروط البيع و بيان لمضمونها و مرفقاتها وطرق إيداعها و الإعلان عليها ، و كذا طرق تحديد الثمن الأساسي للمزايدة ، كما عالج المنازعات المثارة خلال المرحلة التمهيدية المتمثلة خصوصا في الاعتراض على قائمة شروط البيع ، و دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز .

الف

ص

ل الثاني

النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز

بعد منح أصحاب الشأن فرصة الاعتراض على قائمة شروط البيع أو رفع دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز، و بعد الفصل فيها تأتي مرحلة مهمة هي مرحلة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني و الذي يكون في المكان و الزمان المحددين لعقد جلسة البيع بالمزاد العلني.

فإلى جانب ضرورة استيفاء الإجراءات التمهيدية السابق ذكرها فان بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني يخضع لنظام إجرائي ، لابد من احترامه من إجراءات سابقة على جلسة البيع ، المتمثلة أساسا في تحديد زمان و مكان جلسة البيع و الإعلان عنها ، و كذا إجراءات واجب إتباعها بجلسة البيع وصولا لصدور حكم برسو المزاد و مختلف الآثار المترتبة عنه ، و قد نظم المشرع هذه الإجراءات بجملة من المواد القانونية، و عليه سنتناول في هذا الفصل تفصيل و بيان لهذه الإجراءات و مختلف الأحكام القانونية المتعلقة بها.

حيث نتناول في المبحث الأول: الإجراءات السابقة على جلسة البيع بالمزاد العلني ، و نتطرق فيه إلى إجراءات تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني في المطلب الأول ، و نتطرق في المطلب الثاني إلى: الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني ، و إلى تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ في مطلب ثالث .

كما نتناول في المبحث الثاني من هذا الفصل : الإجراءات المتبعة بجلسة البيع بالمزاد العلني ، حيث نتطرق في المطلب الأول منه إلى: أحكام جلسة البيع بالمزاد العلني ، و نتناول في المطلب الثاني : حكم رسو المزاد

المبحث الأول: الإجراءات السابقة على جلسة البيع بالمزاد العلني

يسبق إجراءات البيع بالمزايدة جملة من الإجراءات أوجب القانون القيام بها و استنفائها بدءا من تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني و الإعلان عنها ، و سنتناول في هذا المبحث بيان الإجراءات المتبعة لتحديد جلسة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني من تحديد لتاريخها و مكان انعقادها و كذا إجراءات الإعلان عنها، و نتطرق إلى تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ

المطلب الأول: تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني

جلسة البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز هي جلسة رسمية و قانونية مثلها مثل بقية الجلسات الرسمية للأخرى الخاصة ببقية الأقسام التي تعقدتها المحكمة، و تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني لبيع العقار المحجوز و تجرى المزايدة في المكان و الزمان المحددين لها.¹

الفرع الأول: تاريخ انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

الأصل أن يتم تحديد تاريخ البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من قبل رئيس المحكمة وهو ما نصت عليه المادة 737 / 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه : " يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع و يحدد فيه جلسة للاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ وساعة انعقادهما " فيكون تحديد تاريخ جلسة البيع بتحديد اليوم و الشهر و السنة و الساعة التي تتعقد فيها ما لم تقدم أي اعتراضات.²

أما إذا قدمت اعتراضات يسقط التحديد السابق ، و يتعين تحديد تاريخ و زمان جديد لانعقاد جلسة البيع ، و يكون ذلك بموجب أمر على عريضة صادر عن رئيس المحكمة المختصة بناء على طلب متضمن تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني مقدم له من قبل المحضر القضائي المباشر للإجراءات أو أحد الدائنين الأطراف في الحجز ، فيقوم رئيس المحكمة

¹: عبد العزيز بداوي ، مرجع سابق ، ص 121.

²: مروك نصر الدين ، طرق التنفيذ في المواد المدنية ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2008، ص 219، 220 .

بإصدار أمر بتحديد جلسة البيع بعد الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة و هو ما تضمنته المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في فقرتها الأولى و الثانية التي تنص على أنه : " إذا لم يتم تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا ، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز ، يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت ".¹

كما تجدر الإشارة إلى أنه بعد صدور أمر عن رئيس المحكمة بتحديد تاريخ جلسة البيع يتعين على المحضر القضائي القيام بإخطار قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ الجلسة بإخطار جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد بتاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني و هذا طبقا للمادة 747 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه: " يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد ، بتاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني ، ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل " .

الفرع الثاني: مكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

تحدد المحكمة التي يتم أمامها البيع في قائمة شروط البيع طبقا للمادة 737 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ذلك أن بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع من البيانات التي أوجب المشرع أن تتضمنها قائمة شروط البيع ، كما يحدد مكان جلسة البيع بالمزاد العلني بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز إذا لم يتم تحديده مسبقا طبقا للمادة 747 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و تجرى جلسة البيع بالمزاد العلني بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع طبقا للمادة 753 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، كما يمكن إجراء البيع في مكان آخر متى توفرت المصلحة لذلك بناء على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة ، فيكون تحديد هذا المكان بموجب أمر صادر عن رئيس المحكمة.²

¹ : نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 503 .

² : عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 304 .

المطلب الثاني: الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني

يعد الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني إجراء ضروري قصد إتاحة الفرصة لمشاركة أكبر عدد من الأشخاص في جلسة المزايمة الأمر الذي يمكن من بيع العقار بأحسن ثمن ، و عليه يتعين إعلام الجمهور بجميع المعلومات الأساسية المتعلقة بالعقار المزمع بيعه بالمزاد العلني

، و كذا الإعلان عن زمان و المكان المحددين لذلك ، سعيا لإنجاح عملية البيع بالمزاد العلني و تحقيق الهدف المتوخى منها وهو التوصل لبيع العقار المحجوز بأعلى ثمن ممكن. و نتناول في هذا المطلب التطرق للإعلان الخاص ثم الإعلان العام عن جلسة البيع بالمزاد العلني.¹

الفرع الأول: الإعلان الخاص عن جلسة البيع بالمزاد العلني

المقصود بالإعلان الخاص إخبار و إخطار ذوي الشأن و أصحاب المصلحة بتاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني و هو ما تضمنته المادة 747 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه : " يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد بتاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني ، ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل ."

أولاً: مضمون الإخطار

يتولى المحضر القضائي مهمة الإخطار بتاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني و عمليا يتم ذلك بموجب محاضر محررة من قبله وفقا للشروط المحددة قانونا موجهة لذوي الشأن و هم حسب المادة 747 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كل من : الدائنين المقيدين

¹: نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 503 .

، و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد ، و ذلك خلال مدة مقدرة بثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ المحدد لجلسة البيع بالمزاد العلني.²

ثانيا: الجزاء المترتب على عدم القيام بإجراء الإخطار

لم يحدد المشرع الجزائري صراحة الجزاء المترتب على عدم قيام المحضر القضائي بإجراء الإخطار المنصوص عليه في المادة 747 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الأمر الذي يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة في هذا الشأن ، حيث نصت المادة 60 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه : " لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلا إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك ، و على من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه ."

الفرع الثاني: الإعلان العام عن جلسة البيع بالمزاد العلني

بعد إخطار ذوي الشأن بتاريخ و مكان الجلسة ، يتم الإعلان العام عن جلسة البيع للجمهور لإعلام أكبر عدد ممكن من الأشخاص للمشاركة في إجراءات البيع المزاد العلني من أجل التمكن من بيع العقار بأكبر ثمن ممكن حماية للمدين و حفاظا على حقوق الدائن.¹

أولا: مضمون الإعلان العام

بين المشرع الجزائري طرق و ميعاد الإعلان العام ، حيث ألزم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الإعلانات خلال (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة و هو ما تضمنت المادة 748 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه : " يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي

² : عبد الرحمان بربارة ، مرجع سابق ، ص 248 .

¹ : صلاح الدين شوشاري ، التنفيذ الجبري ، دار الثقافة ، عمان ، 2009 ، ص 42 .

بإيداع القائمة و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ " و عليه فإن الإعلان العام يتم عن طريق النشر و التعليق.²

كما يتعين على المحضر القضائي تحرير مستخرج من السند التنفيذي و قائمة شروط البيع و توقيعه خلال أجل ثلاثين (30) يوم على الأكثر أو 20 يوم على الأقل السابقة لجلسة البيع بالمزاد العلني ، ثم يقوم بنشره على نفقة من يطلب التنفيذ و هذا حسب ما نصته المادة 749 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية : " يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوما على الأكثر و عشرين (20) يوما على الأقل ، مستخرجا من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع موقعا منه و يقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ " و يتعين أن يتضمن هذا المستخرج حسب الفقرة 2 من المادة 749 البيانات التالية:

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

2— تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

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

4— تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني.

5— تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع¹

كما حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

الأماكن التي يتعين أن يتم فيها تعليق و نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني و هي:

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

2— جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.

3— لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

4— لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار.

5— الساحة و الأماكن العمومية.

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

² : عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 305 .

¹ : عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 305 .

وعليه فإن الإعلان العام عن البيع بالمزاد العلني يتم عن طريق التعليق و النشر و يثبت بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة المؤهل على هامش الإعلان المنشور و الذي يرفق بملف التنفيذ طبقا للمادة 749 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه: " يثبت نشر و تعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور و يرفق مع ملف التنفيذ ".¹

ثانيا: الجزاء المترتب على عدم القيام بالإعلان العام

عند إخلال المحضر القضائي في قيامه بإجراءات النشر و التعليق ، أو إذا شاب الإعلان عن البيع عيب بسبب النقص أو خطأ في البيانات الواجب ذكرها في الإعلان ما يحول دون تحقق الغاية المرجوة منه أجاز المشرع لذوي الشأن و هم كل من الدائنين الحائزين و الدائنين المتدخلين في الحجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني تقديم طلب إلغاء إجراءات النشر

و التعليق بموجب عريضة مقدمة لرئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل كشرط لقبول هذا الطلب و هذا طبقا للمادة 751 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه²: " يمكن للدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر و التعليق قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل و إلا سقط حقهم في ذلك . "

يقوم رئيس المحكمة بالبت و الفصل في أوجه الإلغاء المثارة في الطلب في اليوم المحدد للبيع بالمزاد العلني و قبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني ، بأمر غير قابل للطعن و ذلك إما بإلغاء إجراءات النشر و التعليق ، فيقوم تبعا لذلك بتأجيل البيع إلى جلسة لاحقة مع الأمر بإعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي ، أو يقضي برفض طلب الإلغاء ، و بالتبعية يقوم بافتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني فورا و هذا طبقا للفقرات 2 و 3 ، 4 من المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه: " يفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع و قبل افتتاح البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن، إذا قرر إلغاء

¹ : نبيل خمّاج ، مرجع سابق ، ص 43 ، 44 .

² : عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 306 ، 307 .

إجراءات النشر و التعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة و أمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي إذا فصل برفض طلب الإلغاء، أمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً¹.
و يخضع نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني بالنسبة للعقار غير المشهر إلى الأحكام المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و يمكن طلب إلغاء إجراءات النشر و التعليق طبقاً لما نصته المادة 751 و المادة 752 و هذا طبقاً للمادتين 770 الفقرة 3 و 771 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

المطلب الثالث: تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ

قبل افتتاح المزاد العلني و الشروع في إجراءات بيع العقار يقوم رئيس المحكمة بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بموجب أمر على عريضة بناء على طلب مقدم من قبل المحضر القضائي أو من قبل أحد دائنيه و هو ما تضمنته المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه : " يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة تقدم من طرف هذا الأخير أو من أحد الدائنين ، و يعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني و ينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد ".
كما تطبق نفس الأحكام بالنسبة لتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بالنسبة للعقار غير المشهر و هذا طبقاً للمادة 771 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي أحالتنا للمادة 752 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.²

¹ : عبد الرحمان بربارة ، مرجع سابق ، ص 250 .

² : عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 379 ، 380 .

المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة بجلسة البيع بالمزاد العلني

نظم المشرع الجزائري جلسة البيع بالمزاد العلني بإجراءات محكمة و محددة ، و تصدى للحلول اللازمة في مختلف مراحل البيع وصولاً لصدور حكم برسو المزاد، كما بين الآثار المترتبة عنه.

و سنتناول في هذا المبحث بيان أحكام جلسة البيع بالمزاد العلني بما فيها تحديد الشروط الواجب توفرها في المزايدين، و سير جلسة البيع بالمزاد العلني و كذا عوارض البيع من تأجيل للبيع و وقفه ، كما نتطرق لدراسة حكم رسو المزاد من تعريفه ، و مضمونه ، و مختلف الآثار المترتبة عنه .

المطلب الأول: أحكام جلسة البيع بالمزاد العلني

يجرى البيع بالمزاد العلني طبقاً للمادة 753 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ و الساعة المحددين لذلك بحضور المحضر القضائي

و أمين الضبط و حضور الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد أو بعد إخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة و حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص .

الفرع الأول: الشروط الواجب توفرها في المزايدين

يجوز لكل الأشخاص الدخول و المشاركة في المزايذة لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني متى توفرت فيهم الشروط اللازمة لذلك¹ ، حيث يجب أن تتوفر فيهم الأهلية القانونية للتعاقد ، أي الصالحية لإبرام التصرفات القانونية و التي مناطها التمييز و الإدراك و حرية الإرادة ، و طبقاً للمادة 783 من قانون المدني الجزائري يعد كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته

¹ : عبد الرزاق أحمد السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني (البيع و المقايضة)، الجزء الرابع ، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 1998، ص 108 .

عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون ، ذلك أن كل شخص بلغ سن الرشد 19 سنة كاملة متمتعاً بقواه العقلية و لم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. و بالإضافة إلى اشتراط الأهلية القانونية في الشخص المزاد يتعين أيضاً أن لا يكون ممنوعاً من شراء العقار بالمزاد العلني ، حيث حدد المشرع الجزائري مجموعة من الأشخاص منع عليهم ذلك بموجب نص المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه : " لا يجوز أن يتقدم إلى المزاد العلني المدين و القضاة الذين نظروا القضية و المحضرون القضائيون و محافظو البيع المعنيون بالتنفيذ و أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات و المحامون الممثلون للأطراف ، و الوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم ، و إلا كان البيع بالمزاد العلني قابلاً للإبطال " ، و هو ما تضمنته المادة 402 من القانون المدني التي منعت القضاة و المدافعين القضائيين و المحامين و الموتقين و كتاب الضبط من شراء كل الحقوق المتنازع فيها أو بعضها بأنفسهم مباشرة أو بواسطة أسماء مستعارة.

في حين يجوز للحائز دخول المزايدة شريطة عدم عرضه ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه،¹ أما بالنسبة للكفيل العيني فقد اختلف بالنسبة لجواز مشاركته في المزايدة من عدمه.² كما أجاز المشرع للدائن المشاركة في المزاد العلني بموجب نص المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

الفرع الثاني: سير جلسة البيع بالمزاد العلني

تتعدّد جلسة البيع تحت إشراف الرئيس الذي يتأكد أولاً من حضور أو غياب الأطراف و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الذين يوجب القانون إعلانهم بالبيع و من إتمام إجراءات النشر و التعليق، و توفر النصاب من المزايدين و تحديد مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي.

¹ : المادة 925 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، ج ر عدد 78 .

² : إسماعيل إبراهيم الزيايدي ، مرجع سابق ، ص 187 .

و بعد التأكد من مراعاة كل الإجراءات و تمامها ، يعلن الرئيس عن افتتاح المزاد و الشروع في عملية البيع فيذكر المزايدين بشروط البيع و نوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع و الثمن الأساسي للبيع و الرسوم و المصاريف ، و يحدد مبلغ التدرج في المزايدة و هو قيمة العطاء الذي يزيد عن العرض السابق ، و الذي يجب أن لا يقل عن مبلغ عشرة آلاف دينار جزائري (10.000 دج) طبقا لنص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.¹

و هو ما تناولته المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه: " بعد افتتاح جلسة البيع يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي و النشر و التعليق ، إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة يأمر بافتتاح المزاد العلني و يذكر بشروط البيع و نوع العقار و / أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع و الثمن الأساسي و الرسوم و المصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و / أو الحق العيني العقاري و في جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10,000 دج) في كل عرض ."

كما يتأكد الرئيس من هوية الأشخاص الراغبين في المشاركة في المزاد لتسهيل تدوين عرض كل شخص ، و بعدها تبدأ المزايدة بالمناداة حيث يتقدم كل راغب في الشراء بعرضه انطلاقا من الثمن الأساسي المحدد للعقار أو الحق العيني العقاري موضوع البيع بالمزاد العلني ، و يسقط العرض المقدم من أحدهم بالعرض الأعلى المقدم بعده ، و يكون كل عرض مستقل عن غيره من العروض ، إلى أن يرسو المزاد على المزايد الذي عرض الثمن الأعلى بعد النداء به ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء و آخر دقيقة واحدة ، و بذلك يلتزم الرامي عليه المزاد بإيداع خمس (5/1) الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة في جلسة المزايدة ، و يدفع باقي الثمن في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة طبقا للمادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه : " يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض و كان آخر مزايده.. " أما إذا كان الراسي عليه المزاد هو

¹: نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 507 ، 508 .

أحد الدائنين وكان ثمن المبيع و المصاريف و الرسوم تساوي قيمة الدين يقرر الرئيس في حكم رسو المزاد إعفاه من دفع الثمن و اعتبار دينه ثمنا للمبيع.¹

وإذا تعلق الحجز بعدة عقارات أو حقوق عينية عقارية يتم بيعها بالتتابع طبقاً لأحكام المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حسب تتابع قيد الحجز ، و يأمر الرئيس المشرف على البيع بالتوقف عن بيع باقي العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة متى كان الثمن المتحصل عليه من بيع عقار واحد أو أكثر منها كافي للوفاء بأصل الدين و المصاريف القضائية كما يأمر برفع الحجز عنها تلقائياً.²

الفرع الثالث: عوارض البيع

تتعقد جلسة المزايدة في التاريخ و المكان المحدد لها و الأصل أن تتم إجراءات البيع فيها، إلا أنه قد تطرأ أسباب أو ظروف تحول دون ذلك ، الأمر الذي يستدعي تأجيل إجراءات البيع إلى جلسة لاحقة أو وقفها.

أولاً: تأجيل البيع

أجازت المادة 753 الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا توفرت أسباب جدية لذلك ، سيما في حالة قلة المزايدين و ضعف العروض ، كما نصت المادة 754 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه :

" إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشر (15) دقيقة أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة ، و قرر تأجيل بيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي ."

هذا بالنسبة للجلسة الأولى أما في الجلسة الجديدة المؤجل إليها فإنه يمكن تأجيل جلسة البيع بالمزاد إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي و غير كافية لقيمة الدين و المصاريف طبقاً للفقرة 4 من المادة 754 ، كما يقوم الرئيس بإنقاص عشر (10/1) الثمن الأساسي ، إلى

² : عبد السلام ذيب ، مرجع سابق، ص 381

¹ : عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 309 ، 310 .

جانب تأجيل البيع للجلسة الموالية و التي يباع فيها العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض و إن كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قرر الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار و/ أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له ، و عليه فإن تأجيل جلسة البيع يكون في إحدى الحالات التالية:

— في حالة وجود سبب جدي بناء على طلب مقدم من أطراف الحجز، (كحالة قلة المزايد و ضعف العروض)

— إذا لم يتوفر النصاب من المزايد أي 3 مزايد على الأقل في الجلسة الأولى للبيع بالمزاد العلني ، أو لم يقدم أي أحد عرض خلال (15) دقيقة

— إذا كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي و لا يكفي لتسديد قيمة الدين و المصاريف.

و تجدر الإشارة إلى أن تأجيل البيع يكون بموجب أمر يحدد فيه تاريخ الجلسة اللاحقة للبيع التي يتعين أن تكون خلال فترة لا تقل عن 30 يوم و لا تزيد عن 45 يوم من الجلسة السابقة ، كما يتم إعادة النشر و التعليق عن البيع بالكيفيات المحددة بالمادتين 749 و 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.¹

ثانيا: وقف البيع

لم ينص القانون صراحة على حالات وقف البيع ، يمكن استخلاصها فيما يلي إعمالا للقواعد العامة و التي تكون لها أسباب جدية تستدعي وقف البيع ، و يكون وقف البيع دون تحديد مدة الوقف على عكس التأجيل ، كما يكون إجباريا أو جواريا ، و يخضع تقدير ذلك من قبل رئيس الجلسة حسب ظروف و ملاسبات كل حالة.

فيوقف البيع إجباريا في حالات منها :حالة تخلف أحد الشروط الجوهرية لإجراء التنفيذ ، أو حالة الطعن بالتزوير في السند الذي يتم التنفيذ بموجبه أو حالة رفع دعوى فسخ من قبل بائع العقار المنفذ عليه لعدم سداد الثمن.

¹: أمال حبار ، : أمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية الجديد، دار العرب للنشر و التوزيع، الجزائر،

كما يجوز وقف البيع متى طلب ذلك و توفر السبب الجدي لوقفه كحالة وقف البيع بالنسبة لباقي العقارات المحجوزة متى كانت قيمة إحداها تكفي لسداد الحقوق المحجوز من أجلها.²

المطلب الثاني: حكم رسو المزاد

يرسو المزاد على المزايد المتقدم بأكبر عرض لشراء العقار أو الحق العيني العقاري، فيقع البيع و يصدر حكم برسو المزاد.

الفرع الأول: تعريف حكم رسو المزاد

حكم رسو المزاد هو خاتمة لسلسلة الإجراءات القانونية في إطار التنفيذ على العقار المحجوز لاستيفاء الدين المحجوز من أجله ، و قد اختلف الفقه حول تحديد طبيعته القانونية بين اعتباره عقد ، أو عمل قانوني إجرائي يصدر عن القاضي بما له من سلطة ولائية.¹

وباستقراء المادة 69 من القانون المدني التي نصت على أنه " لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ، و يسقط المزاد بمزاد أعلى و لو كان باطلا " ، و عليه فإن المشرع الجزائري اعتبره عقد ، فهو عقد بيع يتم و ينعقد تحت إشراف القضاء ، و يخضع لأحكام خاصة ، بموجبه يقع البيع ، و يعد بموجب المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية سند تنفيذي² ، أما التشريع الفرنسي فقد اعتبره عمل صادر عن قاضي و إن كان يحمل شكل حكم إلا أنه لا يعد كذلك لعدم فصله في نزاع قائم.³

كما اعتبرته المحكمة العليا قرار و لائي صادر في شكل حكم قضائي بموجب القرار الذي أصدرته بتاريخ 29-01-2009 في الملف رقم 292327 ، و عليه يعتبر قرار صادر عن

²: نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 572

¹: فتحي والي ، مرجع سابق ، ص 289 .

²: عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 56 .

³: Jean Vincent et D. Jacques prévalut ; Voies d'exécution et procédure de distribution ; 19^{ème} édition ; Dalooz Delta , Paris ; 1999; P280

القاضي في حدود سلطته يضم بيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع و إقرار البيع لمن رسا عليه المزاد.¹

يأخذ شكل الحكم القضائي ، و هو غير قابل لأي طعن باعتباره عمل ولائي طبقا للمادة 765 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أن: " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن "²

الفرع الثاني: مضمون حكم رسو المزاد

يصدر حكم رسو المزاد في الشكل المعتمد للأحكام القضائية ، و قد أوجبت المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن يتضمن حكم رسو المزاد فضلا عن البيانات المألوفة للأحكام جملة من البيانات هي:

- 1— السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و الإجراءات التي تلتها لا سميا ، تاريخ كل من التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء ، و إعلان البيع.
- 2— تعيين العقار و / أو الحق العيني العقاري المباع و مشتملاته و الارتفاقات 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 الراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.
- 6— الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع.
- 7— إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/ أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.³

الفرع الثالث: آثار حكم رسو المزاد

¹ : محمد حسين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2006 ، ص 137 .

⁵ : عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 310 .

¹ : نبيل صقر، مرجع سابق ، ص 509 ، 510 .

يعد حكم رسو المزاد بيع يقع أمام المحكمة و تحت إشرافها وفقا للإجراءات المستوجبة قانونا

، و قد رتب القانون على إيقاعه آثار نبينها فيما يلي:

أولاً: التزام الراسي عليه المزاد بتسديد الثمن

على الراسي عليه المزاد طبقا للمادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية القيام بدفع ثمن الذي رسا به المزاد و المصاريف و الرسوم المستحقة و ذلك بعد دفعه خمس (5/1) هذا المبلغ حال انعقاد الجلسة ، خلال مدة قدرها 8 أيام بأمانة ضبط المحكمة ، و إذا لم يتم بذلك يتم اعذراه بالدفع خلال خمسة أيام ، و إلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته ، و في هذه الحالة يلتزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل 8 أيام بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد دون أن يستفيد من أي زيادة في حالة بيعه بثمن أعلى، و ينوه بهذا الالتزام في منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني. كما يمكن إعفاء الراسي عليه المزاد من دفع الثمن بقرار من الرئيس متى كان دائنا و كان مبلغ دينه و مرتبته تبرران ذلك.¹

ثانياً: نقل ملكية العقار للراسي عليه المزاد

حكم رسو المزاد هو سند ملكية يخضع لإجراءات الشهر بالمحافظة العقارية ، حيث يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره وفقا للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية . ذلك أنه و طبقا لنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المادة 793 من قانون المدني فإن انتقال ملكية العقار أو الحق عيني العقاري يتم بعد شهره ، و بذلك ينقل حكم رسو المزاد للراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت على العقار أو الحق العيني العقاري المباع بالمزاد العلني و

¹ : عبد السلام ذيب، مرجع سابق ، ص 381

كذا الارتفاقات العالقة بها ، و يتم شهر حكم رسو المزاد أمام المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار.¹

ثالثا: الالتزام بتسليم العقار

ألزام المشرع بموجب نص المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كل من المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري للراسي عليه المزاد ، و يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق و لو لم يستلمه تسلما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه

، و يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع كما يتعين تسليم العقار للراسي عليه المزاد مع ملحقاته المحجوزة معه كثماره و إيراداته.²

وتجدر الإشارة إلى أن المشتري لا يمكنه التمسك بضمان العيوب الخفية لكون البيع تم علنيا و تحت إشراف القاضي الأمر الذي يمكنه من اكتشاف أي عيب في العين المباعة و هو ما ذهبت إليه المادة 385 من قانون المدني³ التي نصت على أن : " لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ، و لا البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد"

رابعا: تطهير العقار

يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و / أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية حسب الفقرة الثانية من المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و بذلك يحرر العقار من حقوق الرهن و التخصيص و الامتياز ، و ينحصر حق أصحاب هذه الحقوق في استيفاء دينهم من ثمن بيع العقار المحجوز، و يهدف المشرع من حكمه هذا إلى تحقيق أكبر ثمن ممكن من بيع العقار من خلال جذب أكبر عدد من المزايد.⁴

² : عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 315 .

³ : عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص 580 ، 581.

¹ : عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 316 .

² : جبابلة العيفي ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الحجز على العقار و بيعه بالمزاد العلني ، الدفعة 15 ، 2004 ، 2007 ،

خامسا: تنفيذ حكم رسو المزاد

ينفذ حكم رسو المزاد جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763 الفقرة 7 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هذا دون أن يتم تبليغه لأطراف الحجز و هذا طبقا لنص المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على أنه : " لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز و يتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763 الفقرة 7 أعلاه " ¹.

سادسا: إمكانية إعادة البيع

بعد إيقاع البيع يمكن طالب إعادته متى تم البيع بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع ، و ذلك بتقديم طلب خلال أجل 8 أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد بموجب عريضة موقعة من الطالب ، مع تعهده بزيادة السدس (6/1) عن الثمن الراسي به المزاد، و قيامه بإيداع الثمن كامل مع المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة ، مع تحمل طالب تجديد البيع جميع نفقات ، و يتم إعادة البيع طبقا لأحكام المواد 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.²

سابعا : توزيع المبالغ المتحصل عليها من البيع

بعد رسو المزاد و قيام الراسي عليه المزاد بدفع المبلغ الذي رسي عليه المزاد يقوم المحضر القضائي أو محافظ البيع بتوزيع هذا المبلغ على الدائنين و فاءا لديونهم ، كما يمكن الوفاء للدائنين الذين ليست لهم سندات بعد موافقة مكتوبة من المنفذ عليه و المبالغ المتبقية بعد سداد الديون و المصاريف ترد للمنفذ عليه ، و إذا تمت بيوع أمام جهات قضائية مختلفة يتم جمع المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ في أمانة ضبط المحكمة التي تم بدائرة اختصاصها أول حجز أو أول بيع للمحجوزات ليسهل التوزيع .

³ : عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 315 .

¹ : عبد العزيز بداوي ، مرجع سابق ، ص 135

أما إذا كان المبلغ المتحصل عليه من البيع لا يكفي لسداد جميع ديون الحاجزين يتم إيداعه بأمانة ضبط المحكمة و يخطر بذلك رئيس أمانة الضبط رئيس المحكمة الذي يعد قائمة مؤقتة لتوزيعه على الدائنين خلال 15 يوم من إخطاره ، يتم إيداعها بأمانة الضبط ، و يقوم رئيس أمانة الضبط بتعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة لمدة (30) يوم ، و يجوز لكل دائن يحوز سند دين التقدم خلال (10) أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق بطلب قيده مع بقية الدائنين و الإسقط حقه في الانضمام إلى القائمة ، و تتم جلسة تسوية ودية بين الدائنين بعد استدعائهم من طرف المحضر القضائي بناء على طلب من يهمله التعجيل¹ ، و في الجلسة المحددة بعد تحقق الرئيس من صفة الدائنين و صحة تكليف الأطراف بالحضور و صحة طلبات التسجيل ، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع و شطب من لم تثبت صفته، فإذا حضر الأطراف و تم الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة أثبت الرئيس الاتفاق في محضر يوقعه و أمين الضبط و الحاضرين ، و يكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي ، و إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية جاز توزيع المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة .

أما إذا لم يحضر جميع الدائنين الجلسة المحددة للتسوية الودية يؤشر الرئيس على القائمة المؤقتة و بذلك تصبح نهائية، كما يصدر أمر إلى رئيس أمانة الضبط لمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة ، و إذا لم يتم التوصل لتسوية ودية لاعتراض أحد الدائنين باستثناء الدائنين المتخلفين عن حضور جلسة التسوية الودية على قائمة التوزيع المؤقت ، يقوم الرئيس بإثبات الاعتراض في محضر و يفصل فيه بأمر خلال أجل (08) أيام، و يكون هذا الأمر قابل للاستئناف خلال أجل (10) أيام إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن (200.000 دج) ، و يتم الفصل في الاستئناف من قبل رئيس المجلس القضائي في أقرب الآجال دون أن يكون لذلك أي أثر موقف بالنسبة لتوزيع المبالغ المالية على الدائنين².

² : عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص393

² : عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 394 ، 395

خلاصة الفصل الثاني:

مع تنظيم المشرع الجزائري المرحلة التمهيدية لإعداد العقار للبيع بالمزاد العلني نظم أيضا الإجراءات الواجب إتباعها خلال مرحلة البيع السابقة منها على جلسة البيع من تحديد لمكان وزمان انعقاد جلسة البيع و الإعلان عنها ، و تقدير لمصاريف التنفيذ، إلى ضبط الإجراءات الواجب إتباعها بجلسة البيع من تنظيم لسيرها و التصدي لمختلف العوارض التي قد تثار بصدد انعقادها ، وصولا إلى صدور حكم البيع بالمزاد العلني ، و مختلف الآثار المترتبة عنه بما فيها توزيع حصيلة البيع على الدائنين سدادا لديونهم.

الختام

نظرا لأهمية العقار فقد أولاه المشرع حماية خاصة و يتضح ذلك خصوصا من خلال إرسائه لجملة من النصوص القانونية المنظمة للإجراءات المتعلقة بالتعاملات الواردة عليه ، و منها عملية توقيع الحجز عليه وصولا لبيعه بالمزاد العلني حماية للمالك و حفاظا على حقوق الدائن المنفذ عليه جبرا ، حيث أوجب القيام بجملة من الإجراءات التمهيديّة قبل بيع العقار بالمزاد العلني ، من إعداد لقائمة شروط البيع و بيان لمضمونها و مرفقاتها وطرق إيداعها و الإعلان عليها ، و كذا طرق تحديد الثمن الأساسي للمزايدة ، كما عالج المنازعات المثارة خلال المرحلة التمهيديّة المتمثلة خصوصا في الاعتراض على قائمة شروط البيع ، و دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز .

كما نظم المشرع أيضا الإجراءات الواجب إتباعها خلال مرحلة البيع السابقة منها على جلسة البيع من تحديد جلسة البيع و الإعلان عنها و تقدير لمصاريف التنفيذ، إلى ضبط الإجراءات الواجب إتباعها بجلسة البيع من تنظيم لسيرها و التصدي لمختلف العوارض التي قد تثار بصدد انعقادها وصولا إلى صدور حكم البيع بالمزاد العلني ، و مختلف الآثار المترتبة عنه بما فيها توزيع حصيلة البيع على الدائنين سدادا لديونهم .

و من مظاهر هذه الحماية من المشرع أيضا حرصه على بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني بأكبر ثمن ممكن و إقراره في سبيل تحقيق ذلك إجراءات التبليغ و الشهر و التعليق لإعلام أكبر قدر ممكن ما يحقق شفافية عملية البيع، كما يعزز حظوظ الدائنين في استيفاء حقهم و حماية المدين من بيع عقاره بثمن بخص ، و مع ذلك حدد طائفة من الأشخاص الممنوعين من المشاركة في المزايدة للشراء ، بالإضافة إلى اشتراطه توفر بعض الشروط في المزايدين و أهمها تمتعهم بالأهلية ، كما أقر إمكانية بيع العقار غير المشهر تماشيا مع واقع عدم إتمام عملية المسح و سعيًا لمنع المدين من التهرب من التزاماته

بتحقق البيع برسو المزااد على المزاياد المتقدم بأكبر عطاء يصبح الراسي عليه المزااد ملزما بدفع المبلغ الذي رسي به المزااد ، ما يمكن الدائن أو الدائنين من استنفاء حقوقهم يعد حرص المشرع على تنظيمه لمختلف هذه المراحل محاولة منه لسد بعض الفراغات القانونية التي كانت موجودة في قانون الإجراءات المدنية القديم ، و التي أهمها إقراره جواز توقيع حجز على عقار المدين غير المشهر و بيعه بالمزااد العلني ، و كذا تنظيمه لدعوى الاستحقاق الفرعية للعقار ، و مع ذلك فان تنظيمه لموضوع بيع العقار المحجوز بالمزااد العلني ضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يبقى ناقصا تتخلله بعض النقائص يجب تداركها و ضمن هذا السياق أرى جملة من الاقتراحات :

- يجب على المشرع تحديد الجزاء المترتب على عدم احترام المحضر القضائي لميعاد إيداع قائمة شروط البيع .
- وجوب تحديد مضمون الاعتراضات تحديدا وافية حتى يمكن حصرها و البث فيها في جلسة إبداء الاعتراضات .
- ضرورة تدخل المشرع لإعادة تحيين القوانين مع المستجدات الحالية بجعل التقنين مواكبا للأحداث و التطورات الجديدة.
- ضرورة تحديد مسؤولية المحضر القضائي و جل القائمين بإجراءات التنفيذ على العقار المحجوز ، في حالة ورود أي تقصير منهم في القيام بها وفقا لما هو محدد قانونا.

المراجع

أولا : باللغة العربية

1/ كتب:

أ/ كتب عامة:

- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ بمقتضى قانون العقوبات أصول المحاكمات المدنية اللبناني الجديد ، الطبعة الثالثة ، الدار الجامعية ، لبنان ، بدون سنة نشر .
- إسماعيل إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري ، مطابع روز اليوسف الجديدة ، مصر ، 1998.
- أمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية الجديد ، دار العرب للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2011
- صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري ، دار الثقافة ، عمان ، 2009.
- طلعت محمد دويدار ، طرق التنفيذ القضائي ، منشأة المعارف ، مصر ، 1994
- عباس العبودي ، شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2006
- عبد الباسط جميعي و أمال الفزاييري ، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، مصر ، دون سنة نشر .
- عبد الرحمان بربارة ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية ، الطبعة الأولى ، منشورات البغدادي، الجزائر ، 2009
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (البيع و المقايضة) ، الجزء الرابع ، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 1998.
- عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 08-09 ، دار الهدى ، الجزائر ، 2012
- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2009 .
- عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ ، دارهومة ، الجزائر ، 2012 .
- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية و قانون الحجز الإداري ، دار النهضة العربية ، بدون بلد، 1980

- محمد حسين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2006 .
- محمد صبري السعدي، الإثبات في المواد المدنية و التجارية ، دار الهدى، الجزائر، 2009
- نبيل اسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر، 2000 .
- نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى ، الجزائر ، 2008 .
- نصر الدين مروك ، طرق التنفيذ في المواد المدنية ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 .

ب/ كتب متخصصة:

- بلقاسم نور الدين، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، الجزائر، 2006
- سليمان بوقندرة ، البيوع العقارية الجبرية و القضائية ، دار هومة ، الجزائر ، 2015
- عمر حمدي باشا ، إشكالات التنفيذ ، دار هومة ، الجزائر، 2013
- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 .
- ليلي زروق و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر ، 2014.

2 / رسائل و مذكرات علمية

- عبد العزيز بداوي الحجز العقاري في القانون الجزائري رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر، 2007 ، 2008 .
- محمد أمين بلقاسم، أحكام البيع بالمزاد العلني و تطبيقاته في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة ألكلي محند أولحاج البويرة ، 2013.

- العيفي جبالبة ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الحجز على العقار و بيعه بالمزاد العلني ، الدفعة 15 ، 2004 ، 2007.
- أمال كرباح ، الحجز العقاري ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ، الدفعة الرابعة عشر ، 2005 ، 2006 .
- نبيل خمّاج ، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة و غير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الثامنة عشر ، 2007 ، 2010 .

3/ النصوص القانونية

- قانون رقم 08 – 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر عدد 21
- الأمر 75 – 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، ج ر عدد 78
- الأمر رقم 75 – 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92

4/ قرارات المحكمة العليا

- المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا عدد خاص ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول ، 2004 .
- المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ، العدد الأول ، 1992.

5/ المحاضرات

- حماني رابح ، محاضرات بعنوان الحجز و التنفيذ على العقارات و البيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، 2008 ، 2009

ثانيا/ باللغة الفرنسية:

- Jean Vincent et D .Jacques prévalut ;Voies d'exécution et procédure de distribution ;19^{eme} édition ;Dalooz Delta ,Paris ; 1999,

الفهـرس

	ش وت إه م د ة
1	ر ر د د ة
الفصل التمهيدي : الحجز التنفيذي على العقارات	
9	المبحث الأول : مفهوم الحجز العقاري
9	المطلب الأول : المقصود بالحجز العقاري
1 1	المطلب الثاني: شروط استصدار أمر الحجز
1 1	الفرع الأول : طلب الحجز
	الفرع الثاني : الجهة المختصة بإصدار أمر الحجز
1 2	
1 3	المبحث الثاني: إصدار أمر الحجز
1 3	المطلب الأول: البيانات الواجب ذكرها في أمر الحجز
1 4	المطلب الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز و قيده
1 4	الفرع الأول: التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري
1 5	الفرع الثاني: قيد أمر الحجز العقاري
الفصل الأول : الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني	
1 9	المبحث الأول: إعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني
1 9	المطلب الأول : إعداد قائمة شروط البيع
1 9	الفرع الأول: مضمون قائمة شروط البيع
2 0	أولاً: تعريف قائمة شروط البيع

20	ثانيا: بيانات قائمة شروط البيع
22	ثالثا: مرفقات قائمة شروط البيع
23	الفرع الثاني: إيداع و إعلان قائمة شروط البيع
23	أولا: إيداع قائمة شروط البيع
24	ثانيا: الإعلان عن قائمة شروط البيع
26	المطلب الثاني: تحديد الثمن الأساسي لبدأ المزايدة
26	الفرع الأول: المكلف بتحديد الثمن الأساسي لبدأ المزايدة
26	الفرع الثاني: أسس تحديد الثمن الأساسي لبدأ المزايدة
28	المبحث الثاني: المنازعات الفرعية خلال المرحلة التمهيدية
28	المطلب الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع
28	الفرع الأول: إجراءات رفع الاعتراض
29	أولا: الأشخاص المخول لهم حق الاعتراض
29	ثانيا: طريقة رفع الاعتراض
29	الفرع الثاني: مضمون الاعتراض
30	أولا: صور الاعتراض
33	ثانيا: الأثر المترتب على الاعتراض
34	المطلب الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز
34	الفرع الأول : تعريف الدعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز
35	الفرع الثاني: شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز
35	أولا: بالنسبة للأطراف
35	ثانيا: بالنسبة لميعاد رفعها
36	ثالثا: بالنسبة لموضوعها
36	الفرع الثالث : إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز
37	الفرع الرابع: الأثر المترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز
	خلاصة الفصل الأول

3 8	
	الفصل الثاني: النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني
4 1	المبحث الأول: الإجراءات السابقة على جلسة البيع بالمزاد العلني
4 1	المطلب الأول: تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني
4 1	الفرع الأول: تاريخ انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني
4 2	الفرع الثاني: مكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني
4 3	المطلب الثاني: الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني
4 3	الفرع الأول: الإعلان الخاص عن جلسة البيع بالمزاد العلني
4 3	أولاً: مضمون الإخطار
4 4	ثانياً: الجزاء المترتب على عدم القيام بإجراء الإخطار
4 4	الفرع الثاني: الإعلان العام عن جلسة البيع بالمزاد العلني
4 4	أولاً: مضمون الإعلان العام
4 6	ثانياً: الجزاء المترتب على عدم القيام بالإعلان العام
4 7	المطلب الثالث: تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ
4 8	المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة بجلسة البيع بالمزاد العلني
4 8	المطلب الأول: أحكام جلسة البيع بالمزاد العلني
4 8	الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في المزايدين
4 9	الفرع الثاني: سير جلسة البيع بالمزاد العلني
5 1	الفرع الثالث: عوارض البيع
5 1	أولاً: تأجيل البيع
5 2	ثانياً: وقف البيع
5 3	المطلب الثاني: حكم رسو المزاد

5 3	الفرع الأول: تعريف حكم رسو المزاد
5 4	الفرع الثاني: مضمون حكم رسو المزاد
5 4	الفرع الثالث: آثار حكم رسو المزاد
5 4	أولاً: التزام الراسي عليه المزاد بتسديد الثمن
5 5	ثانياً: نقل ملكية العقار للراسي عليه المزاد
5 5	ثالثاً: الالتزام بتسليم العقار
5 6	رابعاً: تطهير العقار
5 6	خامساً: تنفيذ حكم رسو المزاد
5 7	سادساً: إمكانية إعادة البيع
5 7	سابعاً: توزيع المبالغ المتحصل عليها من البيع
5 9	خلاصة الفصل الثاني
<p>ال</p> <p>خ</p> <p>ات</p> <p>م</p> <p>ة</p>	
6 3	ق
	م
	ة
	ق
	م
	ة
6 7	الفه
	رس