

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي صالحى أحمد - النعامة -
معهد الحقوق
قسم القانون الخاص



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر - ل.م.د -
الشعبة: حقوق
التخصص: قانون أعمال
تحت عنوان

إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

تحت إشراف:
د. بن سويسي خيرة

من إعداد الطالبتان:
- بركة نور الهدى
- عرباوي حكيمة

المناقشة من طرف اللجنة المكونة من:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
العيفاوي صبرينة	أستاذ محاضر أ	رئيسا
بن سويسي خيرة	أستاذ محاضر أ	مشرفا مقرر
عثماني رضوان	أستاذ مساعد أ	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

الإهداء

يسرني أن أهدي هذا البحث المتواضع إلى من كلله الله بالهيبة والوقار إلى من علمني العطاء بدون انتظار... إلى من أحمل اسمه بكل افتخار... أرجو من الله أن يمد في عمرك لثرى ثماراً قد حان قطافها بعد طول انتظار وستبقى كلماتك نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد ...

والدي يا خير عون كان لي عند المحن

إلى ملاكي في الحياة... إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان والتفاني ... إلى بسملة الحياة وسر الوجود ... إلى التي حملتني وهنا على وهن وعانت وتألمت لألمي وسعدت لسعادتي إلى من رعنتي بعطفها وحنانها إلى أول كلمة نطقت بها شفطاي إلى من ترقبت بشوق إنهنائي هذا العمل

إلى أغلى الحبايب أمي يا من تملكين جنة تحت القدم

كل ألفاظ لساني كل شكر قد رهن اجمع كل المعاني من عراب أو عجم لا توافي شكركن لا تجاوز العدم

إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى ينابيع الصدق الصافي إلى من معهم سعدت، وبرفقتهم في دروب الحياة الحزينة سرت، إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير...

إخوتي الأكارم ... أسماء وأولادها لجين ودانية ومحمد وزوجها أحمد أسعدهم الله

إلى إكرام وزوجها رضوان رزقهم الله الذرية الصالحة وأفرح قلوبهم... إلى ربهام إلى عبلة خلود

إلى كل عائلتي الكريمة وكل من ساندني ... أهدي هذا المجهود المتواضع

حكيمة

الإهداء

إلى روح أبي الطاهرة رحمه الله وأسكنه فسيح جناته

أهدي ثمرة نجاحي هذا إلى أعز وأعلى إنسانة في حياتي التي أنارت دربي بنصائحها،
وكانت بحرا صافيا يجري بفيض الحب، إلى من زينت حياتي بضياء البدر، وشموع
الفرح، إلى من منحني القوة والعزيمة وعانت معي لمواصلة الدرب، وكانت سببا في
مواصلة دراستي، إلى من علمتني الصبر والاجتهاد، إلى من كان دعائها نجاحي
وحنانها بلسم جراحي، إلى الغالية على قلبي "أمي"

إلى عوض الله الجميل الذي أيقنت به انه أجمل أرزاقى "زوجي العزيز" حفظك
المولى وطيب ثراك .

إلى المؤسسات الغاليات .. أخواتي التي لم تنجهم أمي، لطيفة، زينب، دنيا، هدى،
حفظكم المولى وأنبتكم منبتا صالحا.

إلى كل العائلة الكريمة، أخوال وأعمام، الخالات والعمات، وأبناء العمومة.

إلى صديقات الدرب، خيرة، بشرى، سارة، خديجة.

إلى كل من ساندني في إنجاز هذه المذكرة ولو بالكلمة الطيبة .

إليكم جميعا أهدي هذا العمل.

نور الهدى بركة

شكر وتقدير

ومن حق النعمة الذكر، وأقل جزاء للمعروف الشكر

فبعد شكر المولى عزوجل، المتفضل بجليل النعم، وعظيم الجزاء

يجدر بنا أن نتقدم ببالغ الامتنان، وجزيل العرفان إلى كل من وجهنا، وعلمنا،
وأخذ بيدنا في سبيل إنجاز هذا البحث .. ونخص بذلك أستاذتنا، ومشرفتنا
الأستاذة الدكتورة بن سويسي خيرة التي مدتنا من منابع علمها بالكثير، والتي ما
توانت يوما عن مد يد المساعدة لنا وفي جميع المجالات، وحمدا لله بأن يسرها في
دربنا ويسر بها أمرنا وعسى أن يطيل الله في عمرها وتبقى لؤلؤة في نور العلم
والعلماء.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذتنا أعضاء لجنة المناقشة الموقرين على ما
تكبدوه من عناء في قراءة مذكرتنا المتواضعة وإغنائها بمقترحاتهم القيمة الأستاذة
الدكتورة العيفاوي صبرينة التي ترأست لجنة المناقشة.

والأستاذ الدكتور عثمانى رضوان العضو المناقش للمذكرة، جزاكم الله كل خير
ورزقكم بما ينفعكم.

نتفضل بتقديم تحية عطرة، ملؤها التقدير والاحترام، لأستاذنا الدكتور حادي
شفيق الذي لم يبخلنا في شيء وعلى مساعدته لنا، ولجميع أستاذتنا الكرام
أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي الصالحي أحمد، كما
نتقدم بالشكر إلى كل عمال المكتبة والموظفين في الجامعة على مساعدتنا طيلة
المشوار الدراسي، وإلى كل من قدم لنا يد العون في إنجاز هذا العمل.

« و جزاهم الله عنا خير الجزاء وثقل الله ميزان حسناتهم »

قائمة المختصرات

ص: صفحة

د.ط: دون طبعة

ط : طبعة

د.ن : دون دار نشر

د. م : دون مجلد

م : مجلد

د.س.ن : دون سنة نشر

د.ن: دون دار نشر

ق.إ.ج.م.إ

مقدمة

لا يكون هناك حق إلا إذا كان لصاحبه سلطة الالتجاء إلى القضاء للذود عنه والاعتراف له به، لأن اقتضاء الحق يستلزم إجبار المدين على قيام وتنفيذ بما التزم به، لذلك لم يكتفي المشرع بإجازة الالتجاء إلى القضاء لحماية الحق بل هو أيضا يمكن صاحبه من اقتضائه، وبهذا يمكنه الحصول على المنفعة التي يقرها له حقه، وهذا بإجبار مدينه على تنفيذ بما التزم به، يجبر على المدين بتدخل السلطة العامة التي تجري التنفيذ تحت إشراف القضاء ورقابته وبعبارة أخرى في حالة ما إذا لم ينفذ التزامه طوعا واختيارا، حيث تكون مهمة السلطة القضائية محصورة في أمرين أساسيين تتمثل في المراحل التالية:

تتمثل المرحلة الأولى في تهيئة السند التنفيذي الذي يسعى الدائن للحصول عليه، وتتمثل خاصة عندما يكون السند في حكم قضائي صادر في دعوى قضائية تمت المرافعة فيها بصفة قانونية، وإضافة إلى الحالات التي يمنح فيها السند التنفيذي انطلاقا من العقود التوثيقية أو المحاضر القضائية، ومنه تعتبر هذه المرحلة بمرحلة إعداد الحق.

أما المرحلة الثانية تتجلى في تمكين صاحب السند التنفيذي من اقتضاء حقه الثابت في السند من المدين جبرا عنه، وهو ما يعرف بالحماية التنفيذية للحق، وذلك بواسطة الحجز على أموال المدين مهما كانت طبيعتها، ومن هنا يتبين أن الدعوى القضائية تريح مرتين، مرة أمام محاكم الموضوع وأخرى أمام دوائر التنفيذ.¹

ومنه فالتنفيذ في المعنى اللغوي هو إخراج الحق الثابت في السند التنفيذي من مجال الفكر والتصور إلى مجال الواقع العملي الملموس، أما اصطلاحا يقصد بالتنفيذ معنيين معنى موضوعي وهو الوفاء بالتزام هذا الأخير قد يكون اختياريا وهذا هو الأصل وقد

¹ حمه مرمرية، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه دولة، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2009/2008، ص 2.

مقدمة

يكون جبريا واستعمال القوة لاقتضاء الدين بواسطة السلطة العامة وهذا بمعناه الإجرائي، وما يهمننا في هذه الدراسة هو التنفيذ الجبري لأن التنفيذ الاختياري لا يطرح أية مشاكل. ومنه ينقسم التنفيذ الجبري إلى نوعين، وهما تنفيذ مباشر، وتنفيذ غير مباشر، وفي الفقه الإجرائي فإن التنفيذ المباشر اصطلاحا هو التنفيذ العيني مثل التزام المحكوم عليه (المدين) بتسليم شيء معين للمحكوم له (الدائن)، والأصل هو التنفيذ المباشر، لكن إذا استحال التنفيذ كهلاك العين المحكوم بتسليمها للدائن، هنا لا يكون أمام طالب التنفيذ إلا اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقضي له بالتعويض، ويتم تنفيذ هذا الحكم بالطريق الجبري والقهري ضد المدين المحكوم عليه وهذا نتيجة امتناعه عن التنفيذ، وذلك بطريق الحجز على أمواله، وهذا هو الطريق الغير المباشر في التنفيذ.¹

والحجز "هو وضع المال تحت يد القضاء سواء كان المال عقارا أم منقولا، تمهيدا لبيعه واستفاء الدائن لحقه من ثمنه".

وهناك نوعان للحجز: حجز تنفيذي وحجز تحفظي، يتمثل هدف الحجز التنفيذي في حصول الدائن الحاجز على حقه من مال مدينه المحجوز أو من ثمنه بعد بيعه، والهدف من الحجز التحفظي هو التحفظ على أموال المدين ومنعه من التصرف فيها إضرارا بالدائن.²

وتعتبر جميع أموال المدين ضامنة، سواء كانت منقولات أو عقارات، ولكي يتم التنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها المشرع التي تتناسب، وطبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه.

¹ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007/2008، ص 2 .

² حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، (د.ط)، دار هومه، الجزائر، 2015/2017، ص 217 .

مقدمة

حيث يتم أولاً التنفيذ على منقولات المدين وهذا هو الأصل، فإن لم تكن كافية أو غير موجودة هنا ينتقل الدائن الحاجز إلى التنفيذ على عقارات المدين وذلك عن طريق ما يسمى (بالحجز العقاري) وهذا ما سيكون محل دراستنا.¹

يعد الحجز العقاري وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين، تدفع الدائن إلى وضع العقارات أو الحقوق العينية العقارية المملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء وهذا من أجل تمهيدها لبيعها بالمزاد العلني.²

وبالرغم من تنوع الدراسات وتعددتها بصفة عامة في موضوع الحجز العقاري، وبصفة خاصة الحجز التنفيذي على العقار، ووفقاً لتعديل قانون إجراءات المدنية والإدارية الذي تناول موضع الحجز التنفيذي على العقار يتميز بالطبع خاص وهو ما جاء من خلاله المشرع، حيث أدرج أحكام جديدة لم تكن موجودة سابقاً في القانون الملغى القديم.

حيث اتسمت إجراءات الحجز العقاري بالتعقيد والتعجيز وطول المواعيد في قانون الإجراءات المدنية القديم، وذلك راجع إلى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للعقار.

حيث اتجه المشرع في ق، إ، م، إ، الصادر الجديد نحو الدقة المفرطة مراعيًا في ذلك مصالح المدين والدائن والائتمان العقاري، مما جعله يعتمد في صياغة هذه الأحكام وتبسيط إجراءات الحجز تماشياً مع التشريعات الحديثة، التي أصبحت لا تتعامل مع العقار من زاوية أنه أهم عناصر الذمة المالية للمدين بل أن هناك منقولات كالسفن والطائرات وما إلى ذلك ما تفوق قيمة العقار أضعاف مضاعفة.³

¹ خنير مسعود، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، م1، ع8، 2017، ص 293 .

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 279 .

³ بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013/2012، ص 5 .

مقدمة

وعليه يعتبر الحجز طريقة استثنائية على العقار، حيث أورد المشرع الجزائري في الفصل الخامس من الباب الرابع في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأحكام المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة، واشترط فيها توافر شروط خاصة وإتباع إجراءات معينة، أهمها (لا يجوز كقاعدة عامة نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات، باستثناء أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سندا تنفيذيا على العقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز).

كما أن القاضي يتولى التدخل في إجراءات خاصة لمراقبة مدى احترامها، وهي من النظام العام ولا يمكن الاتفاق على مخالفتها وهذا حسب المادة 903 من القانون المدني، وذلك بغية عدم ترك المدين تحت رحمة دائنيه وحمايته.¹

يعتبر بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني من بين أهم وأدق المسائل القانونية والإجرائية.

ويعتبر العقار من أهم صور الأموال التي يملكها الإنسان منذ القديم وفي الوقت الراهن، فهو مصدر للرفعة والمكانة الاجتماعية والثراء، حيث أصبح العقار يعد دورا أساسيا في العجلة الاقتصادية بحيث تعد الملكية العقارية الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة في الجانب الاقتصادي فأصبح العقار حلقة من حلقات الاقتصاد.

تتجلى أهمية الموضوع في معرفة مدى تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري للتنفيذ الجبري من جهة ومن جهة أخرى كحماية وضمان لذوي الشأن في البيوع العقارية القضائية بداية من إجراءات البيع إلى غاية صدور حكم رسو المزاد وترتيب آثاره وتوزيع حصيلة التنفيذ.

¹ ختير مسعود، المرجع السابق، ص 293 .

مقدمة

كما أن موضوع البيع العقاري بالمزاد العلني له أهمية بارزة من حيث المكانة التي يحتلها هذا النوع من البيوع، إذ أنه من أجل نجاح عملية البيع يتبع الإجراءات التي يفرضها المشرع، وذلك من خلال اعتماده على معايير معينة محددة مسبقا بموجب القانون، غير أن هذا النوع من البيوع يستمد أهميته من خلال الواقع اليومي الذي يشهد انتشارا واسعا له، حيث كثيرا ما نقرأ في الصحف اليومية إعلانات البيع العقاري بالمزاد عن طريق القضاء الذي لم يعد يقتصر دوره على إصدار الأحكام القضائية، بل أصبح يمتد إلى غاية التنفيذ وبيع العقارات بالمزاد العلني.

أما فيما يخص الهدف من دراسة هذا الموضوع، فهو لمعرفة جميع الإجراءات المتطلبة من أجل التنفيذ على العقار، والتعرف على كيفية إيقاع الحجز على العقار من خلال توضيح هذه العملية، وعرضها وبيعها عن طريق المزاد العلني، وبيان جميع الآثار المترتبة عن هذا البيع.

ومن أجل هذه الدراسة دفعتنا مجموعة من الأسباب أحدها ذاتية وأخرى موضوعية:

الأسباب الذاتية:

- الميل والرغبة لدراسة هذا الموضوع.
- الرغبة في تنمية المدارك والمعارف العلمية والقانونية في هذا الموضوع.
- نقص المراجع المتخصصة مباشرة في هذا الموضوع، ونقص الشروح الكافية له.
- تزويد المكتبة ببحث جديد، قد يكون في متناول الباحثين في المستقبل لإنجاز دراسات أخرى.

الأسباب الموضوعية:

- من أهم الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع كثرة النزاعات أمام القضاء عليه.

مقدمة

- اعتبار هذا الموضوع من أهم الأعمال الإجرائية والقانونية، وأكثرها حساسية.
- تعدد الطلبات الخاصة بالحجز على العقار، وكثرة استخدامه في وقتنا هذا كوسيلة من وسائل تحصيل الدائن على حقه وتسديد المدين لديونه.
وفيما يخص الدراسات السابقة التي تعلقنا بهذا الموضوع، فقد أجريت جملة من الدراسات والبحوث العلمية المتعلقة بموضوعنا هذا ومن بينها:

حمه مرامريه، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص 2009، تطرق فيها لإجراءات الحجز التنفيذي، حيث قام بتقسيم الموضوع إلى بابين، تناول في الباب الأول الأسس الجوهرية للخصومة التنفيذية، وتناول في الباب الثاني الحجز التنفيذي.

حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، جامعة وهران، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص 2013/2012، حيث قسم الموضوع إلى فصلين، تطرق في الفصل الأول إلى إجراءات الحجز على العقار، والفصل الثاني فخصه للبيع الجبري للعقار بالمزاد العلني.

لقد واجهنا في دراستنا لهذا الموضوع مجموعة من الصعوبات نذكر منها:
غموض وتناقض بعض النصوص، وصعوبة تحديد المراجع القانونية المعتمدة في مادة التنفيذ على العقار بكون أنها جاءت متفرقة.

وبما أن الطعن غير قابل في حكم رسو المزاد، أدى إلى نذرة الاجتهادات القضائية في هذا الموضوع.

الإشكالية:

مقدمة

نظرا لكون العقار يعتبر الجانب الأهم والإيجابي للذمة المالية للشخص فإن أهمية الموضوع تكمن في معرفة أهم الاعتبارات التي اعتمدها المشرع في سنه للإجراءات التي تخص التنفيذ على العقار، هذا يدفعنا لطرح الإشكال التالي:

فيما تكمن الإجراءات المقررة قانونا والواجب إتباعها لبيع العقار المحجوز بالمزاد

العلمي؟

ومن أجل الإجابة على هذه الإشكالية المطروحة اعتمدنا على المنهج الوصفي من خلال تبيان النصوص القانونية المستحدثة في هذا الموضوع، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك لتحليل النصوص القانونية المنظمة لموضوعنا هذا.

لذا ارتأينا تقسيم دراستنا لهذا الموضوع إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلمي، وفي الفصل الثاني النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلمي.

الفصل الأول

الإجراءات التمهيدية لبيع العقار

المحجوز بالمزاد العلني

يعتبر البيع العقاري بالمزاد العلني عملية قانونية محلها البيع والشراء جبرا عن طريق المزايدة في السعر للوصول إلى أعلى ربح، لكن هذه العملية تحتاج لآليات إجرائية ذات طابع تنفيذي يسبقها أمر الحجز التنفيذي على العقار وتوقيع الحجز عليه يجعله تحت تصرف القضاء، لتبدأ سلسلة مراحل إجرائية إعدادية لجعل العقار مؤهل للمزايدة العلنية لبيعه، وعليه سنتطرق في هذه الدراسة بتقسيم هذا إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول تجهيز العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني، والمبحث الثاني إلى المنازعات الفرعية خلال المرحلة التمهيديّة.

المبحث الأول: تجهيز العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني

بعد توقيع الحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء تبدأ مرحلة تجهيز العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني، حيث تناول المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الإجراءات التحضيرية الممهدة لبيع العقار من المادة 737 إلى المادة 741 بحيث تبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي، وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة¹، ومنه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين بحيث نتاولنا في المطلب الأول تحديد قائمة شروط البيع والتمن الأساسي، والمطلب الثاني إيداع وإعلان قائمة شروط البيع.

المطلب الأول: تحديد قائمة شروط البيع بالمزاد العلني

قائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل بالعقار المطلوب بيعه، فهي في الأصل تقع على عاتق الدائن المباشر لإعدادها ويودعها قلم كتاب المحكمة المختصة، بحيث يقوم بالإعلان عن هذا الإيداع الأشخاص الذين يحدددهم القانون ثم النشر في الصحف عن هذا الإيداع وذلك بغرض زيادة أكبر عدد ممكن من الأشخاص ليرتفع الثمن²، ومن هنا نتاولنا هذا المطلب في فرعين تطرقنا في الفرع الأول إلى إعداد قائمة شروط البيع والفرع الثاني إجراءات تحديد الثمن الأساسي من طرف المزايدين.

¹ عزوق صونية وعبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017/07/02، ص 05 .

² أحمد هندی، أصول التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 455 .

الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع

نصت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على " إذ لم يقد 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 فيها دائرة اختصاصها العقار المحجوز. 2/ في حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات"¹، لقد أوضح المشرع الجزائري من خلال نص هذه المادة الآجال القانونية لتحضير قائمة شروط البيع، حيث حدد آجال 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي وأوضح أيضا الجهة المختصة التي تودع فيها قائمة شروط البيع، بحيث تودع هذه الأخيرة في قلم كتاب المحكمة المختصة، وفي حالة تعدد العقارات تودع قائمة شروط البيع في دائرة اختصاص العقار المحجوز.

أولا: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع

تعد قائمة شروط البيع مرتبطة بالتنفيذ الجبري على العقارات أو الحقوق العينية تحوي مشروع بيع ابتدائي وذلك من خلال توفر البيانات الأساسية لمشتريات العقار المحل وهذا ما جاءت به نص المادة 3/737 من ق، إ، م، إ، وذلك من أجل الاطلاع عليها، وهي قابلة للتغيير بالزيادة أو النقصان أو الإلغاء، أما الاجتهاد القضائي الفرنسي اعتبر قائمة شروط البيع في شكل اتفاقية ذات قوة ملزمة بين كل من الحاجز والدائن المحجوز عليه نفسه والراسي عليه بالمزاد²، ومن حيث طبيعتها تختلف حسب رأي حديث الفقه

¹ القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ج ر، ع 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

² أمينة لحول، الاعتراض على قائمة شروط البيع العقاري في المزاد العلني، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، م 09، ع 01، 2023، ص 159-160.

فقبل الجلسة تعتبر مشروعاً لعقد يقدم من جانب واحد أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة عليها تعد عملاً نهائياً مشكلاً لشريعة الأطراف المشتركين في المزاد.¹

ثانياً: البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع

نصت المادة 3/737 من ق، إ، م، إ، البيانات الواجب توفرها في قائمة شروط البيع وهي كالتالي:

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

2_ السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.

بحيث يجب ذكر مبلغ الدين وبيانات السند التنفيذي، ويعرف هذا الأخير على أنه السند الذي يخول لصاحبه اللجوء إلى التنفيذ الجبري لاستعادة حقه، وقد أورد المشرع في نص المادة 600 من ق، إ، م، إ²، حيث أنه لا يمكن التنفيذ الجبري إلا بالسند التنفيذي وهذا ما جعل السند التنفيذي شرطاً من شروط قائمة البيع.

3 _ أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

4 _ تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعييناً دقيقاً، من حيث موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعاً، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

¹ طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، (د. ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2008، ص 511 .

² طالب أعمار، إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري وأثاره في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة شهيد حمه لخضر، الوادي، 2017/2018، ص 12 .

5_ تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنه شاغر.

6_ شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.¹

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، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، لا يجوز تجزئتها.

8_ بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

وبعد أن يودع المحضر القضائي هذه القائمة بأمانة ضبط المحكمة، يؤشر رئيس المحكمة على محضر إيداعها ويحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها، فإذا خلت قائمة شروط البيع من البيانات السالف ذكرها كانت قابلة للإبطال بناء على طلب ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه، وفي حالة إذا تم إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي تطبيقاً لأحكام الفقرة الأخيرة من نص المادة 737 من ق، إ، م، إ.²

ثالثاً: مرفقات قائمة شروط البيع

بعد أن يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويضبط بياناتها يقوم بعدها مباشرة بإيداع القائمة لدى أمانة ضبط المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز طبقاً لنص المادة 737 من ق، إ، م، إ، وبموجب إجراءات الإيداع يتسلم المحضر القضائي، محضراً بالإيداع من أمين ضبط المحكمة، وذلك بعد التأشير عليه من

¹ المادة 737، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

² بن قلة ليلي، أحكام التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، دروس مطبوعة لطلبة ماستر تخصص قانون قضائي، جامعة أبو بكر بالقايد، تلمسان، 2021/2020، ص 87-88.

رئيس المحكمة المختص إقليمياً ويحدد فيه جلسات للاعتراض، وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما.

ولقبول إيداع قائمة شروط البيع من طرف المحكمة، لا بد أن ترفق القائمة بمجموعة من المستندات كشرط إجرائي ضروري¹، وهذا ما أكدته المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "ترفق قائمة شروط البيع المستندات الآتية:²

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."

ويمكن استخلاص أن مرفقات قائمة شروط البيع تعد مجموعة من المستندات الواجب توفرها في قائمة شروط البيع، والمشرع الجزائري لم يحدد أي جزء في حين تخلف أحد هذه البيانات، أي لا يثيره القاضي من تلقاء نفسه وأنه مقرر لكل ذي مصلحة.

الفرع الثاني: إجراءات تحديد الثمن الأساسي من طرف المزاد

التقييم العقاري هو عملية ترمين وتقدير قيمة العقار، حيث يتم تقرير مكتوب بشكل مستقل ومحاييد على يد خبير عقاري مؤهل ذو خبرة، ويضع رأي مسبق عن القيمة المحددة للعقار محدد وموصوف بعناية مع إرفاق رسومات ووصف وتحليل بيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به، والواقع أن مهمة تحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز

¹ خير الدين فنطازي، "الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1945، قالمة، م 08، ع 01، 2022، ص 656.

² الأمر 08-09، المصدر السابق.

للبيع بالمزاد العلني تحتاج تقييماً على أسس موضوعية وواقعية¹، ولقد جاء القانون في تحديد الثمن في نص المادة 739 من ق، إ، م، إ، " 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 مسبقاً من طرف رئيس المحكمة.

يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على ألا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره"²

أولاً : تعيين الخبير

تستند مهمة طلب تعيين الخبير العقاري إما للمحضر القضائي أو الدائن الحائز بموجب أمر على عريضة بغية تحديد الثمن الافتتاحي الذي يبدأ به بيع العقار المحجوز أو الحق العيني العقاري، جملة أو أجزاء بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق، ولا يمكن قبول هذا الطلب إلا بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط ويتولى رئيس المحكمة تحديدها إذا كان الدائن الحاجز هو من طلب تعيين الخبير فهو مكلف بتسديد هذه الأتعاب، وهو أمر منطقي لا يطرح إشكال، لكن إذا قدم طلب التعيين من المحضر القضائي، هل يتكفل بمصاريف الخبرة؟ وإذا كان ذلك هل يضيفها في مصاريف البيع وتكون على عاتق من رسيها المزاد عليه؟ عندما يكون هناك غياب لنص قانوني واضح

¹ مونة مقالاتي، بيع العقار بالمزاد العلني: الإطار الإجرائي والموضوعي، مجلة القانون والمجتمع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمه، م 10، ع 01، 2022، ص 61.

² الأمر 08-09، المصدر السابق.

تطبق القواعد العامة لإجراءات التنفيذ وتقع على عاتق الدائنين، وتتم تصفيتهما مع مصاريف البيع ليتحملها المدين المحجوز عليه.¹

ثانياً: مضمون الخبرة

يتجلى مضمون الخبرة من خلال الوصف الدقيق للعقار والتمن الأساسي وهذا بناء على نص المادة 737 من ق، إ، م، إ، فالوصف الدقيق للعقار يكون من خلال تعيين العقار تعييناً دقيقاً من حيث الموضع والحدود والمساحة ورقم القطعة الأرضية فيجب الاتصال بالمحافظة العقارية لتأكد من وضعية العقار حسب السجل العقاري، لتأكد من ملاك ومدى مطابقة وصف العقار في السجل العقاري لعقد ملكية المقدم، أما تحديد الثمن فيحدد اعتماداً على السعر التقريبي في السوق جملة أو على أجزاء، وبالرجوع إلى نص المادة 739 من ق، إ، م، إ، يحدد الثمن وفقاً للقيمة التقريبية له في السوق، بخلاف ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 386 من ق، إ، م، إ، القديم لا يجوز أن ينقص مجموع الأثمان الأساسية عن خمسمائة دينار جزائري، كما أنه تطبق على تحديد الثمن للعقار المحجوز الغير المشهر أحكام المادة 739 من ق، إ، م، إ.²

المطلب الثاني: إيداع وإعلان قائمة شروط البيع

للمحضر القضائي دور فعال في عملية التبليغ والتنفيذ القضائي للبيع بالمزاد العلني وقد قرر له قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مهاماً مختلفة من ضمنها تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة الواقعة في اختصاصها العقار المحجوز أو في محكمة أحد العقارات في حالة تعددهم³، لقد تناولنا في هذا المطلب فرعيين ففي الفرع الأول إيداع قائمة شروط البيع، والفرع الثاني إعلان قائمة شروط البيع .

¹ مونة مقالاتي، المرجع السابق، ص 62 .

² عزوق صونية وعبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 11-13.

³ مونة مقالاتي، المرجع السابق، ص 67 .

الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع

تودع قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي المكلف قانونا وذلك بأمانة ضبط المحكمة، مكان تواجد العقار المحجوز عليه هذا ما ورد في الفقرة الأولى من المادة 737 من ق، إ، م، إ، أما في حالة توفر أكثر من عقار تودع في أمانة ضبط المحكمة التي تتواجد فيها إحدى هاتاه العقارات¹، ولدراسة هذا الإجراء قمنا بتقسيم هذا الفرع إلى ثلاثة عناصر، العنصر الأول المكلف بإيداع قائمة شروط البيع، والعنصر الثاني ميعاد إيداع قائمة شروط البيع والمحكمة المختصة لإيداع قائمة شروط البيع.

أولاً: المكلف بإيداع قائمة شروط البيع

يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز.²

يعد المحضر القضائي الحلقة الأساسية في عملية التنفيذ الجبري بداية من الحجز وإنهاء بالبيع بالمزاد العلني، وهذا ما منحه المادة 737 من ق، إ، م، إ، مهمة إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها، شرط أن يقع موطن العقار في الاختصاص الإقليمي الذي يستند إلى المجلس القضائي بعد إن كان سابقا منحصرًا في نطاق المحكمة.³

ثانياً: ميعاد إيداع قائمة شروط البيع

لم يحدد المشرع الجزائري على غرار المشرع المصري والمشرع الفرنسي ميعادا لإيداع قائمة شروط البيع، وبالتالي لا يسقط الحجز.

¹ أمينة لحول، المرجع السابق، ص 160.

² أنظر المادة 737، من الأمر 08-09، المصدر السابق، ص 82-83.

³ إسماعيل قطاف، إشكالات عملية في الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، م 57، ع 05، 2020، ص 33.

يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر الإيداع كما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما المشرع الفرنسي فيحدد ميعادا ناقصا يتعين من خلاله على الدائن المباشر للإجراءات أن يودع قائمة شروط البيع، وهذا الميعاد هو أربعون (40) يوما من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية، أما المشرع المصري فقد أعطى كذلك ميعادا ناقصا وذلك خلال تسعين (90) يوما من تاريخ تسجيل نزع الملكية.¹

ثالثا : المحكمة المختصة لإيداع قائمة شروط البيع

لإيداع قائمة شروط البيع لابد من وجود محكمة مختصة تودع فيها، وهذا ما بينته نص المادة 737 ق، إ، م، إ، "...، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز. 2/ وفي حالة تعدد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات"²، تودع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة، وفي حالة التعدد تودع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد العقارات، مع إرفاقها بمجموعة من المستندات التي جاءت في نص المادة 738 من ق، إ، م، إ.

الفرع الثاني: إعلان قائمة شروط البيع

أوجب المشرع الجزائري بعد إيداع قائمة شروط البيع الإعلان عنها لكي يتسنى لمن يهمه الأمر إبداء ملاحظاته، ويتمثل هذا الإعلان في إعلان عام وإعلان خاص يتمثل الإعلان الخاص من خلال توجيه من قبل المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ، والإعلان العام يكون عن طريق النشر.

¹ أمينة لحو، المرجع السابق، ص 160-161.

² الأمر 08-09، المصدر السابق .

أولاً: الإعلان الخاص

وفقاً لنص المادة 1/740 من ق، إ، م، إ، " يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، أن يبلغ رسمياً الأشخاص الآتية:¹

- 1-المدين المحجوز عليه.
- 2-الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد.
- 3-المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعاً.
- 4-الدائنين المقيدون كل بمفرده.
- 5-بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، إن وجد"

ويكون هذا التبليغ الرسمي للأشخاص الذين لهم صلة مباشرة حتى يتسنى لهؤلاء من إيداع اعتراضاتهم للحفاظ على حقوقهم، بحيث يكون هذا التبليغ بموجب محضر يسمى محضر تبليغ قائمة شروط البيع، يتضمن بيانات نصت عليها المادة 741 من ق، إ، م، إ، تتمثل في تاريخ إيداع قائمة الشروط وتعيين العقارات أو الحقوق العينية المحجوزة جملة، والتمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء، وتاريخ وساعة النظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني، إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع في أجل (03) أيام وإلا سقط حقهم في التمسك بها²، وفي حالة الوفاة نصت عليها الفقرة الأخيرة من المادة 740 من ق، إ، م، إ، " وفي حالة الوفاة، يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية، دون تحديد الأسماء والصفات، في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى.³، وحتى يتسنى الاعتراض على قائمة

¹ الأمر 08-09، المصدر السابق.

² إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 36.

³ الأمر 08-09، المصدر السابق.

شروط البيع في الآجال المحددة قانوناً، جاءت المادة 740 من ق، إ، م، إ، على سبيل الحصر الأشخاص الواجب تبليغهم خلال خمسة عشر (15) يوماً من إيداعها بأمانة الضبط وهم المدين المحجوز عليه والكفيل العيني والحائز العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد والمالكين على الشيوع والدائنين المقيدين وبائع العقار أو المقرض ثمنه، أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.¹

¹ إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 36-37.

ثانيا: الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع

يتمثل الإعلان العام في النشر والتعليق، ولقد حدد المشرع الأمكنة المخصصة للنشر وهي في لوحة إعلانات المحكمة التي يتم فيها البيع ولوحة الإعلانات البلدية، حيث يوجد العقار ويتولى المحضر القضائي القيام بالتنفيذ¹، حسب ما جاء في المادة 1/748 من ق، إ، م، إ "يقوم المحضر القضائي، بعد إيداع قائمة شروط البيع، بنشر مستخرج من هذه القائمة في الجريدة الوطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ".²، ويجب إيداع نسخة أصلية من الجريدة التي حصل بها النشر ومحاضر التعليق في لوحة إعلانات البلدية والمحكمة، وكذا قابضة الضرائب في ملف التنفيذ³، وعلى خلاف إجراءات التعليق فإن عملية النشر تثير إشكالات ميدانية، أهمها التباين في محاضر المحضرين القضائيين المتعلقة بنشر قائمة شروط البيع، رغم أن المادة 749 من ق، إ، جاءت بمصطلح نشر مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع، وهما يأخذان شكل إعلان البيع الذي ينشره المحضر القضائي على نفقة طالب التنفيذ.

ففي بعض المحاكم، يلزم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ على تحرير ونشر المحضرين المتعلقين بقائمة شروط البيع، الأول يسمى محضر نشر مستخرج من قائمة شروط البيع والمحضر الثاني يسمى الإعلان عن جلسة الاعتراضات لبيع العقار بالمزاد العلني، وإن تعددت التسميات فمحضر النشر المستخرج من قائمة شروط البيع هو الغالب في المحاكم وفقا للمادة 748 من ق، إ، م، إ، بين الإعلان عن قائمة شروط البيع وجلسة

¹ إسماعيل قطاف، المرجع نفسه، ص 37.

² الأمر 08-09، المصدر السابق.

³ إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 37.

الاعتراضات أو محضر النشر المستخرج من دفتر الشروط وجلساتي الاعتراضات أو محضر نشر جلسة الاعتراضات ودفتر الشروط بالجريدة.¹

بالنسبة لإجراء النشر في الجريدة اليومية الوطنية فيلاحظ عليها أيضا من الناحية العملية وجود فوضى في العملية، حيث يتم النشر في كثير من الأحيان في صحف ولائية وبهوية قليلة الرواج أو حتى في صحف رياضية وأسبوعية ونشريات وهو ما من شأنه المساس بالغاية التي يرمي إليها النشر في أكبر عدد ممكن من الجمهور بعملية البيع.²

المبحث الثاني: المنازعات الفرعية خلال المرحلة التمهيدية

تعد مرحلة التنفيذ مرحلة أكثر أهمية بالنسبة للدائن والمدين حيث تثير مجموعة من العوارض في طرقه التي تحول إما بشكل مؤقت أو بشكل نهائي دون إنتاجه لأثاره القانونية³، حيث وضع لها المشرع الجزائري وسيلة قانونية إجرائية هامة يمكن بها تصفية لكل منازعات التنفيذ المتعلقة بالعقار المحجوز، تتمثل هذه الوسيلة في الاعتراض على قائمة شروط البيع التي تطرقنا لها في المطلب الأول من هذا المبحث، والعوارض التي قد تطرح على قاضي البيوع العقارية دعوى استحقاق فرعية للعقار والتي سنتطرق لها في المطلب الثاني من هذا المبحث .

المطلب الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع

يقصد بالاعتراض على قائمة شروط البيع منازعة موضوعية يقوم بها أصحاب المصلحة وذوو الشأن، وهو طريق التمسك بتعديل شروط البيع أو ببطلان التنفيذ على العقار لعيبا يتعلق بالشكل أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في طريق التنفيذ أو في سيره أو صحته أو بطلانه وكذا في

¹ إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص37.

² إسماعيل قطاف، المرجع نفسه، ص 37-38.

³ طلعت دويدار، المرجع السابق، ص 526.

جوازه أو عدم جوازه¹، كما يعتبر الاعتراض على أنه خصومة ذات شكل خاص ترفع في ميعاد معين وفي شكل خاص، للتمسك بما تقدم، ومن شأنها أن توقف إجراءات البيع حتى يفصل فيها بحكم نهائي إذ لو صحت لأدت إلى بطلان التنفيذ أو التعديل بشروط البيع²، وهي ليست خصومة مقصورة على المعارض ومباشرة الإجراءات فحسب، وإنما هي من شأن جميع أصحاب المصلحة في التنفيذ على العقار³، وهو ما سنتناوله في هذين الفرعين حيث خصصنا الفرع الأول للنظام الإجرائي للاعتراض، والفرع الثاني للنظام الموضوعي للاعتراض.

الفرع الأول: النظام الإجرائي للاعتراض

يتم الاعتراض من طرف الأشخاص المخول لهم قانونا في حق الاعتراض على قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة وفي ميعاد محدد قانونا.

أولا : الأشخاص المخول لهم الحق في الاعتراض

ذكر المشرع الجزائري في نص المادة 742 الفقرة الأولى من ق، إ، م، إ، الأشخاص المخول لهم الحق في تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع، وهم الأشخاص المشار إليهم في المادة 4740⁴ من ق، إ، م، إ، وهم المدين المحجوز عليه، وحائز العقار أو الكفيل العيني، والدائنين المقيدين، والمالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعا، وبائع العقار أو المقترض ثمنه، وفي حالة وفاة أحدهم يقدم الاعتراض من

¹ أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، (د. ط)، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، 2015، ص 800-801 .

² عثمان التكروري، الوجيز شرح قانون التنفيذ رقم 23 لسنة 2005، ط 1، (د.ن)، فلسطين، 2020، ص 249 .

³ أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 802 .

⁴ الأمر 08-09، المصدر السابق.

ورثته¹، بما أنهم يعتبروا من ذوي الحقوق والامتياز الخاصة الواقعة على العقار طبقا للمواد 999 إلى 1003 من القانون المدني.²

كما نصت المادة 742 في فقرتها الأولى من ق، إ، م، إ، تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في التمسك بها³ أي أنه يجوز تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع من الأشخاص الذين تم إنذارهم بالإطلاع على قائمة الشروط أو ورثتهم.

هؤلاء الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق، إ، م، إ، أو ورثتهم، يجب عليهم تقديم اعتراضاتهم بعريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها.⁴

كما أن المشرع أجاز لكل شخص له مصلحة قانونية أن يقدم الاعتراض على القائمة كأصحاب حقوق الانتفاع والارتفاق على العقار ومستأجريه ومدعيين الاستحقاق⁵، وهذا ما يستنتج من المادة 748 / 2 من ق، إ، م، إ، التي نصت على "يجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة"، أي أن المشرع منح الحق في الاعتراض لكل من له مصلحة قانونية حقيقية أي أن صاحب المصلحة هو صاحب الحق في الاعتراض.⁶

¹ حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 201.

² عزوق صونية و عبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 19-20.

³ الأمر 08-09، المصدر السابق.

⁴ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، (د.ط)، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 26 .

⁵ حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 201 .

⁶ عزوق صونية و عبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 21 .

ثانيا : إجراءات رفع الاعتراض وميعاده

نظرا لنص المادة 742 من ق، إ، م، إ، فإن الفصل في الاعتراضات على قائمة شروط البيع يكون من طرف رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها باعتبار أنه قاضي الأمور المستعجلة¹، تقدم الاعتراضات عن طريق عريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها²، ويستوي في ذلك تعلق البطلان بالشكل أو بالموضوع³، تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي⁴.

ويفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات، بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام⁵، وطالما أنه لم يقدم أي اعتراض في الجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني⁶.

الفرع الثاني: النظام الموضوعي للاعتراض

النظام الموضوعي هو النظام الثاني للاعتراض وهو موضوع واسع لا يمكن حصره، غير أنه المشرع الجزائري لم ينص على موضوع الاعتراض في نصوص

¹ حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 202 .

² الأمر 08-09، المصدر السابق.

³ أمينة لحول، المرجع السابق، ص 165 .

⁴ الأمر 08-09، المصدر السابق.

⁵ أنظر المادة 742 الفقرة 3، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

⁶ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 27.

خاصة، وتركها للقواعد العامة¹، وهذا الاعتراض هو منازعة موضوعية في التنفيذ من شأنه وقف إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز إلى غاية البث فيه نهائياً.²

حيث يتضمن هذا الاعتراض على قائمة البيع الصور الآتية:

أولاً : أوجه البطلان

يقصد ببطلان الإجراءات العيوب الشكلية أو الموضوعية التي تشوه التنفيذ³، وعدم ترتيب الإجراء لأثر قانوني⁴، كما يقصد بها في مفهوم المادة 422 من قانون المرافعات المصري هو ما شاب الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر في الاعتراضات من العيوب، وبعبارة أخرى أسباب البطلان سواء كانت شكلية أو موضوعية، التي اعترت الإجراءات.⁵

وقد يثار هذا البطلان بسبب عيب شكلي، ومثال ذلك كأن يسقط تنبيه نزع الملكية بياناً من البيانات اللازمة أو عدم إنذار الحائز أو تسجيل تنبيه نزع الملكية بعد الميعاد، أو إيداع قائمة شروط البيع ناقصة من البيانات الواجب اشتغالها عليهم أو الأوراق الواجب إرفاقها بالقائمة عند الإيداع.⁶

كما يمكن أن يقوم هذا البطلان بسبب عيب موضوعي أي عيب في الموضوع، ومثال العيب الموضوعي منازعة في صحة الدين المحجوز من أجله⁷، أو التنفيذ على

¹ أمينة لحول، المرجع السابق، ص 164.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 301 .

³ أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 807 .

⁴ حسين رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012/2013، ص 108 .

⁵ طلعت دويدار، المرجع السابق، ص 582 .

⁶ أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 807 .

⁷ حسين رضا، المرجع السابق، ص 110 .

عقار لا يجوز حجزه¹، كما لو لم يكن ملكا للمدين، أو ملكه ولكن ممنوع من التصرف فيه بمقتضى شرط مانع للتصرف²، أو بموجب حكم غير واجب النفاذ أو سند رسمي مطعون فيه بالتزوير أو بالبطلان، أو أن يكون الدين الذي يتم التنفيذ فيه مؤجلا أو غير محقق الوجود أو غير معين المقدار أو منقضيا بسبب من أسباب الانقضاء³، أو عدم توافر الصفة أو الأهلية في مباشرة الإجراءات⁴.

هذه الأوجه كلها تثار في طريق الاعتراض، ولا تجوز فيها الدعوى الأصلية إلا إذا كان الاعتراض يتعلق بعيب في الإجراءات اللاحقة على جلسة الاعتراضات⁵.

ثانيا : ملاحظات حول قائمة شروط البيع

يقصد بالملاحظات على قائمة شروط البيع هي كل طلب يبدا من صاحب المصلحة⁶ ويكون بالنقد أو الاعتراض على شروط القائمة سواء كان المدين أو الحائز أو أحد الدائنين أو مستأجر العقار أو صاحب حق الانتفاع أو حق الارتفاق بقصد تعديل شروط البيع بما يحقق المصلحة⁷، بهدف تعديلها أو الإضافة إليها أو التغيير فيها أو الحذف منها، كما أنها يمكن أن تكون بدون رفع دعوى⁸.

¹ أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 807 .

² طلعت دويدار، المرجع السابق، ص 529 .

³ أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 807 .

⁴ طلعت دويدار، المرجع السابق، ص 529 .

⁵ أفراح عبده الهيثمي، الاعتراض على قائمة شروط البيع في ضوء أحكام قانون المرافعات و التنفيذ اليمني، -دراسة مقارنة-، مجلة الجامعة الوطنية، كلية الشريعة و القانون، الجامعة الجديدة، (د.م)، ع 18، 2021، ص 17 .

⁶ حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 199 .

⁷ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 110 .

⁸ حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 199 .

فقد يكون موضوع الملاحظة الإضافية، فيجوز لكل صاحب ذي مصلحة أي من يجوز لهم الاعتراض إضافة شرط في القائمة مما يراه محققاً لمصلحته¹، كما من يكون له حق الارتفاق على العين المنزوع ملكها، أو أن يطلب المستأجر الإشارة في القائمة إلى حقه كي يكون المشتري على علم بذلك ليتفادى نزاع يمكن حدوثه في المستقبل بينه وبين الراسي عليه الشراعية.²

أما الملاحظات بالتغيير، فيكون بطلب في تغيير شرط أو أكثر من شروط البيع دون المساس بجوهره، كطلب زيادة الثمن الأساسي للبيع³، أو طلب بيع العقار صفقة واحدة بدلاً من بيعه مجزئاً، أو طلب العكس.⁴

أما الحذف، فيكون بحذف شرط أو أكثر حيث يكون هذا الشرط مخالفاً للنظام العام والآداب العامة⁵، أو غير حائز قانوناً⁶، كشرط استبعاد بعض الأشخاص من المزايدة بدون وجه حق⁷، أو كشرط بيع العقار صفقة واحدة⁸، أو إلزام المشتري بدفع المصاريف المصاريف الباهظة التي تزيد عن المصاريف التي قررت قبل بدأ المزايدة من طرف القاضي⁹، أو كطلب بحذف الشرط الذي يتضمن في حالة استحقاق العقار عدم رد الثمن.¹⁰

¹ طلعت دويدار، المرجع السابق، ص 521.

² حسين رضا، المرجع السابق، ص 111 .

³ طلعت دويدار، المرجع السابق، ص 521 .

⁴ حمه مرمرية، المرجع السابق، ص 199 .

⁵ إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 44 .

⁶ طلعت دويدار، المرجع السابق، ص 520 .

⁷ حمه مرمرية، المرجع السابق، ص 199 .

⁸ أفراح عبده الهيثمي، المرجع السابق، ص 17 .

⁹ حمه مرمرية، المرجع السابق، ص 199 .

¹⁰ إسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص 44.

ثالثا : طلبات وقف التنفيذ

نص المشرع حالات معينة يتخذ فيها طريق الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض الطلبات لوقف التنفيذ على العقار وهي :

أ _ طلب وقف التنفيذ على بعض العقارات المحجوزة :

نصت المادة 743 من ق، م، إ، أنه "يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاستعجال، وقف إجراءات البيع مؤقتا على العقار و/أو الحق العيني العقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة، إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات و/أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين"¹، وذلك بإثباته أن أن قيمة أحد هذه العقارات التي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق جميع الدائنين، ولكن بالرغم من ذلك تبقى العقارات التي تم وقف الإجراءات عليها مؤقتا محجوزة²، حتى يتم بيع العقارات التي صدر الحكم بقصر الحجز عليها، ولكل دائن بعد حكم رسو المزاد أن يسعى في التنفيذ على العقارات إذا لم يكفي ثمن ما بيع للوفاء بحقه³، بحقه³، وهذا ما نصت عليه المادة 743 في فقرتها الأخيرة من ق، م، إ، " مع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزاد أن يستمر في بيع تلك العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية إذ لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه"⁴.

¹ المادة 743، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 304.

³ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 112.

⁴ المادة 743 الفقرة الأخيرة، من الأمر رقم 08-09، المصدر السابق.

ب _ طلب تأجيل البيع:

حسب نص المادة 744 من ق، إ، م، إ،¹ طلب تأجيل البيع هو حق مكفول للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع طلب تأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المنفذ عليه وذلك بموجب دعوى استعجاليه، وهذا بشرط أن يثبت المدين أن صافي ما تغله إرادات هذا العقار السنوية يكفي للوفاء بديونه²، لجميع الدائنين³، وعند الحكم بتأجيل البيع يقوم القاضي بتعيين الأجل الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء بهذه الديون على أن لا تتجاوز المدة سنة واحدة.⁴

ج _ طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ:

بيننا سابقًا أنه بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع وجب عليه خلال (15 يوما) التالية لهذا الإيداع توجيه تبليغ رسمي لأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق، إ، م، إ،⁵ أو لورثتهم وذلك بلاإطلاع على القائمة وإيداع ملاحظاتهم خلال ثلاثة (03) أيام من تاريخ الإبلاغ وإلا سقط حقهم في إبدائها، ومن بين هؤلاء الأشخاص بائع العقار أو المقايض به أو الشريك المقاسم به إن وجد.

وعملا بأحكام المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الإنذار الموجه لهؤلاء الأشخاص أي بائع العقار أو المقايض به أو الشريك المقاسم أنه في حالة لم يبادروا برفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن العقار أو الفرق في الثمن أو لم يقدموا طلب

¹ المادة 744، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

² خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص 660 .

³ هذه العبارة يقصد بها جميع الدائنين الذين صاروا طرفًا في الإجراءات .

⁴ أمينة لحو، المرجع السابق، ص 167.

⁵ أنظر المادة 742، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأجل المحدد أي خلال ثلاثة (03) أيام المحددة للاعتراضات والتي حددها رئيس المحكمة، سقط حقهم في ذلك.¹

ويتضح لنا من نص هذه المادة أن المشرع عالج حالة المدين الذي قد اشترى عقارا ولم يدفع ثمنه ثم قام أحد دائنيه باتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري على العقار باعتباره مملوكا لذلك المدين، وقام بائع العقار برفع دعوى على المدين ليفسخ البيع لعدم الوفاء بالثمن أو أن هناك عقد بين المدين المنفذ عليه وشخص آخر هو المقايض ويكون المدين المنفذ عليه لم يدفع فرق المقايضة.²

تعد دعوى الفسخ دعوى أصلية ترفع أمام محكمة الموضوع بصفتها هي المختصة في الإشكال الموضوعي، ولا يمكن رفعها بطريق الاعتراض لأنها تقدم طريق مخصوص كما أن المشرع حدد لها الوسيلة التي ترفع بها وهي الدعوى أمام الاعتراضات فهي لبطلان الإجراءات أو إبداء الملاحظات³، وهذا ما نصت عليه المادة 746 من ق، إ، م، إ، " ترفع دعوى الفسخ وفقا لإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة ببيع العقار و/أو الحق العيني العقاري ".⁴

إذا رفعت دعوى الفسخ أو قدم طلب لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد أي ثلاثة أيام قبل الجلسة المحددة للاعتراضات، قام المحضر القضائي بالتأشير بذلك على قائمة شروط البيع، وتوقف عن الاستمرار في الإجراءات البيع إلى غاية الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع.⁵

¹ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 114.

² عزوق صونية وعبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 28 .

³ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 144.

⁴ المادة 746، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

⁵ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 305 .

المطلب الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية

بالإضافة إلى الاعتراضات التي تم ذكرها سابقا فقد أدرج المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 772 و 773 التي يتم بموجبها الاعتراض على بيع العقار بالمزاد العلني من الغير المتضرر من التنفيذ، وذلك عن طريق دعوى تسمى دعوى الاستحقاق الفرعية والتي تعد من أهم المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على العقار.

للتعرف على هذه الدعوى قسمنا مطلبنا هذا إلى فرعين، حيث تناولنا في الفرع الأول مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية، وفي الفرع الثاني الآثار المترتبة عن دعوى الاستحقاق الفرعية.

الفرع الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية

يمكن للغير طلب بطلان إجراءات التنفيذ مع طلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه حتى ولو كان ميعاد الاعتراض على قائمة شروط البيع منتهيا وذلك بدعوى ترفع بالأوضاع المعتادة أمام قاضي التنفيذ وتختصم فيها من يباشر الإجراءات كل من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الدائنين المقيدين¹، ويكون بحضور المحضر القضائي².

خصصنا هذا الفرع لدراسة عدة عناصر، الأول لتعريف هذه الدعوى والثاني لشروطها والثالث لإجراءات رفعها.

أولا : تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية

¹ ختير مسعود، المرجع السابق، ص 305.

² بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مذكرة الماجستير، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014، ص 124 .

تتمثل دعوى الاستحقاق الفرعية في رفع دعوى من الغير أثناء حجز العقاري يطالب من خلالها بملكيتة للعقار الذي بدأت إجراءات التنفيذ عليه وببطلانها وذلك كون أن التنفيذ تم على مال غير مملوك للمدين، كما أن هذه الدعوى يتم رفعها من طرف الغير الذي لا يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ مدعياً ملكية العقار الذي بدء بالتنفيذ عليه وذلك بالمطالبة بإبطال إجراءات التنفيذ عليه وإثبات ملكيته له، حيث تهدف هذه الدعوى إلى تحقيق التوازن ومراعاة مصلحة الغير وذلك بحمايته إلى أن يتم الانتهاء من إجراءات التنفيذ.¹

كما أطلق على هذه الدعوى مصطلح دعوى الاستحقاق الفرعية بالرغم من أنها أصلية لأنها ترفع أثناء التنفيذ على العقار وليس بعد الانتهاء من إجراءات التنفيذ وتهدف هذه الدعوى إلى طلب ملكية العقار موضوع التنفيذ سواء على كامل العقار أو جزء منه، وتواجه هذه الدعوى الوضع التالي:²

- 1_ إجراءات التنفيذ على العقار تتم في مواجهة المدين.
- 2_ العقار الذي يجرى التنفيذ عليه يدعي الغير أنه غير مملوك للمدين.
- 3_ يأتي الغير سواء كان حائزاً للعقار بسند ملكية أم يحوز سند ملكيته فقط ويرفع هذه الدعوى أثناء إجراءات التنفيذ للمطالبة بملكية العقار وبطلان الحجز كون هذا الأخير وقع على عقار مملوك له.

ثانياً : شروط دعوى الاستحقاق الفرعية

حتى نكون أمام دعوى استحقاق فرعية فلا بد من توافر هذه الشروط وهي على نحو الآتي:

¹ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 115.

² بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 124-125.

1_ بالنسبة للأطراف:

أن ترفع هذه الدعوى من الغير أي لا يكون رافع هذه الدعوى من أطراف التنفيذ والذي هو الغير أو المالك لسند ملكية العقار المحجوز، إذا فرفع هذه الدعوى هو حق الغير، ولا يجوز للمدين المحجوز عليه أو الدائن الحاجز رفع هذه الدعوى بصفتها هذه، وبالتالي شرط صفة الغير هو شرط أساسي وجوهري لرفع دعوى الاستحقاق الفرعية.¹

2_ بالنسبة لميعاد رفعها :

أن ترفع هذه الدعوى بعد البدء في التنفيذ على العقار وقبل إيداع البيع أي أن ترفع بعد تبليغ أمر الحجز للأطراف، حتى وإن لم يشير المشرع إلى ذلك فإن الفقهاء عبروا عن ذلك بالتنبيه بنزع الملكية، أي ما يعرف بتبليغ أمر الحجز وهو الحد الأول، أما الحد الثاني فهو قبل البيع بالمزاد العلني وإلا كان بإمكان الخصم رفع دعوى ملكية تعتبر دعوى استحقاق أصلية على الحاجز أو المالك الجديد للعقار، كما أنه لا يهم بعد ذلك أن ترد هذه الدعوى بعد انتهاء آجال الاعتراض على قائمة شروط البيع، لذلك يجب أن ترفع بعد البدء والإتمام في التنفيذ على العقار.²

3_ بالنسبة لموضوعها:

يجب أن يكون موضوعها طلب المدعي ملكية العقار محل التنفيذ، حيث يستوي أن يطلب المدعي ملكية العقار كله أو جزء منه مفرزاً أو شائعاً، ولهذا فمن يدعي ملكية معلقة على شرط واقف ليس له أن يرفع دعوى استحقاق حتى يتحقق الشرط، كما أنه ليس

¹ بن مبارك راضية، بطلان الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، م06، ع01، 2022، ص 264.

² بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 155.

لمن يدعي حقا عينيا على العقار غير حق الملكية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق أن يرجع بدعوى استحقاق فرعية لأنه سير التنفيذ لا يتأثر منه ولا يمنع بيع العقار.¹

وإضافة إلى ملكية العقار يجب على المدعي طلب بطلان إجراءات التنفيذ بسبب ملكيته لمحل التنفيذ، فإذا طلب المدعي تقرير حقه دون أن ينازع في إجراءات التنفيذ فلا تكون الدعوى دعوى استحقاق فرعية بل هي دعوى استحقاق أصلية.²

وفي الأخير وبتوافر هذه الشروط ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية سواء أدت إلى البيع أو لم تؤدي إلى ذلك.³

ثالثا : إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية حسب ما ورد في المادة 772 / 1 من ق، إ، م، إ، أمام القاضي الاستعجالي ضد كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، وبحضور المحضر القضائي، بموجب عريضة تتضمن جميع البيانات الأساسية تودع لدى أمانة ضبط المحكمة⁴ التي تم على مستواها وقوع إجراءات التنفيذ⁵، يطالب فيها ببطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه حتى لو كانت المدة المحددة للاعتراض على القائمة منتهية⁶، ويفصل فيها رئيس المحكمة في أجل مدته ثلاثين (30) يوما من تاريخ تسجيلها⁷، وهذا ما أورده المشرع في نص المادة 772 في الفقرة 2 من ق، إ، م، إ، كما تصدى المشرع في نفس المادة المذكورة أعلاه في فقرتها

¹ ختير مسعود، المرجع السابق، ص 306.

² بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 126.

³ ختير مسعود، المرجع السابق، ص 306 .

⁴ مراد نور الدين، دعوى الاستحقاق الفرعية منازعة موضوعية في التنفيذ، مجلة القانون العقاري و البيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، م9، ع2، 2021، ص 09 .

⁵ بن عبو عفيف، المرجع السابق، ص 162 .

⁶ المادة 772، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

⁷ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 116.

الأخيرة في حالة ما إذا حل تاريخ البيع قبل الفصل في دعوى الاستحقاق الفرعية من رئيس المحكمة جاز للمدعي المطالبة بوقف البيع وذلك قبل جلسة البيع بثلاثة أيام¹، وذلك بشرط إيداع كفالة يقدرها رئيس المحكمة بأمر على عريضة لتغطية مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء²، وهذا بهدف دفعها من المدعي الذي يرغب بوقف إجراءات البيع بعد تقديمه كفالة يودعها لدى أمانة ضبط المحكمة إذا خسر الدعوى³، ولا يتوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء إذا كان الأمر متعلق بجزء من العقار فقط.⁴

وفي دعوى الاستحقاق الفرعية يقع عبء الإثبات على عاتق المدعي فيها، فإذا كان المدعي يدعي ملكيته للعقار وهذا العقار كان في حيازة المدين فإن عبء الإثبات يقع على عاتق المدعي إذ هو يدعي خلاف الظاهر، أما إذا كانت الحيازة تحت يد المدعي الاستحقاق فإن الظاهر يكون في جانبه وعلى المدين وغيره من المدعي عليهم نفي هذا الظاهر بإثبات ملكية العقار للمدين وليس للمدعي أن يتمسك بالملكية بموجب عقد أو تصرف، إلا إذا كان مسجلاً قبل توقيع الحجز.⁵

ومن خلال هذا فإن عبء الإثبات يقع على عاتق المدعي الذي يدعي ملكية العقار وذلك بتقديمه أدلة مقبولة قانونياً تثبت ذلك، وغالباً ما يكون الدليل عقداً مشهراً بالمحافظة العقارية وذلك قبل قيد أمر الحجز لأنه لا يحتج بملكيته تجاه الغير، إلا إذا كان سند هذه الملكية مشهراً طبقاً لقواعد نظام الشهر العقاري.⁶

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

¹ بوجلال فاطمة الزهراء ، المرجع السابق، ص 127 .

² أنظر المادة 772 الفقرة الأخيرة، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

³ مراد نور الدين، المرجع السابق، ص 10 .

⁴ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 116.

⁵ ختير مسعود، المرجع السابق، ص 306 .

⁶ بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 128 .

إن القاضي ملزم متى رفعت عنده الدعوى وتوافرت فيها الشروط وتم التحقيق فيها من طرفه وجب عليه الفصل فيها بموجب حكم يقضي فيه إما بوقف التنفيذ مؤقتاً أو باستمراره وذلك وفقاً لما قدم إليه من أوجه دفاع، ويكون هذا الحكم قابل للاستئناف.

أولاً : الحكم بوقف البيع

إن هذا الحكم الذي يأمر بوقف البيع لا يمنع باتخاذ الإجراءات القضائية والتحفيزية كأن يتم تعيين حارس قضائي على العقار المحجوز وهذا بشرط أن لا تتنافى هذه الإجراءات مع بقاء الحجز، فإذا صدر حكم المحكمة وتبين أنها حكمت بقبول الدعوى فإنها تقضي ببطالان إجراءات التنفيذ وباستحقاق العقار للمدعي.¹

كما أنه يترتب عن هذا إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ، وعدم إمكانية المختصين في الدعوى البدء فيها من جديد على نفس العقار.²

غير أنه هناك من رأى أن القاضي له السلطة التقديرية للحكم بوقف التنفيذ حتى وإن لم تتوافر الشروط اللازمة قانوناً للحكم بوقف التنفيذ وهذا الأمر الإستعجالي يكون قابلاً للطعن وفق القواعد العامة.

أما الحكم برفض وقف التنفيذ إذا كان صادراً عن خطأ من القاضي فهذا الحكم قابل للاستئناف إذا كانت جميع الشروط اللازمة متوفرة.³

وبالتالي فإن المحكمة تقضي بوقف التنفيذ سواء في أول جلسة نظر لدعوى، أو في اليوم المحدد للبيع، على أن هذا الوقف لا يؤثر في بقاء الحجز على العقار أو على عدم سريان أحكام الحجز، غير أنه لا ينشئ أي حق للمستحق على العقار المحجوز، ويكون

¹ ختير مسعود، المرجع السابق، ص 307.

² حسيان رضا، المرجع السابق، ص 117.

³ بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 129.

هذا الحكم الصادر هو حكم وقتي لا يؤثر في بقاء العقار محجوزا ولا يقيد القاضي عند النظر في موضوع الدعوى ولا ينشئ أي حق لطالب الاستحقاق على العقار.¹

ثانياً: الحكم باستمرار إجراءات البيع

للاستمرار في إجراءات البيع إلزامية صدور حكم يقرر ذلك، متى تم وقف هذه الإجراءات بحكم، ومنه بعد الحكم بوقف البيع في طلب الوقف الوقتي بأي حكم يترتب عليه زوال الخصومة دون الفصل في الموضوع²، ولا يزول بالتبعية الحكم الذي صدر بوقف البيع لأن الظروف لا زالت قائمة التي أدت إلى صدور الحكم بهذا الوقف للبيع، لأن موضوع نزاع الملكية يفصل فيه بعد الحكم الصادر في الموضوع، ومنه تعيين استصدار حكم وقتي جديد يقضي بالاستمرار في التنفيذ حتى يمكن الاستمرار بالتنفيذ، ومن الناحية العلمية يستحسن أن يحصل أيضاً التمسك باستئناف الإجراءات الخاصة بالبيع عند التمسك بانقضاء الخصومة دون الحكم في موضوعها بصدد دعوى الاستحقاق الفرعية.³

وقد يزول الوقف بالتبعية لانقضاء الخصومة المتقدمة دون الحكم في موضوعها، إذا كان طلب الوقف ليس وارداً بصفة مستقلة عن دعوى الاستحقاق الفرعية وإنما كان متفرعاً عنها ولم يقدم بالصورة المنصوص عليها.⁴

¹ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 117.

² كعدم قبول دعوى الملكية، باعتبار الخصومة وسقوطها والتنازل عنها.

³ ختير مسعود، المرجع السابق، ص 308.

⁴ بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 130.

الفصل الثاني:

النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز

بالمزاد العلني

تمهيد:

بعد إعطاء فرصة لأصحاب الشأن في الاعتراضات على قائمة شروط البيع ورفع دعوى الاستحقاق الفرعية والفصل فيها، تبدأ بعد ذلك مرحلة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، حيث تتمثل هذه المرحلة في بعض الإجراءات والتي هي تحديد مكان وزمان جلسة البيع والإعلان عنها، وبعدها يتم التطرق لجلسة المزايمة عبر مختلف مراحلها، وبعد ذلك تنتهي المزايمة برسو المزاد على الشخص الذي تقدم بأعلى عطاء، ولا بد من صدور حكم يسمى بحكم رسو المزاد ومختلف آثاره حيث نظم المشرع الجزائري هذه الإجراءات بجملة من المواد القانونية، ومنه سنتطرق في هذا الفصل إلى مبحثين من أجل تفصيل وبيان لهذه الإجراءات ومختلف الأحكام القانونية المتعلقة بها، حيث تناولنا في المبحث الأول إجراءات إعداد جلسة بيع العقار بالمزاد العلني، كما تناولنا في المبحث الثاني: التدابير الفعلية لجلسة بيع العقار بالمزاد العلني.

المبحث الأول: إجراءات إعداد جلسة البيع العقار بالمزاد العلني

عند الانتهاء من إجراءات إعداد العقار للبيع، تبدأ بعدها مرحلة جديدة وهي مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني حيث تسبقها جملة من الإجراءات أوجبها القانون للقيام بها واستنفاؤها حيث تعتبر كمقدمة له تتمثل هذه الإجراءات ابتداءً من تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني والإعلان عنها، حيث سنتناول في المطلب الأول تحديد جلسة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني من تاريخ ومكان انعقادها، وفي المطلب الثاني الإعلان عن جلسة البيع وتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ.

المطلب الأول: تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني

بعد الانتهاء من تمهيد العقار للبيع والفصل في جميع الاعتراضات، يقوم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ أو أي دائن حاجز بطلب إلى رئيس المحكمة بقصد تحديد جلسة البيع وهذا إذا لم يتم تحديدها مسبقاً، وبناءً على صدور الأمر القضائي، حيث يقوم المحضر القضائي بإخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه ومن في حكمه بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، وذلك على الأقل قبل الجلسة بخلال ثمانية (08) أيام.¹

الفرع الأول: تاريخ انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

يقوم رئيس المحكمة بتحديد تاريخ البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع وهذا هو الأصل، حيث نص عليه المشرع الجزائري في المادة 737 الفقرة 4 من ق إ، م، إ، والتي نصت على أنه: "يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليمياً على محضر إيداع قائمة شروط البيع، ويحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها "

¹ كحيل حكيم، "الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد"، دفاثر البحوث العلمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، ع8، دون سنة نشر، ص 252.

فيكون تحديد تاريخ جلسة البيع بتحديد اليوم والشهر والسنة والساعة التي تتعقد فيها القائمة ما لم تقدم أي اعتراضات.¹

غير أنه يسقط التحديد المتقدم بتاريخ انعقاد الجلسة إذا تقدمت الاعتراضات، ويتم تحديدها بموجب أمر على العريضة في هذه الحالة، وذلك يكون بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن أصبح طرفاً في الحجز، ويصدر رئيس المحكمة أمر بتحديد جلسة البيع وهذا بعد الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة²، حينها يقوم المحضر القضائي بالإخطار بتاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني بثمانية (08) أيام على الأقل قبل الجلسة، كل من جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وهذا بما نصت عليه المادة 747 من ق إ، م، إ، " إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقاً، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز. 2/ يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت. 3/ 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".³

الفرع الثاني: مكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

تجدر الإشارة أنه طبقاً للمادة 737/ 3 من ق إ، م، إ، تحدد المحكمة التي يتم أمامها البيع في قائمة شروط البيع، ذلك أنه من البيانات التي أوجب المشرع أن تتضمنها قائمة شروط البيع بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع، كما أنه بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرفاً في الحجز يحدد مكان جلسة البيع بالمزاد العلني بموجب أمر

¹ المادة 737، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

² نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (د.ط)، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 503.

³ المادة 747، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

على العريضة إذ لم يتم تحديده مسبقا وذلك طبقا لنص المادة 747 من قانون إ، م، إ، والأصل أن تتم جلسة البيع بالمزاد العلني بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع وهذا عملا بنص المادة 753 من ق، إ، م، إ، غير أنه متى كانت المصلحة والفائدة متوفرة يمكن إجراء البيع في مكان آخر وهذا بموجب طلب من المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة، فيتم صدور أمر ويكون هذا الأمر صادرا من رئيس المحكمة متضمنا تحديد هذا المكان.¹

المطلب الثاني: الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني

الغرض من الإعلان هو إعلام وإخبار أفراد المجتمع والأشخاص بوجود عقار محجوز وسيتم عرضه للبيع بالمزاد العلني في التاريخ والمكان المحددين، وإعلام الجمهور بمعلومات العقار الأساسية، والهدف من هذا النشر هو إتاحة فرصة لكافة الناس وهذا من أجل نجاح هذه العملية ومشاركة عدد كافي من الناس في جلسة المزايمة، ومن أجل المنافسة التي ستقع بين المزايدين ويتم بيع العقار بأحسن ثمن ممكن.²

وينقسم الإعلان إلى قسمين إعلان خاص وهو ما سنتناوله في الفرع الأول لهذا المطلب، والإعلان العام في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الإعلان الخاص عن جلسة البيع بالمزاد العلني

ونقصد بالإعلان الخاص قيام المحضر القضائي بإخطار ذوي الشأن وأصحاب المصلحة بساعة وتاريخ ومكان البيع بالمزاد العلني للعقار وهذا حسب ما نصت عليه المادة 3/747 من ق، إ، م، إ، "يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 305-307.

² بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 100.

المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل¹

أولاً: مضمون الإخطار

يقوم المحضر القضائي بإخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني وإعلامهم بتاريخ ومكان وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني وهذا يتم عن طريق محاضر محررة منه وذلك حسب الشروط المحددة قانونياً، وهذا قبل تاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني المحددة وخلال ثمانية (08) أيام على الأقل²، وله أهمية كبيرة بإخطار ذوي الشأن لأن بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني له أهمية كبيرة حيث يؤدي إلى تطهيره من حقوقهم بحيث لن يستطيع أحد منهم تتبع المشتري الذي في يده العقار.³

ثانياً: الجزاء المترتب على عدم القيام بإجراء الإخطار

من الملاحظ ونظراً لنص المادة 747 في فقرتها 3 من ق إ، م، إ، أن المشرع الجزائري لم يضع نصاً صريحاً لجزاء عدم القيام بإخطار ذوي الشأن وأصحاب المصلحة ولم يقرر لهم البطلان، وهذا ما يوجب علينا في هذه الحالة الرجوع إلى المادة 60 من ق إ، م، إ، والتي نصت على أنه "لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلاً، إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك، وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه".⁴

الفرع الثاني: الإعلان العام عن جلسة البيع بالمزاد العلني

¹ المادة 747، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

² بولعراس رحيمة، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة الماجستير في القانون الخاص فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016/2017، ص 78.

³ مونة مقلاتي، المرجع السابق، ص 75.

⁴ المادة 60، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

يأتي الإعلان العام بعد الإعلان الخاص وهذا بعدما يقوم المحضر القضائي بإعلان خاص وجب عليه إعلان الجمهور وذلك من أجل زيادة مشاركة أكبر عدد ممكن من المزايديين في جلسة البيع بالمزاد العلني، وهذا كله من أجل وصول هذا العقار إلى أعلى ثمن ممكن وبيعه به بالمزايدة.¹

أولاً : مضمون الإعلان العام

صرحت المادة 748 من ق إ، م، إ، على أنه "يقوم المحضر القضائي، بعد إيداع قائمة شروط البيع، بنشر مستخرج من هذه القائمة في الجريدة اليومية الوطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ. 2/ يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة".²

يتبين لنا من خلال هذه المادة أن المحضر القضائي ملزم بنشر مستخرج من القائمة في الجريدة اليومية الوطنية وتعليقه في لوحة إعلانات المحكمة المتواجد بها العقار ويكون خلال (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة.³

وحسب ما نصت عيه المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المحضر القضائي ملزم بالإعلان قبل اليوم المحدد للبيع بمدة (30) يوماً على الأكثر و(20) يوماً على الأقل.⁴

¹ بولعراس رحيمة، المرجع السابق، ص 78.

² المادة 748، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

³ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 306.

⁴ حمه مرامريه، المرجع السابق، ص 203.

يقوم المحضر القضائي باستخراج مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع وبتوقيع منه وبنشره على نفقة طالب التنفيذ¹، ويتضمن هذا المستخرج مجموعة من البيانات والتي نصت عليها المادة أعلاه في فقرتها الثانية، وهي على النحو الآتي²:

- اسم ولقب الدائن والمدين والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار والحق العيني العقاري.
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
- تعيين المحكمة التي يجرى فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

غير أنه وعلى حسب ما جاء في المادة 750 من، ق، إ، م، إ، صرح المشرع الجزائري في هذه المادة إمكانية إجراء إعلان إضافي من أجل جلب عدد كبير من المزايدين وهذا من خلال النشر الإضافي في أكثر من صحيفة وتعليق الإعلان في أماكن أخرى غير التي حددها القانون وهذه الأماكن التي ذكرت في هذه المادة هي³:

- 1- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة سواء كانت أراضي أو مباني.
- 2- في الجريدة اليومية الوطنية 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.

¹المادة 749 الفقرة 1، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

²سمية بوغنيم ولحشر أيوب تومي، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، وجامعة عمار تليجي الأغواط، م4، ع1، 2020، ص 530.

³خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص 661 .

6- وفي أي مكان آخر يحتتمل أن يضمن جلب عدد من المزايديين.

وفي الفقرة الأخيرة من المادة 750 من ق، إ، م، إ، نصت على " يثبت النشر وتعليق الإعلان بتقييم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفع مع ملف التنفيذ".¹

¹ المادة 750، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

ثانيا : الجزاء المترتب على عدم القيام بالإعلان العام

أجاز المشرع الجزائري حسب المادة 751 من ق، إ، م، إ، لأصحاب الشأن والذين هم الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني أن يتمسكوا بطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق عن طريق عريضة مقدمة من طرفهم إلى رئيس المحكمة وهذا إذا شاب الإعلان عن البيع عيب بنقص أو خطأ في البيانات ما يحول دون تحقق الغاية من الإجراء، ويكون تقديم العريضة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل ويسقط حقهم في الاعتراض.¹

أما في حالة ما قدم طلب إلغاء ضمن الآجال المحددة ففي أثناء جلسة البيع يتم الفصل فيه ويكون قبل افتتاح البيع بأمر غير قابل لأي طعن من طرف رئيس المحكمة إذا ما تم إجراء جلسة البيع برئاسته، في حالة ما إذا تم تعيين قاضي آخر لإجراء البيوع العقارية فإنه هو من يفصل في هذا الطلب، ويقرر بالإلغاء وتأجيل البيع إلى جلسة لاحقة في حالة ما إذا قدر أن إجراءات النشر والتعليق لم تحترم فعلا، مع الأمر بإعادة الإجراءات على نفقة وعاتق المحضر القضائي لأنه المتسبب في ذلك.²

أما في حالة ما إذا فصل برفض هذا الإلغاء عندها يأمر فورا بافتتاح البيع بالمزاد العلني، إلا أنه قبل افتتاح البيع يقدر رئيس المحكمة جميع مصاريف إجراءات التنفيذ حسب المادة 752 من ق، إ، م، إ، بما فيها تقدير أتعاب المحضر القضائي، ويكون بموجب عريضة مقدمة من طرف هذا الأخير، أو من أحد الدائنين وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد، يمكن القول أن هذا البطلان المنوه به ليس من النظام العام فيجب أن يتمسك به صاحب الشأن وهذا الأخير يخضع للقواعد العامة للبطلان، في حالة ما إذا لم ينص عليها المشرع صراحة، وعلى المتمسك بالبطلان إثبات أن فوات الغاية بسبب إغفال

¹ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 308.

² بولعراش رحيمة، المرجع السابق، ص 80.

إجراءات الإعلان عن البيع ويكون الغرض من وجوب إيداء أوجه البطلان قبل ثلاثة (03) أيام من جلسة البيع هو تمكين قاضي التنفيذ والخصوم من الاستعداد خلال الجلسة الأولى للنظر في النزاع والفصل فيه.¹

يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ وأتعاب المحضر القضائي حسب المادة 752 من ق، إ، م، إ، التي نصت على " 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 رسو المزاد فيما بعد " ²، أي هذا بعدما يفصل برفض طلب الإلغاء وأمره فوراً ببدء افتتاح البيع بالمزاد العلني³ ويكون هذا بموجب أمر على عريضة وعلى طلب مقدم من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين⁴، كما يعلن قبل افتتاح المزاد العلني عن هذا التقدير بمصاريف التنفيذ وينوه عنه فيما بعد في حكم رسو المزاد.⁵

المبحث الثاني: التدابير الفعلية لجلسة بيع العقار بالمزاد العلني

تعقد جلسة البيع بغرض تقديم العطاءات لشراء العقار المحجوز وتحصيل الثمن الذي يدفع وذلك بغية اقتضاء الدائن أو الدائنين ديونهم من الثمن الذي دفع في العقار.

المطلب الأول: أحكام جلسة البيع في المزاد العلني

يتولى رئيس المحكمة أو القاضي بإجراء البيع في اليوم والساعة المحددين وذلك بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه أو

¹ مونة مقالاتي، المرجع السابق، ص 79.

² أنظر المادة 752، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

³ مونة مقالاتي، المرجع السابق، ص 79 .

⁴ سمية بوغنيم، لحرش أيوب، المرجع السابق، 530 .

⁵ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 308-309.

الحائز أو الكفيل العيني إن وجد وذلك بعد إخبارهم بثمانية (08) أيام قبل الجلسة وذلك بحضور عدد من المزايدين¹ وهذا وفقا لما جاءت به نص المادة 753 من ق إ، م، إ، أي أن البيع يجرى في جلسة علنية تكون مفتوحة للجميع، وذلك للغرض المراد وتكون في اليوم والتوقيت المحدد برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه، لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع وذلك بحضور كل من الدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه والحائز للعقار إن كان موجود، ويكون هذا بعد إخطارهم بثمانية (08) أيام قبل الجلسة.

ويمكن تأجيل جلسة المزايدة بطلب من أحد أطراف الحجز في حالة تقديم تبريرات جديدة بما في ذلك قلة المزايدين وضعف العروض، على أن تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل²، وذلك وفقا للفقرة الثانية من نفس المادة 735 من ق إ، م، إ.³

الفرع الأول: الشروط الواجبة في الشخص المزايد

للاشتراك في المزايدة لقد شرع المشرع شروط في الشخص المزايد، لا بد من توفرها حتى يباشر في إجراءات المزايدة ومن بين هذه الشروط:

1_ أن يكون أهلا للتصرف:

أي أن تتوفر في المزايد شروط صحة الرضا من تمام الأهلية وخلو الإرادة من العيوب، أي أن يتمتع المزايد بأهلية التعاقد على الشراء عملا بالقواعد العامة، ففانق الأهلية لا يجوز له الاشتراك في المزايدة.⁴

¹ العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، (د.ط)، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص 137.

² العربي شحط عبد القادر، المرجع نفسه، ص 137.

³ المادة 753، من ق، إ، م، إ، تتضمن على أنه "يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان التأجيل أسباب جدية لا سيما قلة المزايدين وضعف العروض تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل".

⁴ مونة مقالاتي، المرجع السابق، ص 82 .

2_ أن يكون غير ممنوع من المزايدة:

أي أنه لا ينبغي للشخص الممنوع من شراء العقار أن يباشر في المزايدة، لأنه يوجد بعض الأشخاص بحكم وضعهم أو المهمة المسندة إليهم قد يتأثرون بدفع المصلحة ويحولون دون سير المزايدة سيراً عادياً والتوصل إلى أحسن الأسعار، لذلك منعهم القانون من الدخول في المزايدة سواء بأنفسهم أو بواسطة أشخاص مستعارين، وإلا كان البيع عن تلك المزايدة باطلاً.¹

3_ المدين:

لا يمكن للمدين الاشتراك في المزايدة لاعتبارين أحدهما عملي، والآخر فني فالأول يتضح بالوفاء للدائنين طالما بيده أموال تمكنه من دخول المزاد، والاعتبار الثاني لا يتصور أن يكون المدين بائعاً ومشترياً في آن واحد كما أنه لا يتصور أن يشتري أحد ملكه.²

4_ القضاة والمحضرين القضائيين:

منعهم المشرع من الاشتراك في المزايدة وذلك لأن القضاة نظروا في القضية وبالتالي لا يحق لهم.

5 _ المحاميين وأمناء الضبط:

منعوا من الاشتراك في المزايدة لأنهم شاركوا في الإجراءات، والمحامين الذين مثلوا الأطراف هم كذلك منعوا من الاشتراك في المزايدة.

¹ مونة مقالاتي، المرجع نفسه، ص 82-83.

² عبد الحق لخضاري، "البيع بالمزاد العلني بين التشريع و القانون"، مجلة الحضارة الإسلامية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، م 23، ع 01، جوان 2022، ص 75 .

6_ الوكلاء أو الخبراء:

وذلك وفقا لنص المادة 411 من الأمر 58-75 من القانون المدني "لا يجوز للسماسرة ولا الخبراء أن يشتروا الأموال المعهودة إليهم بيعها، أو تقدير قيمتها سواء بأنفسهم مباشرة أو بالاسم المستعار"¹، منعهم المشرع من ذلك وهذا خفية من تقييم العقار بثمن زهيد ثم يقوم بشرائه لنفسه.

ومن خلال دراسة ما سبق قد تبين الأشخاص الذين منعهم المشرع من الاشتراك في المزايمة وذلك وفقا لنص المادة 645 من الأمر 08-09 من ق، إ، م، إ، بحيث لا يمكن لهؤلاء الأشخاص التقدم للمزاد، وبالتالي البيع لهم يعد باطلا ويؤدي بالإجراءات للبطان.

الفرع الثاني: إجراءات سير الجلسة

المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "بعد افتتاح جلسة، البيع يقوم الرئيس بالتحقيق من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق"².

أولاً: تشكيلة جلسة المزاد العلني

تخضع تشكيلة جلسة المزاد العلني لتسييرها إلى القواعد الإجرائية العامة المتعلقة بسير الجلسات وتتكون الجلسة من:

¹ المادة 411، من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج ، ع 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

² بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج 2 ، ط 1 ، دار كليك للنشر، المحمدية الجزائر، 2012، ص 185 .

1 _ رئيس المحكمة:

هو الشخص التي تجرى المزايمة تحت إشرافه، وهو الذي يترأس الجلسة ويمكن أن يحل محله قضاة المحكمة مثل رئيس القسم العقاري، ولديه عدة مهامات تقع على عاتقه من بينها:

يختص رئيس المحكمة بمهمة افتتاح الجلسة، كما يقوم بمناداة الأطراف والتحقق من هويتهم والتحقق من جميع إجراءات التبليغ من نشر وتعليق، كما يختص في الفصل في الطلبات الإلزامية إلى الإلغاء وإعادة إجراءات النشر والتعليق وطلب تأجيل المزاد.¹ كما يقوم بتركيز بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني المعروض للبيع، لأن أثناء السير في الإجراءات يتم تأجيل بعض العقارات، لدى وجب من الضروري توضيح العقار أو الحق العيني كما يذكر أيضا الثمن الأساسي وقيمة الرسوم والمصاريف القضائية التي فرضتها عملية التنفيذ.²

2 _ رئيس كتاب الضبط :

وهم الموظفون الذين يؤدون وظائفهم لدى الجهات القضائية، وتتمثل مهامه في مسك سجل الجلسة وتسجيل وقائعها ومجرياتهما ومساعدة القاضي.³

3 _ المحضر القضائي:

¹ بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، (د. ن)، (د. س. ن)، ص 77.

² بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 186.

³ طالب أعمارة، المرجع السابق، ص 41.

لم يحدد القانون اختصاصات المحضر القضائي في جلسة البيع بالمزاد العلني واكتفى بذكر أن الجلسة تجرى بحضور المحضر القضائي.¹

ثانيا : افتتاح جلسة المزايمة بأول جلسة

نصت المادة 754 من ق، إ، م، إ، "بعد افتتاح جلسة البيع، يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق".²

إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة وتحقق رئيس الجلسة من توافر كل الشروط القانونية للبيع، يأمر بافتتاح المزاد العلني، وذلك بذكر شروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايمة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري، على أن لا يقل عن عشرة آلاف (10 000 دينار جزائري) في كل عرض³، وبعد ذلك يفتح مجال للمزايدين بعد التأكد من توفر النصاب للمزايدين المقدر بثلاثة (03) أشخاص والتأكد من هويتهم والوثائق الرسمية، ثم بعد ذلك يسجلها أمين الضبط في سجل الجلسة⁴، من أجل تدوين العرض أو عطاء كل شخص أمام اسمه والمبلغ الذي عرضه وانطلاقا من التمن الأساسي الذي تم ذكره.⁵

المطلب الثاني: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه

إن الحكم برسو المزاد لا يعتبر من حيث المضمون حكما قضائيا، فهو لا يحسم نزاعا ولا يصدر بمناسبة خصومة ولذلك لا يلزم تسببيه، ولا يمكن الطعن فيه، ولكنه من

¹ طالب أعمارة، المرجع نفسه، ص 41.

² بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 185.

³ العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 138.

⁴ بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، (د.ط)، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 168.

⁵ عزوق صونية وعبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 49.

حيث الشكل فهو حكم لأنه يصدر بإجراءات إصدار الأحكام، فهو في حقيقته بمثابة قرار يصدر، بما للقاضي من سلطة ولائية.

يعتبر حكم رسو المزاد خاتمة المطاف بالنسبة لإجراءات التنفيذ الجبري، ولا يبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ، بحيث يمثل الغاية التي يسبوا إليها الحاجزون وأصحاب المصلحة في شراء ذلك العقار، ولهذا فأهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء بحيث بمقتضاه يتلقى حقه.¹

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

طبقا للمادة 762 من ق، إ، م، إ، تنقل 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، ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية. 2/ يتعين عل المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهارة خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره".²

إن حكم رسو المزاد حكم ذو طبيعة خاصة لأن القاضي لا يفصل في نزاع بين طرفين أو خصمين، وإنما يتمثل في بيع عقار لتحل إرادة القاضي محل إرادة البائع ضمنا تستفاد من عدم اعتراضه على إجراءات البيع.³

ومن خلال هذا يثار التساؤل حول طبيعة حكم رسو المزاد، بحيث اختلفت الآراء الفقهية بشأن تحديد هذه الطبيعة.

¹ العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 139 - 140.

² المادة 762، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

³ بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 192.

حيث يرى البعض أن حكم رسو المزاد ليس له طبيعة الحكم القضائي، لأنه لا يفصل في النزاع القضائي وهو عبارة عن عقد بيع قضائي بحيث اعتبر الدكتور بربارة عبد الرحمان "حكم رسو المزاد ليس بحكم قضائي، وإنما ينهي إجراءات التنفيذ الجبري، كما يرى البعض أنه إذا كان يصدر بدباجة الأحكام ليس حكماً قضائياً إلا في الصورة والشكل تكمن طبيعته انه عقد بيع ينعقد بين مالك العقار والمشتري".¹

يتبين من خلال هذا الرأي أن حكم رسو المزاد تكمن في دباجة الأحكام القضائية، إلا أنه لا يعتبر حكم قضائي.

في حين اعتبر البعض أن حكم رسو المزاد ليس حكماً قضائياً لأنه لا يفصل في خصومة ولا يحسم النزاع ولا يمكن الطعن فيه، ولكنه من حيث الشكل يعتبر حكم لأنه يصدر بإجراءات إصدار الأحكام.²

رغم كل هذه الآراء ذهب البعض إلا اعتباره عقد بين السلطة القضائية ومن يتقدم بأحسن عطاء، وقيل أن البيع الجبري ليس عقداً بل هو عمل السلطة العامة إلى غير ذلك من النظريات المتعددة.³

أولاً: التكييف القانوني لحكم رسو المزاد

يعتبر حكم رسو المزاد آخر مرحلة لبيع العقار المحجوز سواء كان هذا العقار المحجوز مشهر أو غير مشهر، حيث يصدر القاضي حكماً بإيقاع البيع أي المشتري الذي يقدم أكبر عطاء خلال الجلسات يرسو عليه المزاد.

¹ سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد لبيع العقار والآثار المترتبة عليه، مجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، م 1، ع 2، 2021، ص 9 .

² سارة عزوز، المرجع السابق، ص 9 .

³ بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 192 .

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص بموجب نص المادة 69 من القانون المدني على أنه "لا يتم العقد في المزادات إلا برسو المزداد، ويسقط المزداد بمزاد أعلى ولو كان باطلا".¹

والمادة 600 من ق، إ، م، إ، "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي"²، وحكم رسو المزداد يعد من السندات التنفيذية التي نصت عليها هذه المادة، وعليه فإن رسو المزداد هو بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء أي لا يتم بإيجاب وقبول، وإنما القاضي ينطق به بإيقاع البيع جبرا، وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا بموجب القرار 29-01-2003 بحيث كلفت حكم رسو المزداد بأنه ليس حكما قضائيا، بل هو قرار ولائي صادر على شكل حكم قضائي.³

وعليه فإن المشرع الجزائري صنف حكم رسو المزداد في العقارات المشهورة أو الغير المشهورة ضمن السندات التنفيذية، وبإسناد إلى المحكمة العليا فحكم رسو المزداد يعد من قبل القرارات الولائية وليس حكم قضائي.

ثانيا: بيانات حكم رسو المزداد

يشمل حكم رسو المزداد على مقدمة بمثابة وقائع وفقا لنص المادة 763 من ق، إ، م، إ بحيث نصت على البيانات الواجب توفرها في حكم رسو المزداد بحيث تتمثل فيما يلي:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز، لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء، وإعلان البيع وتاريخ حصول السبب بنزع الملكية وتسجيله.
- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- الاعتراضات التي قدمت والأحكام التي فصلت فيها.

¹ المادة 69، من الأمر 57-58، المصدر السابق.

² المادة 600، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

³ سارة عزوز، المرجع السابق، ص 09-10 .

- تاريخ ومكان إجراء البيع، وطلب البيع.
- إعادة المزايدة إن وجدت نتيجة الزيادة بسدس.
- تعيين العقار أو الحق العيني والاتفاقات العالقة به.
- تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني.
- إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد، شخصا طبيعيا أو معنويا والثمن الذي رسا به المزاد وتاريخ الدفع.¹

ومن خلال هذا يتضح أن حكم رسو المزاد يتضمن مايلي:

- إن حكم رسو المزاد يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية.
- إن حكم رسو المزاد يشتمل على مقدمة بمثابة وقائع تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 763 من ق، إ، م، إ، وأن يشتمل أيضا على قائمة شروط البيع، وصورة من محضر الجلسة التي حصل فيها البيع، أما بالنسبة للعقار الغير مشهر فيجب أن يرفق بقائمة شروط البيع ومستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري.²

تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن المشرع الجزائري لم ينص على أي جزاء في حالة عدم ذكر البيانات، لذا يتعين الرجوع على القواعد العامة للبطلان، وفي الأخير نلخص أن حكم رسو المزاد يعد من الأحكام القضائية ولا يعد حكما فاصلا في الخصومة القضائية، بحيث يعتبر مجرد محضر لبيان ما تم من الإجراءات، فالقاضي الناطق برسو المزاد لم يبذل جهدا في إضفاء الطابع القانوني للقضية المطروحة، وإنما دوره لا يتعدى

¹ مونة مقالتي، المرجع السابق، ص 87 .

² سارة عزوز، المرجع السابق، ص 10 .

إسناد ملك عقاري معين وكأن دوره دور النائب القانوني للأطراف ذات المصلحة والصفة.

ثالثاً: الطعن في حكم رسو المزاد

نصت المادة 765 من ق، إ، م، إ، على أنه "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن"¹، يتضح من هذه المادة أن الحكم الصادر برسو المزاد غير قابل لأي طرق من طرق الطعن، ومن الفقهاء من اعتبره مجرد محضر ببيان الإجراءات في جلسة البيع وهو ليس بأمر على عريضة لأن المشرع لم يشر إليه، وإن كان عدم قابلية الحكم للطعن وإنه لا يفصل في المنازعة بين الخصوم²، أما المشرع المصري أجاز الطعن بالاستئناف حيث قال إن حكم رسو المزاد يقبل الطعن بالاستئناف فهو محدد لحالات معينة وبميعاد قصير، فإذا كان الطعن بالاستئناف في حكم مرسى المزاد يرسى بالأوضاع المعتادة، إلا أن ميعاد رفعه هو ميعاد قصير هو خمسة (05) أيام من تاريخ النطق بالحكم حسب المادة (451 /2) من قانون المرافعات المصري وليس من تاريخ إعلانه لأن هذا الحكم لا يعلن³. وعليه فعلى المشرع إعادة النظر في هذه المادة ومنح لحكم رسو المزاد رفع دعوى البطلان أمام المحكمة التي صدر منها، وأن يكون هذا الحكم قابل للطعن.

الفرع الثاني: آثار حكم رسو المزاد

إن حكم رسو المزاد ما هو إلا قرار ولأني صدر في شكل حكم قضائي هذا من جهة، ومن جهة أخرى حكم رسو المزاد ما هو إلا بيع ينعقد في المحكمة، وعليه سنحاول بيان الآثار التي رتبها بالإضافة إلى الالتزامات والحقوق التي تقع في ذمة الراسي عليه المزاد.

¹ المادة 765، من الأمر 08-09، المصدر السابق.

² بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 195.

³ أحمد هندی، المرجع السابق، ص 490 .

أولاً : نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزا

تنقل الملكية للمشتري محملة أو مثقلة بالقيود أو حقوق الارتفاق والانتفاع التي تم التطرق لها، ولهذا البيع بالمزاد العلني لا يحمي المشتري من دعاوى الفسخ والبطلان والإلغاء والرجوع، وعملاً بنص المادة 15 من الأمر 74-75 المتعلق بمخطط مسح الأراضي والمادة 793 من القانون المدني حيث يبين ضرورة إشهار الحكم بالمحافظة العقارية، بحيث يقوم المحضر القضائي بإجراء الشهر في أجل شهرين من صدور الحكم، بحيث يتم إشهار نسختين، يتم الاحتفاظ بالنسخة الأولى بالمحافظة العقارية، وتسلم النسخة الثانية للمشتري¹، وبالرجوع إلى نص المادة 762 من ق، إ، م، إ، يتضح أن المشرع الجزائري أكد على أنه لا تنتقل ملكية العقار إلى الخلف أكثر مما لديه، أي أن المشتري يتلقى ملكية العقار بحالتها التي كانت عليها ويعني هذا أن في يد المالك السابق فالشخص لا ينتقل إلى من يخلفه من الحقوق أكثر مما كان له، وهذا يعني أن المشتري يعد خلفاً خاصاً للمحجوز عليه وهو يخلفه إيجاباً وسلباً.²

وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن دعاوى الفسخ والرجوع التي كان من الممكن رفعها على العقار المحجوز عليه المنزوع ملكيته، والتي هي دعاوى الفسخ والرجوع والإبطال والاستحقاق، أو التي رفعت فعلاً عليه يمكن رفعها أو تستمر في مواجهة المشتري بالمزاد، فإذا صدر حكم ضد المحجوز عليه فإنه يحتج به ضد المشتري بالمزاد باعتباره خلفاً خاصاً له، واستثناءاً من هذا الأمر ما تطرقت له المادة 745 من ق، إ، م، إ، حيث لا يحتج على المشتري الذي رسا عليه المزا للحكم الصادر في دعوى الفسخ إلا أنه دون رفع هذه الدعوى في الميعاد المحدد في ذيل قائمة شروط البيع.³

¹ بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 192-193 .

² سارة عزوز، المرجع السابق، ص 13 .

³ سارة عزوز، المرجع السابق، ص 13 .

ثانيا: تطهير العقار المبيع

نصت المادة (2/ 764) من ق، إ، م، إ، "يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية"¹، إن المشرع الجزائري منح لراسي عليه المزاد ذات الملكية التي كانت بيد المدين، باعتبار أن الشخص لا ينتقل إلا لمن يخلفه، وعملا بهذه القاعدة فإن العقار ينتقل إلى المشتري محملا بكافة الحقوق، غير أن المشرع الجزائري أقر استثناءا على هذه القاعدة ليضع بحكم رسو المزاد حدا لحقوق الرهن والامتياز المحمل به العقار.²

ثم يتم تنقية العقار أو الحق العيني العقاري من كل تأمين بمجرد قيد العقار بالمحافظة العقارية ويشتمل كل التأمينات العينية العقارية من حقوق الرهن والامتياز أو الاختصاص، يكون هذا صالح لمواجهة الدائنين الذين تم إخبارهم بقائمة شروط البيع، أما الذين لم يتم إخبارهم وكانت ضارة بمصالحهم يمكنهم التمسك بعدم نفاذ البيع، بحيث يكون لهم الحق في إعادة تحرير قائمة شروط البيع.³

وهذا ما جاء به المشرع في نص المادة 764 من ق، إ، م، إ، على أن قيد حكم رسو المزاد يترتب عنه تطهير العقار.

ثالثا: حقوق والتزامات الراسي عليهم المزاد

يترتب على المشتري جملة من حقوق والتزامات تتمثل فيما يلي:

1 _ حقوق الراسي عليه المزاد:

أ _ تسليم العقار:

¹ المادة 764 من الأمر 08-09، المصدر السابق.

² سارة عزوز، المرجع السابق، ص 13-14.

³ بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 194-195.

يقصد بتسليم العقار للراسي عليه هو وضعه تحت تصرفه حتى يتمكن من الانتفاع منه، بحيث نصت المادة (7/ 763) من ق، إ، م، إ، "إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم العقار و/أو الحق العيني لمن رسا عليه المزاد"¹، ومن خلال نص المادة يتبين أن المشرع الجزائري ألزم بتسليم العقار للراسي عليه المزاد إضافة إلى تسليم ثماره.

ب _ الحق في الضمان :

لا يستطيع الراسي عليه المزاد الرجوع بدعوى ضمان العيوب الخفية على المحجوز عليه لأن البيوع القضائية لا ضمان فيها، طبقا للمادة 385 من القانون المدني، وعلى ذلك إنها تتم علنا بعد الإعلان عنها لمن يتقدم بثمن أكبر من بين المزايدين على شرائه تحت إشراف القاضي.²

كما أن بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتبين أن المشرع لم ينص على ضمان العيب بما أن بيع العقار بالمزاد العلني هو بيع قضائي يتم بموجب مزادة علنية تجري تحت إشراف ورقابة القضاء فضلا عن الرغبة في استقرار البيع الجبري.³

2_ التزامات الراسي عليه المزاد

تتمثل التزامات الراسي عليه المزاد في دفع الثمن، هذا ما نصت عليه المادة(2/757) من ق، إ، م، إ، "يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة، خمس الثمن والمصاريف المستحقة، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة.2/ إذ لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة في الفقرة أعلاه، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (05) أيام، وإلا أعيد البيع

¹ المادة 7/763 من الأمر 08-09، المصدر السابق.

² عبد الحق لخضاري، المرجع السابق، ص 78.

³ سارة عزوز، المرجع السابق، ص 14 .

بالمزاد العلني على ذمته¹، وإذا تخلف عن هذا الالتزام بعد إعداره أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته، وليس الفسخ كما تقتضيه القواعد العامة.²

وعليه فيجب على من رسا عليه المزاد دفع خمس الثمن في أجل ثمانية (08) أيام لدى أمانة ضبط المحكمة، وفي حالة فوات الأجل يتم إخطاره من طرف المحضر القضائي خلال خمسة (05) أيام من تاريخ انتهاء المهلة، وفي حالة عدم دفعه لما عليه من الثمن تتم إعادة البيع بإعلان جديد ولا يجوز له المشاركة في البيع الجدي.

¹ المادة 758، من الامر 08-09، المصدر السابق.

² كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 259 .

خاتمة

ناقشنا من خلال مبحثنا هذا عملية بيع المزااد العلني للعقارات كونه بيع يتميز بقواعد خاصة على خلاف البيوع الأخرى، بحيث تكون الغاية منه هو حصول الدائنين الذين يجرى التنفيذ لفائدتهم على ديونهم ولكي يكون البيع بالمزااد العلني صحيحا لابد من أن يكون الشخص المزاد تتوافر فيه شروط تمام الأهلية بحيث منع المشرع فئة معينة من الأشخاص للاشتراك في البيع بالمزااد العلني ولو بواسطة الغير لأن ذلك يعتبر تحايلا على القانون، وبالتالي البيع يعد باطلا.

كما أوجب المشرع جملة من الإجراءات التمهيدية قبل بيع العقار بالمزااد العلني، بحيث تبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع وتوفر البيانات والمرفقات الأساسية لمشتريات العقار وطرق إيداعها والإعلان عنها، إضافة إلى تحديد الثمن الأساسي من طرف المزاد، كما قام بمعالجة المنازعات القائمة خلال المرحلة التمهيدية التي تتمثل في الاعتراض على قائمة شروط البيع ودعوى الاستحقاق الفرعية.

كما نظم المشرع أيضا إلى النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز بالمزااد العلني الواجب إتباعه من خلال تحديد جلسة البيع والإعلان عنها، وتقدير مصاريف التنفيذ، مع ضبط الإجراءات التي تتبع بجلسة البيع من تنظيم سيرها ومواجهة العوارض التي تثار بشأن انعقادها إلى غاية صدور حكم البيع بالمزااد العلني والآثار المترتبة عنه.

وبعد عملية إعداد العقار والإعلان عنه يقوم رئيس المحكمة بعملية البيع لدى مقر المحكمة التي تم فيها إيداع قائمة شروط البيع وذلك وفقا للتاريخ والساعة المحددين ثم تبدأ المزايده بين الحاضرين حتى يرسو المزااد على من تقدم بأكبر عطاء من قبل أحد المزايدين ووفقا لهذا الإجراء يقع البيع، وبالتالي يصبح الراسي عليه المزااد ملزما بدفع المبلغ الذي رسا به المزااد مقابل نقل ملكية الراسي عليه المزااد وتسليم العقار.

خاتمة

وفي الأخير توصلنا إلى نتائج نذكر منها:

- تحقيق مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة، والسير الحسن وشفافية ونزاهة إجراءات البيع.
- تعتبر آثار هذا البيع من آثار البيع العادي من خلال نقل الملكية ودفع الثمن.
- يعتبر من أفضل الطرق المستعملة في السوق الداخلية والخارجية باتسامه بمزايا كثيرة.

وضمن هذا السياق نرى جملة من الاقتراحات نذكر منها مايلي:

1. تبسيط الإجراءات من خلال تعديل بعض المواد الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
2. إعادة نظر المشرع في قابلية حكم رسو المزاد للطعن فيه بالاستئناف حتى يتسنى لأصحاب المصلحة الطعن فيه وكذا تدارك الأخطاء الواردة فيه.
3. تخفيف الضغط على المحاكم من خلال تمكين المحضر القضائي لقيام البيع بالمزاد العلني في العقارات تحت رقابة القضاء بدلا من رئيس المحكمة.
4. تحديد الجزاء المترتب على إخلال أحد بيانات قائمة شروط البيع وترتيب جزاء أيضا للمحضر القضائي في حين الإخلال بالميعاد المحددة قانونا لقائمة شروط البيع.
5. تطوير ممارسة البيع بالمزاد العلني عن طريق الشبكة المعلوماتية.

قائمة المصادر والمراجع

1-المصادر:

- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج، ر، ج، ج، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975.
- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

2-المراجع:

أ. الكتب:

- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، (د.ط)، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، 2015.
- أحمد هندی، أصول التنفيذ الجبري، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2006.
- العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد القانونية والإدارية، (د.ط)، دار الهدى، الجزائر، 2008.
- بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج2، ط1، دار كليك للنشر، المحمدية الجزائر، 2012.
- بالقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، (د، ن)، (د، س، ن).
- بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر، 2016/2015.

قائمة المصادر والمراجع

- طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2008.
- عثمان التكروري، الوجيز في شرح قانون التنفيذ رقم 23 سنة 2005، ط1، (د،ن)، فلسطين، 2020.
- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، (د.ط)، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (د.ط)، دار الهدى، الجزائر، 2008.
- ب. المقالات:**
- أمينة لحول، "الاعتراض على قائمة شروط البيع في المزاد العلني"، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، المجلد 9، العدد 1، 2023.
- أفراح عبده الهيثمي، "الاعتراض على قائمة شروط البيع في ضوء أحكام قانون المرافعات والتنفيذ اليمني"-دراسة مقارنة-، مجلة الجامعة الوطنية، كلية الشريعة والقانون، جامعة الحديدة، العدد 18، 2021.
- إسماعيل قطاف، "إشكالات عملية في الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، المجلد 57، العدد 05، 2022.
- بن مبارك راضية، "بطلان الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري"، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، المجلد 06، العدد 01، 2022

قائمة المصادر والمراجع

- ختير مسعود، "إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، المجلد 01، العدد 08، 2017 .
- خير الدين فطازي، "الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة" مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، المجلد 08، العدد 01، 2022.
- سارة عزوز، "التكيف القانوني لحكم رسو المزاد لبيع العقار والآثار المترتبة عليه"، مجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، المجلد 01، العدد 02، 2022.
- سمية بوغنيمة ولحرش أيوب التومي، "الحجز العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، وجامعة عمار التليجي الأغواط، المجلد 04، العدد 01، 2022.
- عبد الحق لخضاري، "البيع بالمزاد العلني بين التشريع والقانون"، مجلة الحضارة الإسلامية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، المجلد 23، العدد 01، جوان 2023.
- كحيل حكيمة، "الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد"، دفاثر البحوث العلمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، دون مجلد، العدد 08، دون سنة نشر.
- مراد نور الدين، "دعوى الاستحقاق الفرعية منازعة موضوعية في التنفيذ"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 09، العدد 02، 2021.

قائمة المصادر والمراجع

- مونة مقلاتي، "بيع العقار بالمزاد العلني: الإطار الإجرائي والموضوعي، مجلة القنون والمجتمع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، المجلد 10، العدد 01، 2022.

ت. الرسائل والأطروحات العلمية:

- حمه مرمرية، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه دولة، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2009/2008.
- بولعراس رحيمة، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة الماجستير في القانون الخاص فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017/2016.
- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008/2007.
- بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013/2012.
- بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مذكرة الماجستير، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014.
- حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013/2012.
- طالب أعمار، إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري آثاره في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2018/2017.

قائمة المصادر والمراجع

- عزوق صونية وعبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017/07/02.

فہرس

01	مقدمة
	الفصل الأول: الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار بالمزاد العلني
10	المبحث الأول: تجهيز العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني
10	المطلب الأول: تحديد قائمة شروط البيع بالمزاد العلني
11	الفرع الأول: اعداد قائمة شروط البيع
11	أولاً: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع
12	ثانياً: البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع
13	ثالثاً: مرفقات قائمة شروط البيع
14	الفرع الثاني: إجراءات تحديد الثمن الأساسي من طرف المزايد
15	أولاً: تعيين الخبير
15	ثانياً: مضمون الخبرة
16	المطلب الثاني: إيداع إعلان قائمة شروط البيع
16	الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع
17	أولاً: المكلف بإيداع قائمة شروط البيع
17	ثانياً: ميعاد إيداع قائمة شروط البيع
18	ثالثاً: المحكمة المختصة لإيداع قائمة شروط البيع
18	الفرع الثاني: إعلان قائمة شروط البيع
18	أولاً: الإعلان الخاص
20	ثانياً: الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع
21	المبحث الثاني: المنازعات الفرعية خلال المرحلة التمهيديّة
21	المطلب الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع
22	الفرع الأول: النظام الإجرائي للاعتراض
22	أولاً: الأشخاص المخول لهم الحق في الاعتراض
24	ثانياً: إجراءات رفع الاعتراض ومعهده
24	الفرع الثاني: النظام الموضوعي للاعتراض
25	أولاً: أوجه البطلان
26	ثانياً: ملاحظات حول قائمة شروط البيع
28	ثالثاً: طلبات وقف التنفيذ

فهرس

31	المطلب الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية
31	الفرع الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية
31	أولاً: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية
32	ثانياً: شروط دعوى الاستحقاق الفرعية
34	ثالثاً: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية
35	الفرع الثاني: الأثار المترتبة عن رفع دعوى الاستحقاق الفرعية
36	أولاً: الحكم بوقف البيع
37	ثانياً: الحكم باستمرار إجراءات البيع
الفصل الثاني: النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني	
40	المبحث الأول: إجراءات إعداد جلسة البيع بالمزاد العلني
40	المطلب الأول: تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني
40	الفرع الأول: تاريخ انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني
41	الفرع الثاني: مكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني
42	المطلب الثاني: الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني
42	الفرع الأول: الإعلان الخاص عن جلسة البيع بالمزاد العلني
43	أولاً: مضمون الإخطار
43	ثانياً: الجزاء المترتب على عدم القيام بإجراء الإخطار
43	الفرع الثاني: الإعلان العام عن جلسة البيع بالمزاد العلني
44	أولاً: مضمون الإعلان العام
46	ثانياً: الجزاء المترتب على عدم القيام بالإعلان العام
47	المبحث الثاني: التدابير الفعلية لجلسة بيع العقار بالمزاد العلني
47	المطلب الأول: أحكام جلسة البيع في المزاد العلني
48	الفرع الأول: الشروط الواجبة في الشخص المزاد
50	الفرع الثاني: إجراءات سير الجلسة
50	أولاً: تشكيلة جلسة المزاد العلني
52	ثانياً: افتتاح جلسة المزايدة بأول جلسة
52	المطلب الثاني: حكم رسو المزاد والأثار المترتبة عليه
53	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد
54	أولاً: التكييف القانوني لحكم رسو المزاد
55	ثانياً: بيانات حكم رسو المزاد

فهرس

56	ثالثا: الطعن في حكم رسو الزاد
57	الفرع الثاني: آثار حكم رسو الزاد
57	أولا: نقل ملكية العقار المباع الى الراسي عليه المزاد
58	ثانيا: تطهير العقار المبيع
59	ثالثا: حقوق والتزامات الراسي عليهم المزاد
63	الخاتمة

ملخص الدراسة

يعتبر الحجز التنفيذي على العقار وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين التي تمكن الدائن من وضع العقارات المملوكة 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 الشيوع لعدم إمكانية القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عبثا وهو ما يصطلح عليه بالبيع القضائي.

تبدأ مرحلة جديدة بعد توقيع الحجز على العقار نهائيا ووضعه تحت يد القضاء، وهي مرحلة تنفيذ الحجز وذلك ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، حيث تنطوي هذه المرحلة على سلسلة من الإجراءات ثم يتم تحديد المكان والزمان لإجراء بيع هذا العقار، ويتم ختم إجراءات البيع برسو المزداد لمن تقدم بأعلى عطاء، ويصدر حكم رسو المزداد والذي يرتب عدة التزامات وحقوق على ذمة الراسي عليه المزداد، وإضافة إلى ذلك بيع هذا العقار المحجوز.

Summary:

Executive seizure of real estate as one of the means of enforced execution on the debtor that enables the creditor to place real estate owned by his city or others and who has the right to track them under the control of the judiciary to sell them by public auction and then collect their right from its price, the procedures for selling real estate by public auction are with a license from the judiciary for real estate The real estate rights of the lost, incompetent, bankrupt, or those that have been decided to sell by virtue of a judgment or judicial decision to real estate and/or a right in real estate to a common property because it is not possible to divide without harm or because division cannot be done in vain, which is what is termed as judicial sales.

After the seizure of the property is finally signed and placed under the control of the judiciary, a new stage begins, which is the stage of implementing the seizure by selling the seized property by public auction, a stage that involves a series of procedures. Then the property is sold at the specified place and time, and the sale procedures are concluded by awarding the auction to the highest bidder. And issuing a judgment awarding the auction, and the latter, which entails several

obligations and rights in the custody of the auctioneer, in addition to the sale of the seized property.