

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

البيع القضائي للملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الدكتور :

مزيان محمد الأمين

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالبة:

بلهوارى حنان

أعضاء لجنة المناقشة

رئيساً

زواتين خالد

الدكتور

مشرفاً مقراً

مزيان محمد الأمين

الدكتور

مناقشاً

بن بدرة عفيف

الدكتور

السنة الجامعية: 2022/2021

نوقشت يوم: 2022/07/14

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

الحمد لله العالمين، تبارك وتعالى له الكمال وحده الصلاة والسلام على سيدنا محمد
نبيه ورسوله الأمين وعلى سائر الأنبياء والمرسلين أما بعد:

أحمد الله تعالى ببارك لي في اتمام بحثي هذا والذي يعود الفضل فيه إلى عظيم
شخصه الأستاذ الدكتور "مزيان محمد أمين" على إشرافه لهذا البحث المتواضع والذي
أتقدم إليه بجزيل الشكر وخالص الامتنان، كما أمد لي من عون طيلة بحثي هذا ومنحه
لي الوقت اللازم لاتمامه شكلاً ومضموناً.

كما أتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى أستاذتي بكلية الحقوق والعلوم السياسية
بجامعة مستغانم وعلى مساندتي في طيلة مشواري الدراسي وأخص الذكر الأساتذة
المحترمين:

- د. زواتين خالد. - د. مشوات حليمة.

- د. بن بادرة محيية - د. رحوي فؤاد

ولا يفوتني في هذه الصفحة أن أتقدم بالشكر الخالص "أعضاء لجنة المناقشة"
المحترمة التي قبلت بحمل عيني مراجعة هذا العمل وتصويب أفكار وأخطائه بما
تراه مناسباً وملائماً وعلى قبولها مناقشة هذا البحث.

ودون أن أنسى كل من أمدني لي المساعدة في إنجاز هذا البحث وأقدم لهم
الشكر والتقدير إلى:

إلى زميلاتي وزملائي الأفاضل: أ. دبكة العالية نبيلة. أ. سليمان محمد

بوقلمونة فتية عائشة فاطمة

السيد: بكوش بن ذهيرة

إلى المحكمة الادارية بغيليزان على منحها لي بعض الكتب لإنجاز هذا البحث.

إلى طاقم المكتبة بكلية الحقوق والعلوم السياسية وأخص الذكر السيد "طيب جمال".

إلى طاقم المكتبة المركزية لمصلحة الاقتناءات والجرد بجامعة مستغانم

إلى طاقم المكتبة العامة لولاية مستغانم.

إلى المحضر القضائي "شيبان مصطفى" على إقتناء بعض الملاحق.
إلى من ساعدني لطبع هذه المذكرة والسمر في كتابتهما: - بن حضرة زكرياء
إلى الموثق الأستاذ "فاتح العيد وليد"
"فجزاكم الله لي خير الجزاء وثقل الله ميزان حسناتكم، آمين".

الإهداء

باسم الحج والمعزة أهدي هذا العمل إلى:
إلى من اضاء دربي العلم شموخاً وعلمني أن الدنيا غلابا...أبي
إلى من يصعب جميلها والجنة تحت أقدامها...أمي
إلى سدي في الحياة زوجي الغالي...بن ذهبية
إلى نبضي روعي ولدائي الغالين...لحاج نصر الدين، فريال
إلى إخوتي العزاء...أمير وزوجته وابنه "مروان"، حمزة، العيد
إلى أختاي العزيزات.. فاطمة الزهراء وزوجها عبد الرحمان وأولادها (ملك، سرور، محمد
كمال، شهاب)، أعلام وزوجها نور الدين
إلى العائلة الكريمة أ. شرقي أحمد وزوجته وأولاده على كل دعم والمساعدة طيلة مشواري
الدراسي
وإلى كل عزيز وغالي على قلبي عائلة "بلهوارى"
وإلى روح كل من فقدناهم في الحياة، أجدادي وجداتي وعمتي "جلول" و "أخي نصر
الدين" تفقد الله روحهم وجعلهم من أصحاب الجنة.
وإلى كل الزميلات في الدراسة وخاصة الصديقة "فاتح عائشة".

مقدمة

تعتبر قضية العقار و/ أو الحقوق العينية العقارية من أهم المسائل الحيوية في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية الموجودة في أي بلد وبالأخص بلادنا الجزائر، وذلك نظرا للاعتبارات التاريخية والسياسية التي مرت بها، ونظرا للدور الكبير والفعال الذي يحتله في المعاملات المدنية والتجارية، وذلك لضمان حمايته واستقراره وفي إبطار المحافظة عليه وترقيته.

فالعقار هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله من دون تلف،¹ وهو التعريف الذي إعتده القانون المدني الجزائري في نص المادة 683 بقولها "كل شيء مستقر يجيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

إذن نظرا لأهميته الاقتصادية والاجتماعية التي يكتسبها العقار وعلى غرار جميع تشريعات العالم نجد أن الملكية العقارية في الجزائر احتلت مكانة مرموقة، ويظهر ذلك بشكل واضح من خلال الترسانة التشريعية التي حظي بها العقار، وذلك عبر النصوص القانونية المختلفة، سواء ما جاء به الدستور باعتباره التشريع الأسمى للدولة وكذلك القانون المدني باعتباره الشريعة العامة لمختلف القوانين وصولا إلى قانون التوجيه العقاري الذي نظم بصفة دقيقة موضوع الملكية العقارية الخاصة، بالإضافة إلى تشريعات أخرى كل حسب علاقته التي ترتبط بقضية العقار سواءا شكلا أو مضمونا.

إن مسألة إثبات الملكية العقارية وتنظيمها يشكل عائقا وإشكالا عويصا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية، وتسوية المنازعات المثارة بشأنها سواءا تعلق الأمر بمهام القضاة أثناء فصلهم في المنازعات العقارية المعروضة

1 عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق.

عليهم، أو تعلق الأمر بمصالح مسح الأراضي والشهر العقاري ومصالح إدارة الأملاك الوطنية العمومية الخاصة، أو قيم يخص البيوع العقارية وما فيها من إجراءات سواء تنفيذية أو قضائية أو إجراءات بيعها بالمزاد العلني.

لقد مرت الملكية العقارية بمراحل مختلفة وذلك بسبب العوائق والصعوبات التي كالت وغيرت من نصوصها التشريعية التي كانت تحكمها والتي لم تعرف انسجاما وتواصلًا ولا تطبيقًا ميدانيًا لكثرتها ولعد تماشيها مع التقاليد والعرف السائدين في كل فترة مرت بها.

لقد كانت مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي أو مرحلة الدولة الجزائرية في العهد العثماني توجد أراضي فيها مقسمة إلى ما يعرف بأراضي العرش، وهي الأراضي التي تستعمل جماعيا من قبل سكان عرش معين في جهة معينة من الوطن أو سكان قرية أو قبيلة معينة، وكانت أغلب الأراضي من هذا النوع ثم أراضي ملك، وهي الأراضي التي يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية أو مشاعة بينهم ولكن ليس لهم عليها عقود.

والنوع الثالث أراضي الحبوس أو الأقاليم فهي العقارات التي حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية أو حبست على الأولاد وأولاد للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع أو الجهة، ويبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح له.

النوع الرابع يتعلق بأراضي البايلك، وهي الأراضي أو العقارات التي كان يملكها الباي وحاشيته الحاكمة وكذلك الأراضي العائدة ليست المال وهي بمثابة

أملاك الدولة، وكانت القوانين التي تحكم الملكية العقارية في هذه المرحلة هي الشريعة الإسلامية والعرف.¹

أما مرحلة الاستعمار الفرنسي تميزت هذه المرحلة بالاستلاء على أراضي الجزائريين بمختلف الطرق المادية والقانونية، ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن أمر 1844/10/01 ثم أمر 1864/07/02.

الأول يتعلق برفع كل إعتراض على أموال الحبوس وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للحاكم الفرنسي والأمر الثاني يعتبر الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك، وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية وكان الغرض من هذين الأمرين الاستلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون حينها عقود أ سند الملكية.

أما مرحلة ما بعد الاستقلال فقد تم تقسيمها إلى ثلاثة فترات الفترة الأولى ما بين 1962 و 1970، وهي المرحلة التي بقيت فيها القرائين القديمة سارية المفعول، وتميزت بصدور الأمر 20- 1962 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بالأملاك الشاغرة، وقد حددت هذا الأمر ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم، أن يعودوا إليها في الأجل المذكور وإلا إعتبرت أملاك شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة، كما ظهرت عدة مراسيم منها المتضمن لتنظيم معاملات البيع والإيجار الصادر 03-1962 المؤرخ في 1962/10/23، ومنها ما يعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين والطبيعيين الصادر 63-388 المؤرخ في 1963/10/01.

1 بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط9، 2017.

وأما الفترة مابين 1971 و 1981 فكانت الثورة الزراعية لها دور في إرساد النظام الاشتراكي من ما سمح ذلك بصور الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 71-173 المؤرخ في 08/11/1971 وهو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية حيث ألغي جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة وكذلك ظهور الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 والمراسيم التطبيقية له رقم 76-27-76 و 76-29 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية، كانت الوسيلة القانونية وسببا في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية.

إن المشرع الجزائري في إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطويرها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، أصدر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهذا الأمر كان متبوعا بمراسيم تطبيقية له أهمها، مرسوم يتعلق بتأسيس السجل العقاري في 25/03/1979، ومرسوم يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 25/03/1976.

لقد ترتبن عن هذه المراحل أو الفترات المختلفة المذكورة سلفا، تحرير وثائق وسندات معينة لإثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية المختلفة وهذه الوثائق والسندات هي التي يتعين على المالكين تقديمها لإثبات ملكيتهم أو إثبات حقوقهم ومصالح أملاك الدولة والشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية وإصدار أحكام أو قرارات القضائية بشأنها.

أما المرحلة الثالثة والأخيرة فهي مرحلة تمثلت في فترتين أساسيتين وهي فترة ما بين 1981 و 1973 وفترة ما بين 1993 و 2001.

- الفترة الأولى تميزت بصدور عدة نصوص قانونية تهدف إلى التنازل عن بعض الأنواع من العقارات التابعة للأموال الوطنية للمواطنين وفقا لشروط والانتفاع من الأراضي الفلاحية مع الاحتفاظ بحق الملكية، بحيث صدر قانون 01/81 في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، ومن هذا المرسوم أصدرت عدة مراسيم تنفيذية تتعلق بالتنازل عن هذه العقارات منها مرسوم رقم 43-81 و 54-81 / 55 و 56-86 وكذلك صدور قانون 02-83 و 01-83 المتضمن لقانون 01-81.

- أما الفترة ما بين 1993 و 2001 فقد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 93-03 بتاريخ 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري وهو النشاط الذي يشمل على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز بالنشاط العقاري المتخصص للبيع أو الإيجار، أو لتلبية حاجيات المواطنين الخاصة وتتمثل في مجالات ذات استعمال سكني أو حرفي أو صناعي أو تجاري، وأصدر أيضا قانون رقم 10-91 في 1999/04/27 المتعلق بالأوقات سبق وأن تعرضنا له في الفترة 93-81 غير أن المشرع الجزائري أحل تعديلات جوهرية على هذا القانون بموجب القانون 07-01 الصادر بتاريخ 2001/05/12، وصدور أيضا مرسوم رقم 97-35 في 1997/01/14 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري السكني والمهني والتي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري.

إذن من خلال هذه اللمحة الوجيزة عن المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية عبر الفترات المذكورة أعلاه، ولكي نأخذ نظرة عامة عن بعض النصوص والمراسيم التي جاءت لتنظيم وإثبات الملكية العقارية وسيرها وبفرض

رزمة التشريعات عدة قيود على انتقال الملكية من شخص لآخر، أهمها وجوب توفر قواعد الشهر العقاري لانتقال الملكية، كما لا يجوز للدائن أن يلجأ إلى نزع ملكية المدين العقاري إلا في حالة إتخاذ كل الطرق والإجراءات للمطالبة بالدين والهدف من كل هاته الإجراءات هو حماية الملكية العقارية الخاصة.

من خلال هذه النصوص والأحكام نجد أن المشرع الجزائري قسم البيوع العقارية الخاصة إلى قسمين أساسيين هما بيوع عقارية جبرية وبيوع عقارية قضائية واتخذ لكلا البيعين العقاريين إجراءات بيعها عبر المزاد العلني، بحيث نظم أحكامها قانون الإجراءات المدنية والادارية رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/23 الساري المفعول بعد سنة من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وهناك قوانين أخرى تناول هذا الموضوع وذلك حسب العلاقة التي تربطه به فذكر منه قانون المدني الجزائري وقانون الأسرة والقانون التجاري.

تعرف البيوع العقارية الجبرية أنها بيوع تأتي عقب إجراءات الحجز العقاري والحقوق العينية العقارية المملوكة للمدين يكون في حالة عدم وجود منقولات في ذمته المالية أو عدم كفايتها، وقد يلجأ إلى التنفيذ على العقار مباشرة لصاحب لبتأمين العيني العقاري، لكن المشرع أحاط العقار والحقوق العينية العقارية سواء المشهورة أو غير المشهورة بحماية خاصة، تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنقذ والمحضر القضائي اتباعها خطوة بخطوة إلى غاية بيع العقار واستفاء الدائن الحاجز لدينه من ثمن بيع هذا العقار.

أما البيوع العقارية القضائية أو مايسمى بالبيوع العقارية الخاصة فتشتمل أو تنقسم إلى ثلاثة فئات وهي بيع العقار المشاع قضائيا لاستحالة القسمة العينية بناء على خبرة قضائية تأمر بها المحكمة ويتم المصادقة عليها وبالنتيجة تأمر ببيع العقار المشاع الذي تعذر قسمته عينيا عن طريق إجراءات البيع بالمزاد العلني

وتوزيع حصيلة البيع على المالكين على الشيوع كل حسب حصته الشائعة والفئة الثانية هي بيع العقارات لناقص الأهلية والمفقود والمفلس والفئة الثالثة والأخيرة بيع العقار المثقل بتأمين عيني كالأستثناء للبيوع القضائية.

إن البيوع العقارية القضائية تتم وفق إجراءات بيع بالمزاد العلني وذلك بمختلف المراحل التي تمر بها فتكزن بترخيص من القضاء بالنسبة للعقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، أو تلك التي يقرر بيعها بموجب حكم أو قرار قضائي لعقار و/ أو حق عيني عقاري لعقار مملوك على الشيوع لعدم إمكانية القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينا أو هناك بيع برخصة قانونية وهو بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني من قبل مالك العقار الذي يرغب في الوفاء بديونه نص عليها المشرع على أنه من البيوع الخاصة، ونذكر أن مراحل البيع بالمزاد العلني تتلخص بالإجراءات التمهيدية لبيع العقار بالمزاد العلني المتمثلة في تحديد الثمن الأساسي وكذلك إعداد قائمة شروط البيع وفي الأخير التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع والإعترض عنها.

أما إجراءات المزادة العلنية فتكمن في تحديد جلسة البيع وإجراءات الإعلان عنها كما نضع شروط المزادة العلنية مع إجراءات سير الجلسة.

- أما المرحلة النهائية إجراءات توزيع حصيلة البيع بالمزاد العلني وذلك في حالة إذا كانت الأموال كافية للوفاء أو غير كافية ومع توزيع ثمن رسو المزاد في البيع القضائي كإجراء لإتمام عملية بيع العقار القضائي بالمزاد العلني.

➤ أسباب إختيار الموضوع:

مستند طرح موضوع البحث إلى مجموعة من الأسباب وتتلخص في أسباب ذاتية وموضوعية.

أ. أسباب ذاتية:

- الميل والرغبة في دراسة هذا الموضوع.
- النقص في تناول الموضوع ويعود الفضل إلى الأستاذ المحترم "مزيان محمد أمين" على الإشارة عليه والعوض في دراسة والمثابرة فيه.
- إثراء المكتبة ببحث جديد قد يكون في متناول باحثين آخرين في المستقبل لإنجاز دراسات أخرى مكتملة.

ب. أسباب موضوعية:

لدراسة البيع القضائي للملكة العقارية الخاصة في ظل التشريع الجزائري فتكمن فيما يلي:

- تسليط الضوء على قانون الإجراءات المدنية والادارية التي قامت بدراسة وسن قوانين الخاصة تقسم البيوع العقارية الخاصة وكذا التشريعات الأخرى التي لها علاقة وطيدة به منها قانون المدني الجزائري وقانون الأسرة وقانون التجاري كل وحسب الفئات المذكورة في البيوع القضائية.
- معرفة مدى تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني الخاصة بالبيع القضائية وكيفية تحقيق الضمان والحماية لهذا النوع من البيوع.
- كثرة البيوع العقارية القضائية المختلفة ومحاولة فك بعض الصعوبات التي نعترى هذا الموضوع لندرة الدراسات السابقة والمتخصصة فيه.
- محاولة لوضع دراسة إجرائية تطبيقية من خلال جمع مختلف المواد القانونية المتفرقة بين مختلف التقنيات وحصر مختلف الإجراءات التي جرى بها العمل لسبب غموض المواد القانونية أو إغفال تقنياتها من طرف المشرع.

➤ أهمية الموضوع وأهداف الدراسة:

تكمن أهمية الموضوع في معرفة النوع الثاني من البيوع العقارية أنا وهو البيوع القضائية من حيث مفهومها ومفهوم كل قسم من أقسامها الثلاثة والنصوص

والقوانين التي سواء فيم يخص قانون الإجراءات المدنية والادارية أو التشريعات الأخرى، تضمنتها إبراز أهمية المراحل التي تمر بها إجراءات البيع إلى غاية صدور حكم رسو المزاد وترتيب آثاره وتوزيع حصيلة التنفيذ الخاصة به. كما تكمن أهمية هذا الموضوع أيضا في إبراز أهم القرارات القضائية والاجتهادات القضائية وقرارات المحكمة العليا بعرض أهم القضايا التي تمر عليها.

الإعتماد على معايير محددة مسبقا بموجب القانون كما يستمد أهميته من الواقع اليومي الذي يشهد انتشار واسع لهذا النوع من البيوع، من ما يسمح بإصدار أحكام قضائية تفصل فيها ونزع الغموض وتحليل الاشكالات التي قد تطرأ إليها.

➤ الدراسات السابقة:

حسب المعلومات التي لدي من خلال زيارة موقع البحث العلمي والتقني على الأنترنت وزيارتي لبعض الكليات واطلاعي على بعض الكتب، فإن هذا الموضوع لم يفرد به بدراسة خاصة إلا من خلال تطرقي إلى كتاب أستاذ بوقندورة سليمان تحت عنوان البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2015، الذي أحاط بشكل مفصل حول الموضوع الذي بين أيدينا وأخذة فكرة عامة من حيث الايطار المفاهيمي والتطبيقي.

وكذلك لم أجد أطروحة بنفس العنوان المراد دراسته سواء كانت أطروحة دكتوراه أو ماستر لكن حصلت على معلومات تخص الفصل الثاني الذي يتحدث عن إجراءات البيع بالمزاد العلني لمذكرة طالب عمارة. إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري وآثاره في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص عقاري، جامعة الشهيد حمد لخضر، الوادي، 2017-2018.

➤ صعوبة البحث:

تتلخص أهم الصعوبات واجهتها لإتمام هذا البحث الذي بين أيدينا:
- قلة المراجع العلمية التطبيقية الخاصة بالبيوع العقارية القضائية منما جعلني أتطرق على أخذ كل قسم على حدا والبحث فيه للوصول إلى نتيجة ومعلومات كافية.

- وكذلك صعوبة ضبط إجراءات تطبيقية من طرف جميع المحضرين والقضاة وذلك راجع لبعض التفسيرات المختلفة للمواد القانونية الغامضة.
- ندرة الاجتهادات القضائية وقرارات المحكمة العليا الخاصة من جانب موضوع بيع العقارات للمفقود والمفلس وكذلك حكم رسو المزاد كونه حكم غير قابل للطعن فيه.

➤ إشكالية موضوع البحث:

ما مدى فعالية القانونية التي حددها المشرع لتبيان أسس البيوع العقارية القضائية؟ وماهي المراحل التي تمر بها إجراءات بيع بالمزاد العلني وآثاره الخاصة بهذا النوع من البيوع؟.

➤ المنهج المتبع:

لبلوغ هدفنا من هذه الدراسة في التعامل مع الإشكالية المثارة إتبعنا المنهجين التالية:

- المنهج الوصفي لتوضيح مفاهيم البيوع العقارية القضائية وكذلك وصف الإجراءات القانونية المتبعة من طرف القضاة والمحضرين القضائيين وخبراء على التنفيذ.

المنهج التحليلي:

لتحليل المواد القانونية المتعلقة بالبيع القضائي والتي سنّها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعض التشريعات الأخرى، وتحليل قرارات محكمة العليا التي فصلت وعالجت قضايا الخاصة بهذا الموضوع.

➤ الخطة المقترحة:

وسعياً منا للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة إرتأينا معالجتها ضمن هذا البحث الذي بين أيدينا المقسم إلى الفصلين الأساسيين التاليين:
بحيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للبيوع القضائية وفئات الخاصة بها تحت عنوان:

- البيوع القضائية والقانونية للعقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية.
والذي بدوره قسم إلى مبحثين:

- المبحث الأول: بيع العقارات المملوكة على الشيوع والبيوع العقارية للمفقود.
- المبحث الثاني: بيع العقارات لناقص الأهلية والمفلس وبيع العقار المثقل بتأمين عيني.

وتعرضنا في الفصل الثاني إلى الجانب التطبيقي تحت عنوان:

- إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثاره للبيوع القضائية.

والذي بدوره قسم إلى المبحثين الآتيين:

- المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني للبيوع القضائية.

- المبحث الثاني: الآثار المترتبة على البيع بالمزاد العلني للبيوع القضائية.

الفصل الأول:

البيوع القضائية والقانونية للعقارات و/
أوالحقوق العينية العقارية

تمهيد:

إن المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أشار في الفصل الثامن منه على بعض البيوع العقارية الخاصة، والتي قسمها إلى ثلاثة أقسام. القسم الأول البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والقسم الثاني البيوع العقارية المملوكة على الشيوع، القسم الثالث في بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني.

نجد في البيوع القضائية أن القاضي هو الذي يحكم بالبيع أو يأذن به، ماعدا بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني فهي مكننة، منحها المشرع للمالك أن يطلب بيعه للوفاء بديونه ولا يحتاج في ذلك إلى القضاء.

إذن من خلال هذه اللمحة البسيطة عن هذا الفصل سوف نقوم بتقسيمه إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول سوف نذكر فيه البيوع العقارية المملوكة على الشيوع والبيوع العقارية للمفقود، أما في المبحث الثاني فسوف نتناول فيه بيع العقارات ناقص الأهلية والمفلس وبيع العقارات المثقلة بتأمين عيني باستثناء عن البيوع القضائية.

المبحث الأول: البيوع العقارية المملوكة على الشيوع والبيوع العقارية للمفقود

في هذا المبحث سوف نتطرق إلى تقسيمه إلى المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: بيع العقارات المملوكة على الشيوع

وفقا لأحكام المادتين 780 و 787 من ق.إ.م و إ فإن هذه البيوع ليست نتيجة تنفيذ جبري لعدم وفاء المدين بل هي تنفيذ لحكم أو قرار قضائي نهائي فاصل في دعوى القسمة للملكية الشائعة. والأساس في القانون لهذا النوع من البيوع هو المادة 728 من ق.م.

إذا تعذرت القسمة عينيا أو كان من شأنها إحداث كبير في المال المراد قسمته ببيع هذا بالمزاد بالطريقة المبينة إذا طلبوا هذا بالإجماع.¹

وهنا يؤمر بالبيع بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي بناء على طلب من يهمله التعجيل من الشركاء المالكين على الشيوع، تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار. ولتوضيح أكثر سوف نتناول جانب هذا الجزء إلى الفروع الآتية:

الفرع الأول: مفهوم الملكية العقارية الشائعة

أولاً: تعريف الملكية العقارية الشائعة

الشيوع هو الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مقرر فيه.²

1 يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
2 د. جمال خليل النشار، تصرف الشريك في مال الشائع وأثره على حقوق الشركاء.

والشيوخ هو حالة قانونية يكون فيها الحق العيني مملوكا لعدة أشخاص دون تجديد نصيب كل منهم ماديا في الشيء لكنه يتعين معنويا في الحق نفسه.¹

وعرفت المادة 713 من الق.م.ج: الملكية الشائعة بالقول: " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوخ، وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك."

والشيوخ قد يكون باتفاق شخصين أو أكثر كمشراء عقار سواء كان أرض أو بناية، وإما عن طريق الوصية كان يوصي شخص بعقار لعدة أشخاص وإما عن طريق الميراث.

والحالة الأخيرة أكثر شيوعا وانتشارا وقد يكون الشيوخ عن طريق التقادم كان يجوز عدة أشخاص عقار عن طريق الحيازة المؤدية إلى الكسب بالتقادم، وقد يكون عن طريق الهبة، كأن يهب شخص عقار لعدة أشخاص أو أن يهب حقه على الشيوخ وقد تتعدد صور الشيوخ.

والملكية الشائعة كما تكون بين الأشخاص الطبيعية فيما بينهم قد تكون أيضا بين الأشخاص الطبيعية والشخص الاعتباري، أي بين الخواص والدولة، وقد تكون حالة الشيوخ بين الأشخاص المعنوية.

وحالة الشيوخ بين الأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية ورد النص عليها في المواد من 97.98.99 من القانون رقم 90. المؤرخ في 01/02/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 تكلم في المادة 39 وما يليها على كيفية تقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخاص، الذي

1 السيد عبد الوهاب قرعة، الشامل في القسمة في ضوء الفقه، تأشير المكتب العلمي الموسوعات القانونية- الاسكندرية.

تلتها مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 19/07/1999 والتي تحدد كيفية تقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص والتي وضحت أن عملية التقسيم تكون إما وديا وإما قضائيا وفق أحكام القانون المدني في المواد 724 إلى 728.¹

ثانيا: إدارة الملكية الشائعة

نجد أن إدارة المال الشائع من حق الشركاء ومجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك، ولكل شريك في الشبوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء، وهذا ما نصت عليه المادة 715 من ق.م. على أنه " تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك".

ونصت المادة 716 من نفس القانون على أنه "يكون ملزما للجميع كل ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصاف، فإن لم توجد أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء أن يتخذ التدابير اللازمة ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع".

وللأغلبية أيضا أن تختار مديرا كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاما يسري حتى على خلفاء الشركاء جميع سواء أكان الخلاف عاما أو خاصا.

1 يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص ص 64- 65.

وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين عدا وكيلا عنهم.¹
ونجد أيضا أن نفقات إدارة المال الشائع يتحملها جميع الشركاء كل بقدر حصته وكذلك حفظه والضرائب المفروضة عليه ووسائل التكاليف الناتجة عن الشروع أو المقررة على المال كل ذلك ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.²

وفي هذا المشار إليه قضت المحكمة العليا في قرار بها رقم 38418 صادر في 1985/12/07 المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 2 لسنة 1990 صفحة 120 "أنه من المقرر قانونا أن عقد الإيجار في الملكية الشائعة هو من أعمال الإدارة وأن الأعمال المعتادة دون أن يكون رأي الأغلبية ملزما لجميع الشركاء، وإذا تولى من الباقيين عدا وكيلا عنهم، ومن ثم فإن القضاء بها يخالف هذا المبدأ يعد خطأ في تطبيق القانون".

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الاستئناف ألغوا الحكم المستأنف وهو الحكم القاضي بفسخ عقد الإيجار وطرد المستأجر المدعي عليه من المحل التجاري ومن جديد قضاوا بأن التنبيه غير مطابق للقانون وبإبطال الدعوى لعدم مشاركة الوالي في التنبيه، وهو يعارض الدعوى فإنهم كما فعلوا خالفوا وأخطئوا تطبيق القانون.

متى كان ذلك استوجب نقض القرار المضمون فيه.

وفي قرار آخر رقم 96140 صادر بتاريخ 2000/06/28 منشور في مجلة المحكمة العليا بعنوان الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الثاني لسنة 2004 ص 186.

1 يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 74.

2 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، ص ص 104-105.

الفرع الثاني: قسمة الملكية العقارية الشائعة

نصت المادة 724 من الق.م على أنه "إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوخ يرفع في الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة.

وتعين المحكمة إذ رأت وجها لذلك خيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إذ كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقصه كبير في قيمته".

إذن من خلال نص المادة 724 المشار إليه أنه بحق اللجوء للقضاء وطلب قسمة الملكية العقارية المشاعة حال وجود خلاف أو اختلاف بين الشركاء.

ونلاحظ أن القسمة القضائية للملكية العقارية المشاعة قسما هناك القسمة العينية وهناك القسمة بالتصفية:

قضت المحكمة العليا في قرار لها تم 51109 مؤرخ في 19/01/1989 منشور في المجلة القضائية عدد 01 لسنة 1991 صفحة 17 أنه من المقرر قانونا أنه إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوخ أن يرفع دعوى على باقي الشركاء ومن ثم فإن القضاء بها يخالف هذا المبدأ بعد خرق للقانون.

ولما كان من الثابت في قضية المال أن الأرض المتنازع عليها ملكية مشاعة بين الورثة فإن قضاة الاستئناف الذين قضوا بطرد الطاعن تأسيس على تقرير الخبير دون إدخال جميع الورثة في النزاع بقضاتهم كما فعلوا خرقوا القانون.

أولاً: القسمة العينية

إن محاكم القضاء العادي وفق أحكام القانون العضوي رقم 05-11 المؤرخ في 17 يوليو 2005 والمتعلق بالتقسيم القضائي هي الجهات المختصة للفصل في دعاوي إنهاء حالة الشيوخ بنص المادة 511 من القانون رقم 09-08 بقانون إ.م.إ. إذا كان أطراف الدعوى أشخاصاً طبيعيين والمحكمة عندما يعرض عليها النزاع المتعلق بأنها حالة الشيوخ بما أن تتولى إذا رأت وجه لذلك يتعين خبير في القضية أو أكثر الذي يقوم بمهمة تقويم الملكية العقارية المشاعة ثم القيام بقسمة الحصص.¹

ولا يجوز بأي حال من الأحوال الإقرار بخلاف ذلك أي تكوين حصص إذا كانت الملكية العقارية المشاعة قابلة للقسمة سواء أكان عقار أرض أو بناء وحتى العقار بالتخصيص والقسمة العينية هي الأصل.

وقضت المحكمة العليا في قرار لها رقم 6589 صادر بتاريخ 27-12-1987 منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 04 لسنة 1990 صفحة رقم 55، مبدأ مفاده أنه: " من المقرر قانوناً أن الحكم يبيع الملكية الشائعة بالمزاد العلني في الوقت الذي يمكن تقادي بيعه بتقسيمه على مالكيه وفي الوقت الذي يطالب فيه بقسمة يعد إضرار بهم وحرمانهم منه دون موجب".

ومن ثم فإن القضاء بها يخلف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعنين أبديا رغبتهما في تقسيم العقارين الذين ورثوهما مع المطعون ضدها. وأن الخبير الذي عينته المحكمة جعل للتقسيم عدة حلول وذلك بإجراء عملية تعويض بين الأخوة فإن قضاة المجلس بالغائهم الحكم المستأنف ومن

1 أ. يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص 105.

جديد الأمر بيع الملكية الشائعة المتنازع عليها بالمزاد العلني يكونوا قد خرخوا القانون.

ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

هذا وتنص المادة 725 من الق.م على أنه " يكون الخبير الحصص على أساس أصغر نصيب حتى ولو كانت القسمة جزئية.

وإذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عينيا عوض بمعجل كما نقص من نصيبه."

ونصت المادة 726 من ق.م على أنه " تفضل المحكمة في كل المنازعات وخاصة منها ما يتعلق بتكوين الحصص."

وقضت المحكمة العليا في قرار لها رقم 65223 بتاريخ 17-12-1990 منشور في الجهة القضائية للمحكمة العليا عدد 04 لسنة 1990/12/17 منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 04 لسنة 1991 صفحة 71.

أنه " من المقرر قانونا أن المحكمة تفصل في كل المنازعات المعروضة عليها وخاصة منها ما تعلق بتكوين حصص الشركاء."

ومن ثم فإن القضاء بها يخالف هذا المبدأ يعد خرخوا للقانون.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير دون الفصل في المنازعة المتعلقة بتشكيل الحصص خاصة وأن الأطراف هذا لو في حالة شيوع يكونوا قد خالفوا القانون.

ومتى كان كذلك استوجب نقص القرار المطعون فيه، ونصت المادة 727 من الق المدني على أنه " تجري القسمة بطريق الاقتراع أو ثبتت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المقرر "

وقضت المحكمة العليا في قرار لها رقم 32812 صادر في 1984/07/09 منشور في المجلة القضائية عدد 03 لسنة 1989 صفحة 55 أنه " متى كان من المقرر قانونا أن العقار تجري قسمته بطريق الاقتراع وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المقرر".

فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.

وفي قرار آخر رقم 91439 صادر بتاريخ 1982/10/28 منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد لسنة 1999 صفحة 18.

قضت المحكمة العليا على أنه: "من المقرر قانونا أن يقسم المال الشائع على أساس تكوين الحصص ثم تجري القسمة بطريق الاختراع وتختص المحكمة بتثبيتها بعد فرز نصيب كل شريك والفصل في كل المنازعات لاسيما ما يتعلق منها بفرز نصيب كل شريك وبتكوين الحصص".

ولما كان من الثابت في قضيته الحال أن قضاة الموضوع أغفلوا في قراراتهم المطعون فيه التطرق إلى تكوين الحصص وقسمته بين الشركاء بطريق الاقتراع فإنهم بذلك خالفوا القانون.

وفي قرار آخر رقم 18189 صادر بتاريخ 1998/04/21 منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 01 لسنة 2000 صفحة 174 أقرت المحكمة مبدأين

مفادهما: " أنه من المقرر قانونا أن قسمة التركة تتم وفقا للقانون المدني فيها يتعلق بالملكية الشائعة.

أنه أيضا من المقرر قانونا أن القسمة تجري بطريق الاقتراع بعد تكوين الحصص وتثبت المحكمة ذلك في محضر تحرره ويصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه".

ومن ثم فإن القضاء بخلاف هذين المبدأين يعد خطأ في تطبيق القانون.

ولما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاة الموضوع لما اكتفوا بالمصادفة على الخبرة دون التعرض للاقتراع ودون فرز الأنصبة وإعطاء كل شريك نصيبه المقرر فإنهم أخطئوا.

ثانيا: قسمة التصفية أو القسمة بطريق المزاد العلني

لقد نصت المادة 728 من ق.م على أنه: " إذا تعذرت القسمة عينيا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبنية في ق.إ.م وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع."

يلجأ إلى قسمة التصفية في حال عدم إمكانية إجراء القسمة العينية، وقسمة التصفية لا يتصور إجرائها إلا عن طريق بيع العقار المشاع.¹

وللحفاظ على حقوق الشركاء في الشياخ أقر القانون بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني سواء فيها بين الشركاء أو لعامة الناس.

1 أ. يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص 109.

وقضت المحكمة العليا في قرار لها رقم 15130 المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 02 لسنة 1998 صفحة 28 " أنه من المقرر قانونا إذا تعذرت القسمة عينيا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته هذا بالمزاد العلني وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم بالإجماع".

ومن المقرر أيضا أنه: " إذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عينيا عوض بمقابل عما نقصه من نصيبه."

ولما ثبت في قضية الحال أن قضاة المجلس رفضوا طلب الطاعن الرامي إلى بيع العقار المشترك بالمزاد العلني بحجة أن الحكم المستأنف رأي الأغلبية على أن رأي الأشخاص ليس من شأنه تغيير حكم القانون ولاسيما المادة 728 من القانون المدني هذا من جهة.

ومن جهة أخرى منحوا اثنين من الشركاء نصيبهم نقدا كليا دون الحصول عينيا على نصيب ناقص عينا فخالفوا نص المادة 725 فقرة 2 من القانون المدني مما يعرض قرارهم للنقض.¹

وفي قراراتها رقم 65 3261 بتاريخ 2011/04/14 منشور في مجلة المحكمة العليا عدد 1 سنة 2012 ص 171 مبدأ مفاده حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن.

وفي قرار لها رقم 242694 بتاريخ 2001/03/14 منشور في المجلة القضائية عدد 1 سنة 2002 ص 152 مبدأ مفاده أن تنفيذ المادة 728 من الق.م بأن يلتجئ إلى البيع بالمزاد العلني في حالة ما إذا تعذرت قسمة المال المشاع عينا.

1 أ. يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص 109.

ولما قضى قضاة المجلس بيع العقار بالمزاد العلني دون أن يبرروا اختيارهم لهذا الحل ويبينوا العناصر المعتمدة في ذلك يكونون قد خرقوا أحكام المادة 728 أعلاه كما أنهم خالفوا أحكام المادة 727 بعدم اتخاذهم إجراءات القرعة في قسمة للأملك الشائعة المفروضة بها، مما يجعلهم قد أسأؤوا تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض.

الفرع الثالث: تعذر القسمة عينا

للملاحظة أن في حالة تعذر القسمة عينا يستوجب علينا ذكر النقطتين الأساسيتين كالآتي:

أولاً: البيع بالمزاد واقتصار البيع على الشركاء في الشروع

من المقرر قانوناً أنه في حالة تعذر القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته ببيع المال بالمزاد، وذلك بالطرق المنصوص عليها قانوناً في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المادة 786 منه تطبيقاً للأحكام المادة 728 من ق.م.¹

وملاحظة أن أغلبية القضايا المرفوعة أمام المحاكم للخروج من الشروع تنتهي إلى الحكم ببيع العقار بالمزاد العلني وهذا راجع أحياناً إلى استحالة القسمة عيني أو من شأنها إحداث نقص كبير من قيمة العقار كما هو الشأن بالنسبة للشقق السكنية الصغيرة أو في حالة كان عدد المالكين على الشروع خاصة الورثة كبيراً تستحيل فيه القسمة عينا بينهم.

تقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع وهو الحكم الذي جاءت به المادة 728 من الق.م. وقد يقدم هذا الطلب أمام قاضي الموضوع الذي

1 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص 106.

يفصل في منازعة الخروج من الشيوخ وإن فاتهم ذلك فلا يوجد ما يمنع تقديم طلبهم هذا أمام رئيس جلسة البيوع العقارية قبل الإعلان عن افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني، بشرط أن يكون الطلب من قبل كافة الشركاء دون استثناء.¹

وعليه يستوجب نقص القرار الذي قضى بإلزام المدعين ببيع مزادهم في الدار المشاعة بينهم وبين المدعي عليهم دون عرض الدار للبيع بالمزاد العلني، قرار رقم 41996 المؤرخ في 02/06/1986 م. ق 1989 عدد 02 صفحة 78.

ثانيا: اعتراض الدائنين على القسمة عينيا وعلى البيع بالمزاد

لقد نصت المادة 729 من ق.م أنه لدائني كل شريك أن يعارضوا في أن تتم القسمة عينا أو أن يباع المال بالمزاد بغير تدخلهم، وتوجه المعارضة إلى كل الشركاء ويترتب عليها إلزامهم أن يدخلوا هذا عارضا من الدائنين في جميع الإجراءات وإلا كانت القسمة غير نافذة في حقهم، ويجب على كل حال إدخال الدائنين المقيدة حقوقهم قبل رفع دعوى القسمة، أما إذا تمت القسمة فليس للدائنين المقيدة حقوقهم قبل رفع دعوى القسمة، أما إذا أتمت القسمة فليس للدائنين الذين لم يتدخلوا فيها أن يطعنوا فيها إلا في حالة الغش.²

ونجد أن في قانون إ.م.إ في أحكام تبليغ قائمة شروط البيع التي تضمن حقوق الدائنين أصحاب التأمينات العينية المذكورين في الشهادة العقارية التي تسهل معرفتهم بعكس الدائنين العاديين، فيصعب معرفتهم وبالتالي تبليغهم بقائمة شروط البيع.

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 107.

2 بوقندورة سليمان، مرجع نفسه، ص 108.

المطلب الثاني: البيوع العقارية للمفقود

يخضع هذا النوع من البيوع لأحكام المواد 783 إلى 785 من ق.إ.م. ويخص بيع العقار أو الحق العيني العقاري لفئة معينة من الأشخاص هم ناقص الأهلية والمفلس والمفقود، حيث نجد هذا الأخير له دور كبير في هذه البيوع القضائية، وللتوضيح أكثر سوف نتطرق إليه في الفروع التالية:

الفرع الأول: مفهوم المفقود أو الغائب

تعتبر مسألة فقدان من المسائل الهامة التي طرحت ولا تزال تطرح إلى يومنا هذا لذا اهتم فقهاء الشريعة الإسلامية وفقهاء القانون بها، وحاولوا التعريف بالمفقود والإلهام لكل جوانبه وأحكامه بغية الوصول إلى حلول للمشاكل التي يطرحها فقدان الشخص كما حاول القانون إيجاد حل لحالة الفقد وذلك بغرض مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها من طرف كل ذي مصلحة وهذا بغية تحديد وضعية المفقود القانونية.¹

لقد أحال القانون المدني الج في المادة 31 منه إلى قانون الأسرة بخصوص مسألة المفقود والغائب، إذ نجدها تنص على أنه " تجري على المفقود والغائب الأحكام المقررة في التشريع العائلي."

ونجد أن قانون الأسرة الجزائري قد نظم أحكام المفقود والغائب في الفصل السادس من الكتاب الثاني بعنوان النيابة الشرعية وذلك في المواد من 109 إلى 115 قانون الأسرة كما عرفت المفقود في المواد 109 منه على أن المفقود " هو

1 عبد السلام مريم، المفقود في القانون الجزائري، لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون الأحوال الشخصية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017.

الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم.¹

ومن تحليل نص المادة نجد أنه يعتبر مفقودا في نظر القانون الجزائري كل من غاب عن أهله وانقطع خبره، فلا يعرف مصيره إذ كان على قيد الحياة أم أنه مات وأيضا يكون مجهولا المكان، كما أنه لا يعتبر مفقودا إلا إذا صدر حكم قضائي يقتضي بفقدانه.

وبالتالي يعتبر الشخص مفقودا إذا كانت الظروف المحيطة باختفائه وعدم ظهور تفيد حتما هلاكه.²

نستخلص إذن أن الغائب هو من غادر مكانه لسفر ولم يعد إليه وحياته معلومة.³

وقد عرفته المادة 110 من ق.أ.ج الغائب بأنه الشخص الذي منعت ظروف قاهرة من الرجوع إلى إقامة أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة نسب غيابه في ضرر للغير كالمفقود.

الفرع الثاني: حكم المفقود

ضبط المشرع الجزائري حالة فقدان بقواعد قانونية محددة فقد نصت المادة 109 من ق.أ.ج اعتبار الشخص الغائب الذي لا يعرف موطنه ولا حياته أو هاتاه مفقودا إلا بصدور حكم قضائي يثبت ذلك أي أن الحكم القضائي هو شرط جوهري لاعتبار الشخص مفقودا وهو الوسيلة القانونية الوحيدة لاضفاء صفة المفقود على

1 القانون رقم 84_11 المؤرخ في 09 رمضان عام 1404، الموافق لـ 09 يونيو 1984، والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم الأمر رقم 05_02 المؤرخ في 27 فبراير 2005.
2 علي فيلاني، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون، المطبعة الجزائر، 2011، ص 196، 197.
3 رمضان علي السيد الشرنياصي، أحكام الأسرة في الشريعة الإسلامية، المنشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002، ص 356.

الشخص طبقا لما جاء في نص هذه المادة، ولاستصدار هذا الحكم أجاز المشرع للورثة والنيابة العامة ولكل ذي مصلحة أن يرفع دعوى قضائية يطالب من خلالها الحكم بفقدان الشخص حيث نص القانون على: " يصدر الحكم بفقدان أو موت المفقود بناء على طلب أحد الورثة أو من له مصلحة أو النيابة العامة.¹

نستخلص إذن:

أولاً: أن الغائب يأخذ حكم المفقود إذا منعه ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر للغير فيعتبر كالمفقود.

ثانياً: يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب والحالات الاستثنائية بمضي أربعة سنوات بعد التحري، وفي حالات التي يغلب فيها السلامة، أي أن يكون احتمال موته أكثر من حياته يفوض الأمر إلى القاضي في تقرير المدة المناسبة يعد أربعة سنوات.

ثالثاً: يصدر الحكم بالفقدان أو بموت المفقود بناء على طلب أحد الورثة أو من له مصلحة أو النيابة العامة. القانون رقم 84- 11، المؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق 09 يونيو سنة 1984، والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم الأسر رقم 05- 02 المؤرخ في 27 فبراير 2005.

الفرع الثالث: شروط اعتبار الشخص مفقودا

أولاً: شروط اعتبار الشخص مفقودا

إن اعتبار الشخص مفقودا لا بد أن تتوفر فيه الشروط وهي:

1 رمضان علي السيد الشرنياصي، المرجع السابق، ص 356.

1. غياب الشخص: والغياب حسب ما جاء في المادة 110 من ق.أ هو أن لا يوجد للشخص محل إقامة ولا مواطن معلوم أو كان له محل إقامة أو موطن معلوم خارج بلاده واستحالة عليه مباشرة شؤونه بنفسه أو إشراف من ينويه في إدارتها مما يترتب على تعطيل مصالحه وإلحاق الضرر بالغير.

2. عدم التمكن من معرفة مكانه: بمعنى لا يعرف له لا محل إقامته لا موطن معلوم.

3. عدم معرفة حياته من موته: وهنا أن تنقطع أخباره بحيث لا يعرف إن كان حي أو ميت، ولكن إذا انعدم موطن معلوم له، وعلى الرغم من ذلك أمكن الجزم بحياته، فهنا لا يمكن اعتباره مفقودا وبالتالي فالشخص الموجود عن بلاده بعيدا ولكن يرزق في حكم المفقود.¹

4. صدور حكم قضائي باعتبار الشخص الذي انقطعت أخباره مفقودا إذ نص المادة 109 من قانون الأسرة إذا يقضي بأن الغائب لا يعتبر مفقودا إلا بحكم وهذا ما ذكر سلفا.

ثانيا: المقدم على المفقود

نصت المادة 111 من قانون الأسرة الجزائري على أن " القاضي عندما يحكم بالفقد أن يحصر أموال المفقود وأن يعين في حكمه مقدا من الأقارب أو غيرهم لتسيير أموال المفقود ويتسلم ممل يستحقه من ميراث أو تبرع مع مراعاة أحكام المادة 99 من هذا القانون".

1 محمد سعيد جعفرور، مدخل إلى العلوم القانونية، ج2، دروس في نظرية الحق، دار الهومة للنشر والتوزيع، جامعة خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، ط1، 2011، ص 326.

نستخلص إذن:

- أن المقدم هو الشخص الذي تعينه المحكمة لإدارة الشؤون المالية للمحجوز عليه.¹

- كما أنه وطبقا للمادة 111 هو من يعينه القاضي في حكمه لتسيير أموال المفقود ويتسلم ما استحقه من ميراث أو تبرع.

- ولقد نصت المادة 100 من ق.أ على أنه " يقوم المقدم مقام الوصي ويخضع لنفس الأحكام."

- ويفهم من هذه المادة على أن المقدم يخضع لنفس الأحكام التي يخضع لها الوصي والشروط الواجب توافرها في الوصي، وكذلك سلطاته وواجباته وأسباب إنهاء مهامه كلها تصدق على المقدم.²

خلاصة القول أن المقدم هو من تعينه المحكمة في حالة عدم وجود ولي أو وصي على من كان فاقد الأهلية أو ناقصها، وإذا كان المفقود قاصرا فلا حاجة لتعيين مقدم ما دام له ولي أو وصي.

1 محمد سعيد جعفرور، المرجع السابق، ص 620.

2 عبد السلام مريم، المفقود في القانون الجزائري، نقاد حقوق الإمتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام ق.م.ج، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 09، العدد 02، 2021،

المبحث الثاني: بيع العقارات ناقص الأهلية والمفلس وبيع العقار المثقل بتأمين عيني

في هذا المبحث سوف نتطرق إلى البيوع العقارية الخاصة لناقص الأهلية والمفلس في المطلب الأول وبيع العقار المثقل بتأمين عيني كاستثناء عن البيوع القضائية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: بيع العقارات الناقص الأهلية والمفلس:

يتم بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني لناقص الأهلية والمفلس وذلك حسب المواد 783 إلى 785 من ق.ا.م كما ذكرنا سلفا، وذلك حسب قائمة شروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة يعدها المحضر القضائي بناء على طلب البالغ ناقص الأهلية أو الولي والوصي بالنسبة لناقص الأهلية القاصر أو البالغ ناقص الأهلية أو يعدها وكيل التفليسية بالنسبة للمفلس حسب الحالة.¹

سنتناول في هذا المطلب شرح المفاهيم التي تضمنها المادة 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة لناقص الأهلية والمفلس في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: البيوع العقارية لناقص الأهلية

لقد أشارت المادة 81 من قانون الأسرة أن من بلغ سن الرشد ولم يحجز عليه ويعتبر كامل الأهلية وفقا لأحكام المادة 40 من ق.م التي أشارت أيضا بدورها أن كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجز عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة الحقوق المدنية وسن الرشد يكون تسعة عشر (19) سنة كاملة.

وبمفهوم المخالفة من بلغ سن الرشد وهو ناقص من حيث قواه العقلية لعته أو سفه

1 بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 109.

أو جنون، فهو بالغ ناقص الأهلية ولا يتمتع بالأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.¹ فناقص الأهلية إما أن يكون قاصراً لم يبلغ سن الرشد أو يكون بالغاً ناقص الأهلية وتكون له الولاية على نفس القاصر أو وصاية عليه ولتوضيح أكثر تتعرض إلى ثلاثة نقاط الآتية:

أولاً: الولاية على نفس القاصر

نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجراءات الولاية على نفس القاصر في المواد من 453 إلى 463 منه، وقد عرفت الولاية في ق.أ.² في المواد 87 إلى 91. والقاعدة العامة تضمنها المادة 81 من ق.أ بأن من كان فاقده الأهلية أو ناقص لصغير في السن، أو جنون أو عته أو سفه ينوب عنه قانوناً ولي أو وصي أو مقدم أما بالنسبة للولاية فيكون الأب ولياً على أولاده القصر وبعد وفاته تحل الأم محله قانوناً.

وعلى الوالي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام.³

وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

-بيع العقار وقسمته ورهنه وإجراء المصالحة.

-بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة.

-استثمار أموال القاصر بالاقتراض أو بالإقراض أو المساهمة في شركة.

-إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاثة سنوات.

-على القاضي أن يراعي الإذن حالة الضرورة والمصلحة وأن يتم بيع العقار

بالمزاد العلني.

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 111.

2 القانون رقم 34-11، المرجع السابق.

3 بوقندورة سليمان، الدعاوي الاستعجالية، مرجع سابق، ص 264.

-إذا تعارضت مصالح الولي ومصالح القاصر يعين القاضي متصرفا خاصا تلقائيا أو بناء على طلب من له مصلحة.

-تنتهي وظيفة الولي بعجزه بموته بالحجز عليه، بإسقاط الولاية عنه.¹

ثانيا: الوصاية

الوصاية هي نظام من أنظمة النيابة الشرعية يعمل على حماية أموال القاصر (وقد نظم أحكامها المشرع الجزائري في المواد 92 إلى 98 ق.أ.ج 84-11 المعدل والمتمم).

والوصاية لها نفس وظيفة الولاية وتأتي في المرتبة الثانية حيث تؤول إرادة الوصي محل إرادة القاصر في تولي رعاية شؤونه، وقد تؤول إرادة الوصي محل إرادة القاصر في تولي رعاية شؤونه، وقد نظم أحكامها المشرع الجزائري في المواد 92 إلى 98 ق.أ.ج 84-11 المعدل والمتمم وهي كما يلي:

1. تعيين الوصي:

الوصي هو الشخص الذي يعينه الأب والجد أثناء حياتهما لقولي شؤون القاصر الذي فقد أمه أو ثبت عدم قدرته بالطرق القانونية على تولي شؤونه كإعدام أهليته مثلا ويسمى " الوصي المختار " لأنه معين من طرف الأب أو الجد للإشراف على أمواله أو أولاده أو أحفاده، وهذا طبقا لمقتضيات المادة 92 من ق. الأسرة.²

وإذا تعددت الأوصياء فللقاضي أن يختار الأصلح منهم لإدارة أموال القاصر والتصرف فيها حسب المادة أعلاه من نفس القانون مع مراعاة أحكام المادة 86 من ق.أ من بلغ سن الرشد ولم يحجز عليه يعتبر كامل الأهلية طبقا للمادة 40 من الق.م.

¹ بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 246.

² الدكتورين شيخ نسيم، شيخ سناء، حماية أموال القاصر في القانون الجزائري، مجلة المنار للبحوث ودراسات القانونية السياسية، العدد الأول جوان 2017، كلية علوم الحقوق السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة.

2. شروط الوصي:

لقد نصت المادة 93 من ق.أ.ج على الشروط الواجب توافرها في الوصي حتى يكون أهلا لمباشرة النيابة الشرعية على القاصر وهي كالاتي:

أ. **الإسلام:** من شروط التي يتوجب توافرها في الوصي هي الاسلام أي يجب أن يكون الوصي مسلما لأن الوصاية هي نيابة ولا نيابة (كافر على مسلم كون أن الاتحاد في الدين باعث قوي على الحر من والعناية لقوله تعالى: " ولن يجعل الله للكافرين على المؤمنين سبيلا"¹.

ب. **العقل:** يقصد به أن يكون الوصي عاقلا أي متمتعا بكامل قواه العقلية لأن الشخص المحجوز عليه سبب عارض من عوارض الأهلية يكون غير قادر على تولي شؤون القاصر فتكون التصرفات التي يقوم بها لا تنفذ حتى في حق نفسه وبالتالي لا يصلح وصيا.

ت. **القدرة:** هي أن يكون الوصي قادرا سواء بدنيا أو عقليا وحتى نفسيا ليكون أهلا لتولي شؤون القاصر والسهر على حسن رعايته والمحافظة على أمواله.

ث. **الأمانة:** هي أن يتسم الوصي بالأمانة وحسن التصرف إلا أنه اختاره ليكون نائبا عن الولي لما يتصف به من ثقة والصلاح وذلك من خلال حسن التصرف في إدارة أموال القاصر وعدم تبذيرها وحفظها واستثمارها فيما ينفع القاصر ولا يقوم باستغلالها لمصلحته.²

3. سلطات الوصي:

- لقد حدد قانون الأسرة وفقا لأحكام المواد 88.89.90 للوصي نفسه سلطة الوصي.

1 الآية 141، من سورة النساء.

2 افرونة زبيدة، ص 63، 64، 65، 66.

- في تصرف على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام.
- وعليه أن يستأذن القانون في التصرفات التالية:
- بيع العقار وقسمته ورهنه وإجراء المصالحة.
- بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة.
- استثمار أموال القاصر بالاقتراض أو الإقراض أو المساهمة في الشركة.
- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات.
- على القاضي أن يراعي في الإذن حالة الضرورة والمصلحة وأن يتم بيع العقار بالمزاد العلني.

- إذا تعارضت مصالح الولي ومصالح القاصر يعين القاضي متصرفاً خاصاً تلقائياً أو بناء على طلب من له مصلحة.¹

4. انتهاء الوصاية:

- حسب نص المادة 96 من ق.أ.ج تنتهي مهمة الوصي بموت القاصر أو زوال أهلية الوصي أو موته.
- ببلوغ القاصر سن الرشد ما لم يصدر حكم من القضاء بالحجر عليه.
- بانتهاء المهام التي أقيم الوصي من أجلها.
- بقبول عذره في التخلي عن مهمته.
- بعزله بناء على طلب من له مصلحة إذا ثبت من تصرفات الوصي ما يهدد مصلحة القاصر.²

- على الوصي الذي انتهت مهمته أن يسلم الأموال التي في عهده ويقدم عنها حساباً للمستندات إلى من يحلّفه أو إلى القاصر الذي رشده أو إلى وراثته في مدة لا

1 بوقندورة سليمان، الدعاوي الاستعجالية، مرجع سابق، ص 247-248.
2 المادة 96 من الأمر 11-58 المتضمن قانون الأسرة، المرجع السابق.

تتجاوز شهرين من تاريخ انتهاء وأن يقدم صورة عن الحساب المذكور إلى القضاء.

-وفي حالة وفاة الوصي أو فقدته فعلى ورثته تسليم أموال القاصر بواسطة القضاء إلى المعني بالأمر.

-يكون الوصي مسؤولاً عما يلحق بأموال القاصر من ضرر بسبب تقصيره.¹

5. الدعاوي المتعلقة بتعيين الوصي:

تنص المادة 172 من ق.إ.م بأنه يخطر القاضي من قبل الوصي أو ممثل النيابة العامة أو القاصر الذي بلغ سن التمييز أو كل شخص تهمة مصلحة القاصر بتثبيت الوصاية أو رفضها بعد وفاة الأب.

في حالة رفض الوصاية يعين القاضي مقدماً وفقاً لأحكام المادة 471 ق.إ.م.إ (يعين القاضي المقدم بموجب أمر ولائي بعد التأكد من رضائه) أو يتخذ جميع الإجراءات التحفظية في انتظار تعيين المقدم.

يجوز للقاضي وضع القاصر تحت وصاية الوصي المختار عندما تتوافر فيه الشروط المقررة قانوناً.

يفصل في جميع المنازعات الخاصة بتعيين الوصي بأمر استعجالي قابل لجميع طرق الطعن (ماعدا المعارضة لأن الأمر الاستعجالي غير قابل للمعارضة ولا للاعتراض على النفاذ المعجل كما رأيناه في حينه).²

ثالثاً: البالغ ناقص الأهلية

1. تقديم والحجز في قانون الأسرة:

لقد عرفت المادة 101 من ق.أ.ج البالغ ناقص الأهلية على أنه من بلغ من الرشد وهو مجنون أو معتوه أو سفيه أو طرأت عليه إحدى الحالات المذكورة بعد رشده

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 248-249.

2 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 249-250.

بحجر عليه وطبقا للمادة 102 من نفس القانون، يكون الحجز بناء على طلب أحد الأقارب أو ممن له مصلحة أو من النيابة العامة.

ويكون الحجر بحكم وللقاضي أن يستعين بأهل الخبرة في إثبات أسباب الحجر، وإذا لم يكن للمحجور عليه ولي أو وصي وجب على القاضي أن يعين في نفس الحكم مقدما لرعاية المحجور عليه والقيام بشؤونه.

أما المقدم حسب المادة 99 من ق.أ.ج هو تعيينه المحكمة في حالة عدم وجود ولي أو وصي على من كان فاقد الأهلية أو ناقصها بناء على طلب أحد الأقارب أو ممن له مصلحة أو من النيابة العامة.

ويقوم المقدم مقام الوصي ويخضع لأحكامه.

وقد جاء في قرار لغرفة الأحوال الشخصية للمحكمة العليا بتاريخ

2010/10/14.¹

أنه تبين بعد الرجوع إلى القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس سببوا قرارهم تسببياً قانونياً سليماً، كما تطرقوا إلى مسألة الولاية على المال وأن المطعون ضدها ب.ن حفيده المطعون ضده الثاني أصلح للقيام بمهمة المقدم لكونها تعيش مع جدها المطلوب المحجز عليه وأنها متعودة على القيام بشؤونه خاصة المالية منها، كما اعتبروا أن الطاعن لم يقدم ما يثبت أنه متعود على تسيير شؤون والده وأنه متواجد بعيداً عنه بحكم إقامته وعمله بالعاصمة.

وحيث أن هذا التسبب كاف ولا رقابة للمحكمة العليا على قضاة المجلس في ذلك ما دام التسبب كاف إلى النتيجة التي توصلوا إليها).

1 مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2012، العدد 2، ص 285.

وطبقا للمادة 106 من ق.أ.ج فإن الحكم بالحجر قابل لكل طرف الطعن ويجب نشره للإعلام.¹

2. التقديم في قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

نصت عليه المواد من 481 إلى 489 من ق.إ.م كما يلي:

-يصح بموجب أمر يصدره قاضي شؤون الأسرة بافتتاح أو تعديل أو رفع التقديم عن ناقصي الأهلية.

-يجب أن تتضمن العريضة المقدمة من أجل افتتاح التقديم على ناقص الأهلية فضلا عن البيانات العادية حرصا عن الوقائع التي تبرر التقديم ويجب أن ترفق بالملف الطبي للشخص المعني بالتقديم، وإذا لم يكن للشخص المبين في العريضة محام يعين له القاضي محام تلقائيا.

-ويمكن للقاضي تصريحات المعني بحضور محامية والأشخاص المعنيين وإذا رأى ضرورة يتلقى تصريحاته بحضور الطبيب المعالج وممثل النيابة العامة.
-يمكن للقاضي قبل اتخاذ القرار بأمر بخبرة طبية لتحديد الحالة الصحية للمعني وذلك بأمر ولأني، وبمجرد إيداع الخبرة عند الاقتضاء ينظر ويفصل في القضية بغرفة المشورة.

-يتم التبليغ الرسمي لأمر الذي يصرح بافتتاح التقديم أو يرفض الطلب بتسخييره من النيابة العامة عن طريق المحضر القاضي بدون رسوم ومصاريف إلى الشخص المعني وإلى من قدم الطلب.

-يرفع الاستئناف في هذا الأمر في أجل خمسة عشر (15) يوما.

-يسري هذا الأجل تجاه الأطراف ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي.

-ويسري ابتداء من تاريخ النطق به بالنسبة للنيابة العامة.

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق.

-يؤشر على هامش عقد ميلاد المعني في سجلات الحالة المدنية بمنطوق الأمر القاضي بافتتاح أو تعديل أو رفع التقديم بأمر من النيابة العامة ويعد هذا التأشير إشهار طبقاً للمادة 489 من ق.أ.م.إ.¹

3. أوجه التشابه والاختلاف لكلا القانونين بالنسبة للتقديم والحجر:

أ. أوجه التشابه:

-كل من الحكم بالحجر في قانون الأسرة والأمر بافتتاح التقديم في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتعلق بالبالغ ناقص الأهلية.
-كلاهما يكون بناء على طلب أحد الأقارب أو من النيابة العامة.
-في كليهما يستعين القاضي بأهل الخبرة من أطباء لتحديد الحالة الصحية للمعني.
-الحكم بالحجر واجب النشر للإعلام ومنطوق الأمر القاضي بافتتاح أو تعديل أو رفع التقديم يؤشر به على هامش عقد ميلاد المعني في سجلات الحالة المدنية ويعد هذا التأشير إشهار.

ب. أوجه الاختلاف:

-الحكم بالحجر قابل لكل طرق الطعن أي أنه يترتب عليه الآثار المتعلقة بالأحكام من حيث قابليتها للطعن وفي الآجال العادية المقررة للأحكام بينما يرفع الاستئناف في الأمر بإنفتاح أو تعديل أو رفع التقديم عن ناقصي الأهلية في أجل خمسة عشر (15) يوم، وهو نفس أجل الاستئناف بالنسبة للأوامر الاستعجالية.²
-يتم تبليغ الحكم بالحجر من قبل من يهمله المصلحة في تنفيذ السند ويتحمل مصاريف التبليغ بينما يتم التبليغ الرسمي للأمر الذي يصبح بافتتاح التقديم أو يرفض الطلب بتسخيره من النيابة العامة عن طريق المحضر القضائي بدون رسوم ومصاريف إلى الشخص المعني وإلى من قدم الطلب.

1 بوقندورة سليمان، دعاوي الاستعجالية، مرجع سابق.

2 بوقندورة سليمان، دعاوي الاستعجالية، مرجع سابق.

الفرع الثاني: البيوع العقارية للمفلس

أولاً: مفهوم الإفلاس والتسوية العقارية

- الإفلاس في اللغة: هو الانتقال من حالة اليسر إلى حالة العسر وأصل الكلمة مشتقة من كلمة فلوس، يفلس، إفلاسا، فيقال أفلس الرجل أي صار ذا فلاسى بعد أن كان ذا دراهم، ويقال فلسه الحاكم تفلিসا أي نادى عليه على أنه مفلس¹.
- أما معناه الشرعي: فهو أن يستغرق الدين مال المدين فلا يكون في ماله وفاء بديونه أو أن لا يكون للمدين مال معلوم أصلاً...²
- أما الإفلاس بمفهومه القانوني:

لقد قنن المشرع الجزائري نظامي الإفلاس والتسوية القضائية في المواد من 215 إلى 388 من القانون التجاري.

فقد ذكر أن الإفلاس هو الوضعية القانونية للتاجر توقف عن الوفاء بديونه بحيث يعلن عنه بمقتضى حكم، والتاجر المفلس تخل بيده عن إدارة ذمته المالية وتنتزع عنه بعض الحقوق، أو الإفلاس إجراء تنفيذي يؤدي إلى الموت التجاري للمفلس وتصفية مؤسسته وبيع كل أمواله الأخرى.

أما التسوية القضائية فتهدف إلى إعادة المدين على رأس أعماله بعد اتخاذ بعض الاحتياطات الواجبة³.

إن أصلاً نظام تجاري فالتاجر المتوقف عن الدفع هو وحده الذي يمكن شهر إفلاسه ومع ذلك فإن بعض التشريعات تطبقه على التجار وغير التجار، كالتشريع الألماني والانجليزي والأمريكي والسويسري، أما التشريعات الآتية فهي بشكل عام تقصر تطبيقه على التجار فقط.

1 ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، المجلد السادس، الطبعة الأولى، 1990، ص 165.
2 أحمد بن علي المقري المصالح المنير الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، القاهرة، 1921 ص 659، نقلا عن سعيد الهياجنة، آثار حكم الإفلاس جماعة الداننين، الناشر غير معروف عمان، 1993 ص 13.
3 عزيز العكيلي، الإفلاس والصلح الوافي، دار الثقافة، عمان، 996، ص 9، ونفس المعنى، مد الإفلاس دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1993.

وفي الجزائر يطبق الإفلاس والتسوية القضائية على التجار (أفراد أو الشركات) وعلى غير التجار إذا كانوا أشخاص معنوية خاصة للقانون الخاص.¹ إذن خلاصة القول نجد أن الإفلاس بمفهوم القانوني فهو نظام يهدف إلى تنظيم التنفيذ الجماعي على أموال المدين التاجر الذي يتوقف على دفع ديونه التجارية. في مواعيد استحقاقها، وذلك عن طريق مجموعة من القواعد التي تساعد الدائنين على تحصيل ديونهم من الأموال التي يملكها ذلك التاجر، فهو يسعى إلى تحقيق غايات محددة تتمثل في حماية الدائنين من تصرفات المدين المفلس وكذلك لحماية الدائنين أنفسهم من بعضهم البعض.

ثانيا: حكم الإفلاس والتسوية القضائية له

إن الحكم بالإفلاس أو التسوية القضائية هو حكم معلن، أي يعلن أو يكشف عن وضعية كانت موجودة قبل صدوره وهي حالة توقف عن الدفع، ولكن بما أن الإفلاس يمثل إجراء تصفية أموال تمارس ضد المدين، الذي غلت يده وسقطت بعض حقوقه فالحكم أيضا منشئ لأنه وضعية جديدة لم تكن موجودة قبل صدوره. هذا من حيث صيغة الحكم الذي من أجاز المشرع لرئيس المحكمة أن يأمر بكل إجراءات التحقيق للحصول على جميع المعلومات الخاصة بوضعية المدين وتصرفاته وهذا ما نصت به المادة 221.²

إذن من نص هذه المادة يظهر لنا إجراء هذا التحقيق بأمر جوازي بحيث يسمح للمحكمة بالاختيار مابين الحكم بالإفلاس والحكم بالتسوية القضائية.

1 د. راشد راشد الأوراق التجارية والإفلاس والتسوية القضائية، مرجع سابق ص 517.
2 من القانون التجاري الجزائري.

1. مضمون الحكم:

ان تاريخ الإفلاس يبدأ من تاريخ النطق بالحكم به، وهذا الأخير يجب أن يؤكد وقوع المدين في حالة التوقف عن تسديد الدفع، وبأنه من التجار إذا كان من الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص أو الأشخاص الحرفية. كما أن المحكمة تعين في منطوق حكمها المعلن للإفلاس أو التسوية القضائية أحد كتاب ضبط المحكمة كوكيل للتفليسية.

2. إجراءات شهر الحكم:

إن شهر الإفلاس له أهمية بالغة وكبيرة، على أساس أن الإفلاس الذي نشأ بقرار من المحكمة سيفرض على الجميع، فمن الضروري إذن تبليغ الغير بأن المدين من الآن فصاعدا ممنوع عليه من الإدارة والتصرف في أمواله، وبأن ذمته المالية ستصفي.¹

إذن أوجب المشرع الجزائري تسجيل الأحكام الصادرة بالتسوية القضائية أو بشهر الإفلاس في السجل التجاري، كما أوجب إعلانها لمدة ثلاثة أشهر في قاعة جلسات المحكمة بالإضافة إلى نشر ملخصها في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية للمكان الذي يقع فيه مقر المحكمة، وكذلك في الأماكن التي يكون فيها للمدين مؤسسات تجارية.

يتعين أن يسري نشر البيانات التي تدرج في السجل التجاري في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية خلال 15 يوما من النطق بالحكم ويتضمن هذا النشر بيان اسم المدين وموطنه أو مركزه الرئيسي ورقم قيده في السجل التجاري وتاريخ الحكم ورقم جريدة الإعلانات القانونية، التي نشر فيها الملخص، المشار إليه أعلاه. إن القيام بإجراءات النشر المذكورة سلفا تتم تلقائيا من طرف كاتب الضبط وهذا ما ذكرته المادة 228 من القانون المدني، ويوجه هذا الأخير فورا إلى وكيل الدولة

1 راشد راشد، مرجع سابق ص 243.

المختص، ملخصاً للأحكام الصادرة بشهر الإفلاس والتسوية القضائية (المادة 230 من القانون التجاري)، هذا وبما أن شهر الحكم يتم بعناية كاتب الضبط. نجد أن حكم المفلس ينتج آثاره فوراً وذلك من أجل سريان المجرى المتعلق بطرق الطعن، وإذا أغفل كاتب الضبط شهر حكم الإفلاس كان مسؤولاً عن الضرر الذي يصيب كل من تعامل مع المفلس بحسن نيته متى كان لا يعلم بصدور حكم الإفلاس.¹

3. طرق الطعن:

إن الإفلاس والتسوية القضائية في جميع الأحكام والأوامر المتعلقة به معجلة التنفيذ رغم المعارضة أو الاستئناف، وذلك باستئناف الحكم القاضي بالمصادقة على الصلح وذلك نظراً لنص المادة 227 من القانون التجاري. إن المعارضة في الأحكام الصادرة في مادة التسوية القضائية أو بشهر الإفلاس مدتها عشرة (10) أيام من تاريخ الحكم، وبالنسبة للأحكام الخاضعة لإجراءات الإعلان والنشر في الصحف المعتمدة لنشر الإعلانات القانونية، فإنه لا يسري الميعاد بشأنها إلا من تمام آخر إجراء مطلوب وهذا ما ذكر في نص المادة 231 من القانون التجاري.²

أما من ناحية الاستئناف فإن المادة 234 من الق.ت قد حددت المدة بعشر أيام تبدأ من يوم تبليغ الحكم المتعلق بالإفلاس أو بالتسوية القضائية والمجلس القضائي، هو الذي يفصل في هذه الأحكام المستأنفة على أن يصدر قراره فيها خلال (3) أشهر ويكون الحكم واجب التنفيذ بموجب مسودته، هذا وقد استثنى المشرع في المادة 232 الق.ت بعض الأحكام من التعرض لأي طرق من طرق الطعن، وهذه الأحكام هي:

1 محمد سامي مذكور وعلي حسن يونس، المرجع السابق ص 102.
2 مرشد راشد، الأوراق التجارية الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الج، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون الجزائر سنة 2005.

-الحكام التي تصدر المحكمة والتي تقرر بمقتضاها بشكل معجل قبول الدائن في المداومات عن مبلغ تحدده.

-الأحكام التي تفصل فيها المحكمة والمتعلقة بالطعون الواردة على الأوامر الصادرة من القاضي المنتدب في حدود اختصاص الأحكام الخاصة بالإذن في استغلال المحل التجاري.

ثالثا: وكيل التفليسية أو المتصرف القضائي

بما أن الحكم المعلن للإفلاس أو التسوية القضائية يؤدي بقوة القانون لعل يد المدين فلا بد إذن من أجل محل هذا الأخير (أو يساعد) شخص آخر وهذا الشخص سماه المشرع الجزائري بوكيل التفليسية ثم استبدله بالوكيل المتصرف القضائي بموجب الأمر رقم 96-23 المؤرخ في تاريخ 10 جويلية 1996.¹

1. تعيين وكيل المتصرف القضائي:

بموجب المادة الرابعة من أمر 96-23 المذكور يعين الحكم الصادر بالتسوية القضائية أو بالإفلاس وكيل المتصرف القضائي من بين الأشخاص المسجلين في القائمة التي تعدها اللجنة الوطنية التي تتكون مما يلي:²

-قاضي من المحكمة العليا رئيسا.

-قاضي من مجلس المحاسبة.

-قاضي حكم لدى المجلس القضائي، قاضي حكم من المحكمة.

-عضو من المفتشية العامة للمالية.

-أستاذ في الحقوق أو العلوم الاقتصادية أو التسيير.

-خبيرين في الميدان الاقتصادي أو الاجتماعي.

-ثلاثة وكلاء من متصرفين قضائيين.

1 راشد راشد، مرجع سابق، ص 247.

2 أنظر المادة التاسعة من أمر 96-23، وانظر أيضا المرسوم التنفيذي رقم 97-117 المؤرخ في 09 نوفمبر 1997 المحدد لكيفيات اعداد قائمة الوكلاء المتصرفين القضائيين، (الجريدة الرسمية عدد 1997/74).

وأما كيفيات تعيين أعضاء اللجنة الوطنية المذكورة فتحدد عن طريق التنظيم ويتولى أمانة اللجنة متمثل عن وزير العدل حافظ الأختام.

وبموجب المادة 3 من أمر 23-96 يحدد وزير العدل حافظ الأختام بقرار قائمة الوكلاء المتصرفين القضائيين التي تضعها اللجنة الوطنية المذكورة سلفاً.

ولا يمكن أن يسجل في قائمة الوكلاء المتصرفين القضائيين إلا محافظو الحسابات والخبراء المحاميون والخبراء المتخصصون في الميادين العقارية والفلاحية والتجارية والبحرية والصناعية الذين لهم 5 سنوات تجربة على الأقل بهذه الصفات ويتلقى المسجلون في القائمة الوطنية تكويناً مناسباً (م.6من الأمر). وبموجب المادة السابعة (7) من الأمر الذاكر سلفاً يمكن للمحاكم بصفة استثنائية وبأمر صريح تعيين الوكلاء المتصرفين القضائيين من بين الأشخاص الطبيعية الذين يتمتعون بتأهيل خاص ولو كانوا غير مسجلين في قائمة الوكلاء المتصرفين القضائيين شرط أن لا يكونوا نواقذ منحزا من ممارسة إحدى المهن المنصوص عليها في المادة السادسة (6) المذكورة سلفاً.

هذا ويؤدي الوكلاء المتصرفين القضائيون بمجرد تسجيلهم في القائمة الوطنية اليمين أمام المجلس القضائي الذي يتبع له محل إقامتهم المهنية، كما يؤدي اليمين الأشخاص المعينون من طرف القاضي أما هذا الأخير (م16) من نفس الأمر.

2. طبيعة مهام الوكيل المتصرف القضائي:

إن الوكيل القضائي يمثل في آن واحد المفسس وجماعة الدائنين ويمثل من جهة أخرى المفسس وهذا الأخير قد غلت يده عن جميع أمواله فلا يمكنه بعد ذلك أن يبرم أي تصرف قانوني قابل للتمسك به اتجاه الدائنين وهو يمثل الدائنين المتحدين في جماعة وتكون لهم مصالح مشتركة.

هذا وبما أن الوكيل المتصرف القضائي لا يمثل المدين في التسوية القضائية و إنما يساعد فلا يمكنه أن يتصرف باسمه باعتباره ممثلاً له كما أن المدين لا يمكنه التصرف دون مساعدة الوكيل المتصرف القضائي وهذا الأخير يمارس مهامه عبر كامل التراب الوطني (مادة 14 أربعة عشر من نفس الأمر).¹

3. مهام الوكيل المتصرف القضائي وعزله:

يقوم الوكيل المتصرف القضائي بعد إجراء التصرفات الأولية بتحصيل ديون المدين وبيع منقولاته وعقاراته كما يرفع الدعاوي ويتصالح ويجري التحكيم ويعاون في استمرار استغلال المؤسسة إذا ما يسمح بذلك وأهم التصرفات التي ينجزها عند ابتداء مهامه تتمثل فيما يلي:

-يقوم بعملية جرد أموال المدين بحضوره أو بعد استدعائه قانوناً بموجب رسالة موصى عليها م 264 ق.ت.

-يقوم بعملية قفل الدفاتر التجارية وحصرها في حصول المدين م 253 ق.ت.

-يقوم بوضع الميزانية مستعينا بالدفاتر والمستندات والأوراق والمعلومات التي يحصل عليها ما لم يقر المدين بإيداع الميزانية.

-يقوم بالإجراءات اللازمة لحفظ حقوق المدين ضد والإجراءات التحفظية (خاصة قيد الرهون)، وإذا كان الأمر متعلقاً بالتسوية القضائية يجوز للمدين بمساعدة الوكيل المتصرف القضائي القيام بها، وإذا رفض يقوم بها الوكيل المتصرف القضائي لوحده بإذن من القاضي المنتدب المادة 274/1 ق.ت.

-يقدم الوكيل المتصرف القضائي تقرير خلال شهر من استلامه مهامه للقاضي

المنتدب حول الوضعية الظاهرة للمدين وأسبابها وخصائصها (م 257 ق.ت).

-يقترح الإعلانات المعاشية للمفلس وأسرته (م 242 ق.ت).

1 د. راشد راشد، مرجع سابق ص 248.

-يقوم بتحصيل ديون المفلس التي حل أجلها (م 268 ق.ت) والأوراق التجارية يقدمها للقبول أو للوفاء في حالة التسوية القضائية، يقوم المدين بمساعدة الوكيل بتحصيل السندات والديون وإذا لم يقم بها جاز للوكيل بتحصيل بمفرده بعد الحصول على إذن من القاضي المنتدب.

-يقوم ببيع منقولات المدين بعد الحصول على إذن من القاضي المنتدب والأموال يقوم بإيداعها في الخزينة العامة فوراً، كما يلتزم بتقديم للقاضي المنتدب ما يثبت حصول الإيداع خلال (15) يوم من تحصيلها.

-يمارس الوكيل جميع حقوق ودعاوي المجلس المتعلقة بدمته طيلة مدة التفليسية وفيها يتعلق بالتصالح والتحكيم فإن المشرع قد أجاز للوكيل المتصرف القضائي.

-يجوز للوكيل أن يستمر في استغلال المحل التجاري ولكن شريطة أن يحصل على إذن من المحكمة المختصة بناء على تقرير من القاضي المنتدب (م 277. (1) ق.ت).

4. عزله:

يتم عزل وكيل المتصرف القضائي من طرف قاضي المنتدب، فهو الذي له أن يطلب من المحكمة عزله، ويكون ذلك بناء على شكوى من المفلس أو من بعض الدائنين أو من تلقاء نفسه، أو لمرضه أو طلبه الاستقالة، على أن القاضي المنتدب إذا رفض الشكوى للمحكمة أو أهمها ما يزيد على 8 أيام جاز للمفلس أو الدائنين رفع الشكوى مباشرة للمحكمة فتفصل فيها بعد سماع تقرير القاضي المنتدب وأقوال الوكيل المتصرف القضائي، وللمحكمة من تلقاء نفسها وبغير طلب أن تأمر باستبدال الوكيل المتصرف أو استبداله لا يجوز الطعن فيها بأي طريق من طرق

الطعن.¹

الفرع الثالث: الجهة القضائية التي تمنح الإذن بالبيع

أولاً: بالنسبة للمفقود وناقص الأهلية

لقد ذكرنا سلفاً أن ناقص الأهلية يمثله الولي أو الوصي فيما يتعلق بالناصر والمقدم بالنسبة للبالغ ناقص الأهلية الذي ليس له ولي ولا وصي، أما بالنسبة للمفقود فتعين المحكمة في الحكم بالفقدان مقدماً لتسيير أموال المفقود.

كما اتضح لنا أيضاً سلفاً أن المقدم له سلطات الوصي والوصي له سلطات الولي وعلى الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام.

وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات المفصلة سابقاً وأن يتم بيع العقارات بالمزاد العلني.

ولقد تضمنت أحكام كل هذه التصرفات كلا من قانون الأسرة تضمنت المادة 88 منه أن لا بد من حصوله إذن من قاضي شؤون الأسرة لكونها تدرج في أعماله الولائية التي لها حماية نوع ولائي لتفادي الأعمال غير المسؤولة للنائب الشرعي²، وكذلك المادة 89 من نفس القانون.

وأضافت المادة 479 من قانون إ.م. التي نصت على أنه " يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانوناً، والمتعلق ببعض تصرفات الولي من قبل قاضي شؤون الأسرة بموجب أمر على عريضة".

وكذا ما تضمنته نص المادة 311 من ق.إ.م التي تقتضي أنه " تقدم العريضة من نسختين ويجب أن تكون معللة وتتضمن الإشارة إلى الوثائق المحتج بها..."

1 بحث حول أشخاص التفليسية موقعه: www.droit-dz.com
2 مقال سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد الثاني عشر، سنة 2017 ص 151.

وعليه نجد أن المشرع الجزائري من خلال هذه المادة لم يتطرق إلى الاجراءات التي يباشرها طالب الإذن ببيع عقار القاصر أو ناقص الأهلية أو بالنسبة للبالغ ناقص الأهلية أو بالنسبة للمفقود أمام قاضي شؤون الأسرى واكتفى فقط بذكر أن العملية تتم بموجب أمر على عريضة على أن تكون من نسختين ومعللة¹. بالإضافة ما تضمنته أحكام المادة 89 من ق.أ.ج.²

ثانيا: بالنسبة للمفلس

أن قاضي المنتدب يتم تعيينه كل سنة قضائية بأمر من رئيس القضائي بناء على اقتراح رئيس المحكمة ويكون القاضي المنتدب مكلفا بنوع خاص بأن يلاحظ ويراقب أعمال وإدارة التفليسية أو التسوية القضائية.

يشرع وكيل التفليسية بإذن القاضي المنتدب في بيع الأشياء المعروضة للتلّف القريب أو انخفاض القيمة الوشيك أو التي يكلف حفظها ثمنا باهضا (كما هو الحال بالنسبة للعقارات والمؤسسات الصناعية) وللقاضي المنتدب بعد سماع المدين أو استدعائه قانونا أن يأذن لوكيل التفليسية بمباشرة بيع باقي الأموال المنقولة أو البضائع، ويجوز لوكيل التفليسية بإذن القاضي المنتدب وبعد سماع أقوال المدين أو استدعائه أن يجري التحكيم أو يتصالح وذلك في كافة المنازعات التي تعني جماعة الدائنين بما فيها المنازعات المتعلقة بحقوق أو دعاوي عقارية.

تودع الأموال الناتجة من البيوع والتحصيلات في الخزينة العامة فورا. يجوز للمدين في حالة التسوية القضائية بمعونة وكيل التفليسية أن يقوم بكافة الإجراءات التحفظية وأن يباشر تحصيل السندات والديون الحالة الأداء وبيع الأشياء المعرضة للتلّف القريب أو انخفاض القيمة الوشيك أو التي يكلف حفظها ثمنا باهضا (كالعقارات) وأن يرفع أو يتابع أي دعوى منقولة أو عقارية، كما

1 مقال سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص 152.
2 ط.د. فراحي كوثر (مقال) اجراءات بيع عقار القاصر في التشريع الجزائري، دفاتر مخبرحقوق الطفل، المجلد التاسع، العدد الأول، 2018، عضو بمخبر القانون العقاري، جامعة مستغانم.

يجوز له بمساعدة وكيل التفليسية القيام بكافة الإيرادات اللازمة لمتابعة استغلال المؤسسة الصناعية أو التجارية إذا كان مأذونا له بذلك وإذا رفض المدين القيام بالإجراءات السالفة الذكر فلوكيل التفليسية مباشرتها وحده بإذن من القاضي.¹ إذن خلاصة القول أن من خلال أحكام القانون التجاري أو وكيل التفليسية لا يتصرف ببيع أموال المدين بإذن القاضي المنتدب الذي يراقب أعمال ويفصل في المطالبات المتعلقة بها، إذن فهو يمنح الإذن بالبيع عقار المفلس في المزاد العلني ووكيل التفليسية هو من يعد قائمة شروط بيعها.

المطلب الثالث: بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني كاستثناء للبيوع القضائية

خلافًا للبيوع العقارية التي تتم عن طريق المزاد العلني والتي عادة ما تكون رغم إرادة المدين فإن بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني تتم بإرادة المدين نفسه الذي يجوز له متى أراد الوفاء بديونه إذا لم يسع الدائنون إلى المطالبة بديونهم ولم يباشروا إيرادات التنفيذ في مواجهة، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني ليستوفي أصحاب هذه التأمينات ديونهم من ثمنه وبتطهير العقار من هذه الديون.² إذن ولتوضيح أكثر سوف نقوم بتقسيم هذا المطلب إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: مفهوم الحقوق العقارية

- لقد أشرنا الذكر سلفًا عن مفهوم العقارات وذلك حسب المادة 683 من القانون المدني "أن كل شيء مستقر بخبرة وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول."

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق ص 120.
2 د. عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والادارية الجزائري، إربليس دار النشر، الجزائر، الطبعة 2019، ص 210.

- غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار بملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استقلاله يعتبر عقارا بالتخصيم.
- وتضيف المادة 684 من ق.م.ج أنه يعتبر مالا عقاريا جل حق عيني يقع على عقار بها في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. إذن من خلال هذا التعريف عن العقارات يتضح لنا مفهوم الحقوق العينية العقارية كالآتي:
- تصنف الحقوق العينية العقارية أو كما تسمى بالتأمينات العينية إلى حقوق عينية أصلية وأخرى حقوق عينية تبعية.
- أولا: الحقوق العينية الأصلية
 - يقصد بها تلك الحقوق التي تكون بذاتها مستقلة لا تحتاج إلى أي حق آخر تتبعه أو تبتد عليه، فتأتي عل ضمنها حق الملكية الذي هو أوسع نطاق.¹
 - وتقوم الحقوق العينية الأصلية التي تقع على عقار، والعقار الذي تقع عليه يكون عقارا بطبيعة كما هو الغالب وقد يكون عقارا بالتخصيص، فجميع الحقوق العينية الأصلية التي تقع على عقارات بالتخصيص تعتبر حقوق عقارية.²
 - وينقسم حق الملكية إلى ثلاثة حقوق وهي: حق الانتفاع (الاستغلال) وحق الاستعمال وحق التصرف.
- ثم تأتي الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، وهذه تكون أيضا حقوق عقارية إذا وقعت على عقار، ومن هذه الحقوق ملا يقع إلا على عقل فيكون حتما من الحقوق العقارية، وهذه هي حقوق الارتفاق وحق السكنى وحق الحكم، ومنها ما يقع على عقار أو منقول كما هو الأمر في حق الملكية، فإذا وقع على

1 أ.م. سلايم عبد الله، محاضرات في عقد الرهن الرسمي، السداسي الرابع، تخصص قانون خاص، المالية سنة ثانية ماستر، جامعة مستغانم للحقوق والعلوم السياسية.
2 د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، مع شرح مفصل والأموال الص 190.

عقار كان حقا عقاريا، وهذه هي حق الانتفاع وحق الاستعمال ما وقع منها على عقار يكون حقا عقاريا.¹

ثانيا: الحقوق العينية التبعية

وهي عكس الأولى فلا توجد بذاتها ولا تكون مستقلة بل لا بد من وجود حق شخصي (الدين) ترتبط به خدماتها وتأمينها للوفاء ولذلك تسمى الحقوق العينية التبعية للتأمينات العينية.²

وهذه الحقوق ما لا يقع إلا على عقار فيكون حتما عقاريا كحق الرهن الرسمي وحق التخصيص، ومنها ما يقع على عقار أو منقول فإذا وقع على عقار كان حقا وهي حق رهن الحيازة وحقوق الامتياز.³

الفرع الثاني: تقسيمات الحقوق العينية التبعية.

تتمثل تقسيمات الحقوق العينية بالتبعية كالآتي:

أولاً: الدائن المرتهن

ويقصد به الدائن المرتهن رهنا رسميا أو رهنا حيازيا على عقار.

1) الرهن الرسمي:

عرفته المادة 882 من القانون المدني الجزائري على أنه " عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لقاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة باستيفاد حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان." ونجد أن الرهن الصادر من المالك يبقى صحيحا لمصلحة الدائن المرتهن الذي تقرر أبطال سند ملكيته أو فسخه أو الغاؤه أو زواله لأي سبب آخر، إذا ثبت أن الدائن كان له حسن النية وقت انعقاد العقد وإبرامه.

1 بتروت، مرجع سابق ص 190.

2 أ.م. سلايم عبد الله، المرجع السابق.

3 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص 63.

يعتبر الرهن الرسمي عقد سكلي إذ تنص المادة 883 من ق.م على أنه "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون."

وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك."

فيلتزم بصحته أيضا تدخل موثق وإلا كان باطلا وهذا ما أكدته المادة 329 مكرر من ق.م.ج ورسميته تقررت لمصلحة الراهن والدائن المرتهن، كما أن الرسمية تضع في يد دين المرتهن سند قابل تنفيذه فلا يحتاج إلى حكم قضائي إذ حل أجل الدين، لأن السند رسمي (عقد رهن رسمي) يمكن مهره بصيغة تنفيذية¹. من هذا المنطلق نجد أن الرهن الرسمي لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك، ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا" حسب المادة 886 من الق.م.ج.

ونجد أيضا في نص المادة 887 من ق.م.ج على أنه "يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعبير عقارا، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والانشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك، مع عدم الإخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليه في المادة 997 من نفس القانون.

كما نذكر كذلك أنه يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في في استيفاء الدين من ثمن الانقراض إذا هدت

1 أ. مزيان محمد أمين، محاضرات العقود الخاصة لطلبة السنة الثالثة حقوق، قسم قانون خاص، جامعة مستغانم للحقوق والعلوم السياسية، سنة 2019-2020.

المباني، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالاتساق وهذا كله ذكر في نص المادة 889 من ق.م.ج.

كما أن أحكام المادة 89 من ق.م.ج يبقى نافذا الرهن الصادر من جميع المالكين لعقار شائع أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيها يعد أو على بيعه لعدم امكان القسمة وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءا مفرزا من هذا العقار ثم وقع في نصيبه عند القسمة الأعيان غير التي لاهنها انتقل الرهن بمرتبته إلى العيار المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل ويبين هذا القدر بأمر على عريضة ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال تسعين (90) يوما من الوقت الذي يحظره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة ولا يضر انتقال الرهن على هذا الوجه يرهن صدر من جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين.¹

ويلاحظ أن كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة تكون ضمانا لكل دين وكل جزء من الدين يكون مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون بخلاف ذلك.

(2) الرهن الحيازي على العقار:

تناول المشرع الرهن الحيازي في المواد 948 إلى 950 القانون المدني الجزائري، وقد تم تعريفه في المادة بقولها: "الرهن الحيازي عقد يلزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره إن الاسم إلى الدائن أو إلى أجنبي بعينه المتعاقدان شيئا يرقب عليه الدائن حقا عينيا يخوله حق حبس الشيء إلى أن يستوفي دينه وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثم هذا الشيء في أي يد يكون.

1 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص 64-65.

لقد أفرز القانون المدني الجزائري الرهن الحيازي في مواد من المواد 998 إلى المواد 965 وهذه الأحكام متخصصة في الرهن الحيازي على المنقول أما المواد من 966 إلى المواد 968 فاخصه بالأحكام الرهن الحيازي العقاري، وهذا الأخير هو الذي سوف نتطرق إليه في هذا المبحث.

الرهن الحيازي العقاري هو عقد يتخلى بموجبه الراهن على حيازته للعقار والتمتع به لمصلحة المرتهن ويسلمه إليه أو إلى شخص ثالث متفق عليه وذلك على سبيل الضمان ويقوم الدائن باستلام الثمار على الالتزام بخصمها من الدين. إن محل الرهن الحيازي يصح أن يكون عقارا أو منقولا،¹ ولا يكون محلا للرهن الحيازي إلا ما يمكن بيعه استقلا بالمزاد العلني من منقول أو عقار، وهنا طبقا لأحكام المادة 949 من قانون المدني الجزائري.

وأن ليس القيد ضروريا لسريان الرهن الحيازي في مواجهة الغير إلا إذا كان محل الرهن الحيازي عقارا، أما الرهن الرسمي فلا يكون محله إلا عقارا أو القيد ضروري للرهن الرسمي ليكون نافذا في حق الغير ويخول الرهن الحيازي حق حبس الشيء المرهون منقولا كان أو عقارا، حتى يستوفي الدائن دينه، أما الرهن الرسمي فلا يخول الدائن حق الحبس، وكل ما للدائن إذا حل دينه هو أن ينفذ على العقار المرهون رهنا رسميا متقدما ومتتبعا.²

في الرهن الحيازي يوجد التزامات سواءا كانت هذه الالتزامات من جهة الراهن أو من جهة الدائن المرتهن.

أ. التزامات الراهن: تتمثل في:

- التزام بالتسليم وذلك حسب المادة 951 ق.م.ج

- سلامة الرهن ونفاذه المادة 951 ق.م.ج

1 م.أ.د. مزيان محمد أمين، محاضرات في مقياس العقود الخاصة لطلبة سنة الثالثة ليسانس، جامعة مستغانم، لسنة 2019-2020.
2 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ص 746.

- ضمان هلاك الشيء المرهون أو تلفه إذا كان الهلاك راجع إلى قوة قاهرة أو خطأ المدين الراهن.

- الالتزامات برد المصاريف النافذة التي صرفها الدائن المرتهن المادة 563 ق.م.ج رهنا حيازيا.

ب. التزامات الدائن المرتهن:

وهي الالتزامات المحافظة على العقار وأن يقوم لصيانته ودفع النفقات اللازمة لحفظه وهذا ماجاء في المادة 968 في قوتها على أنه "يجب على الدائن المرتهن أن يقوم بصيانة العقار وبالنفقات اللازمة لحفظه وأن يدفع ما يستحق سنويا على العقار من ضرائب وتكاليف على أن يستنزل من الثمار التي يحصلها تسمية ما أنفق، ويستوفي هذه القيمة من ثمن العقار أو المرتبة التي يخولها له القانون، ويجوز للدائن أن يتحلل من هذه الالتزامات إذا هو تخلى عن حق الرهن".

وكذلك الإلتزام بأن يقوم بإدارة العقار المادة 967 مدني واستثماره لهذا يمكن اعتبار الرهن الحيازي العقاري سبب من أسباب الوفاء التدريجي.¹

ثانيا: صاحب حق الإمتياز الخاص على العقار.

إن أنواع حقوق الإمتياز كثيرة ومتعددة، منها ما نص عليه القانون في باب خاص لحقوق الإمتياز في القانون المدني ومنها ما ورد في نصوص متفرقة وفي مواضيع خاصة كالقانون التجاري او الضرائب، مثلا أو بعض القوانين الخاصة، لهذا نص المشرع الجزائري في المادة 989 من ق.م.ج على أنه: "تكون الحقوق المبينة في المواد التالية ممتازة إلى جانب حقوق الإمتياز المقررة بنصوص خاصة".

1 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص 65.

وعليه نستنتج من هذه المادة وجود حقوق أخرى ممتازة في نصوص متفرقة ويمكن تعريف حق الإمتياز طبقاً لأحكام المادة 982 من قانون المدني الجزائري على أنه: "الإمتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته".

ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"، إذن خلاصة على ما جاء سلفاً حق الإمتياز هو حق عيني تبعية يقره القانون لدائن على مال معين يملكه مراعاة منه لصفة الدين، وذلك ضماناً للوفاء به، وهذا ما أكدته المادة المذكورة فيما سبق.

ونجد أيضاً أن حقوق الإمتياز تنقسم إلى حقوق إمتياز عامة وحقوق خاصة، وقد عرفتها المادة (984 ق.م.ج) بقولها: "ترد حقوق الإمتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار، أما حقوق الإمتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو على عقار معين"، وقد قسم المشرع الجزائري حقوق الإمتياز إلى عامة وخاصة وذلك في المواد من (989 إلى 1001 ق.م.ج).

لقد أكد المشرع الجزائري في التقنين المدني على نصوص المواد من 900، 1000، 1001 على الأصناف الثلاثة لحقوق الإمتياز الخاصة العقارية وهي: إمتياز بائع وإمتياز متقاسم العقار، وإمتياز المقاولين والمهندسين المهرين، كحقوق عينية تبعية، غير قابلة للتجزئة واردة على العقار تقرر بمقتضى نص قانوني (المادة 982 ق.م.ج) وتسري على الحقوق الإمتياز العقارية،¹ وهذا ما سوف نوضحه كالاتي وبالتفصيل الممل:

أ. إمتياز بائع العقار:

لقد جاء في نص المادة 999 ق.م.ج على أنه: "ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له إمتياز على العقار المبيع، ويجب أن يفيد الإمتياز ولو كان البيع مسجلاً، وتكون مرتبة من تاريخ البيع.

1 مريم تومي، المرجع السابق، ص 1600.

إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع فإذا انقضى هذا الأجل الإمتياز هنا رسمياً، فإن للبائع أثرى نمة مشتري العقار، بنقل ملكية العقار إليه دون أن يستوفي كامل الثمن المستحق الحق في استيفاء ثمن المبيع قبل باقي الدائنين العاديين للمشتري، وهذا هو أساس إمتياز البائع.¹

● شروط ثبوت إمتياز بائع العقار:

حسب ما ورد في نص المادة أعلاه نستخلص الشروط كالاتي:

- وجود عقد بيعي مستوف شروط الصحة مع خلوه من عيوب الارادة، وتوفر شروط الإنعقاد وإخضاعه للكتابة الرسمية، ويلحق الفقه بالبيع بالمقايضة، والوفاء بمقابل إذا إلتزم المقايض أو الدائن بدفع معدل ذلك.²
- أن ينقل عقد الملكية للغير فعلاً، كبيع العقار أو المقايضة به مع عين أخرى أين ينشأ حق إمتياز بائع العقار بمجرد نقل ملكية المبيع إلى المشتري بقوة القانون ما دام المشتري لم يسدد كامل الثمن.³
- أن يكون محل التصرف عقاراً أو حقا عينياً عقارياً.⁴
- أن يكون محل التصرف قابلاً للبيع استقلالاً، وعليه لا يجوز أن يرد الإمتياز على العقار بالتخصيص فهو منقول أصلاً ومرتبب بالعقار، يتبعه في بيعه إذ بانفصاله عن العقار تطبق عليه أحكام إمتياز بائع المنقول، كما لا يرد حق الإمتياز على بيع الثمار مستقلاً عن العقار الذي تغرس أشجارها فيه.⁵

● نطاق إمتياز بائع العقار:

سوف نحدد نطاق إمتياز بائع العقار بتحديد الديون المضمونة بهذا الإمتياز

وهي:

1 مريم تومي، المرجع السابق.
2 د. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص 291.
3 د. همام محمد زهران، منشأة المعارف، مصر، 2001، ص 702-709.
4 المادة 305 قانون مدني كويتي.
5 د. محمد كامل مرسي باشا، الموجز في التأمينات العينية، مطبعة النصر، مصر، 1939، ص 323.

-**ثمن بيع العقار:** الذي يتم دفعه كلياً أو على شكل أقساط، بحيث يبقى الإمتياز موجوداً بموجود دين.

-**ملحقات الثمن:** وهذا نصت عليه المادة 999/1 ق.م.ج وقد تم ذكر بعض الأنواع من الملحقات في المادة 393 ق.م.ج وهي مصاريف المطالبة بالثمن، أتعاب الموثق، ونفقات التسجيل والطابع والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري، وكذلك حالة تقرير زيادة الثمن التي يحكم بها للقاصر إذا بيع عقاره بغبن فاحش الإمتياز قائماً إلى غاية سدادها كاملة.¹

الفوائد القانونية أو الاتفاقية.

• مرتبة إمتياز بائع العقار:

لقد جاء صريحاً نص المادة 999 في دلالاته على إلزامية قيد البيع دون الإكتفاء بعملية التسجيل، وهذا حتى يسري الإمتياز في مواجهة الغير، بائع العقار مما يجعلنا أمام إشكال قانوني هو ما يصدر حق الإمتياز العقاري للبايع حالة عدم القيد وهل تم ربط التسجيل بموعد معين من أجل القيد؟

يتضح لنا الإجابة على هذا السؤال الإشارة إلى نص المادة 2/999 ق.م.ج إذ تحدد مرتبة الإمتياز من تاريخ البيع، إذا تم التقييد خلال شهرين من تاريخ تسجيل عقد البيع ليصبح هذا الإمتياز ضمن أجل الشهرين فتحدد مرتبة الإمتياز في الحالة الأولى من تاريخ العقد والتحرير وفي الحالة الثانية من تاريخ يوم القيد.²

ب. إمتياز الشريك المتقاسم في العقار:

لقد ورد في نص المادة 1001 ق.م.ج على أنه "إذ للشركاء الذين اقتسموا عقاراً حق إمتياز عليه تأميناً لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين

1 معتز كامل مرسي، محمد علي سكيكر، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، ج1، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2005، ص 300.
2 يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 87.

بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة ويجب أن يقيد هذا الإمتياز، وتكون مرتبة مماثلة لشروط إمتياز البائع المشار إليه في المادة 999.

إذن نستخلص من نص المادة أنه إذا كان الأثر المباشر لقسمة المال الشائع قسمة نهائية هو حصول كل شريك على الشيوخ على جزء مقرر يعادل حصته الشائعة، فقد أقر المشرع حق الإمتياز للشركاء، ضمانا للوفاء للإلتزامات الناتجة عن القسمة ولتفسير ما ذكرناه سلفا في هذا النوع من الإمتياز كالآتي:

• محل إمتياز متقاسم العقار:

إن إختلاف محل حق الإمتياز للشريك المتقاسم حيث طبيعة الدين الممتاز، فإن كان دين الإمتياز يعود لفوق في معدل القسمة فإن الإمتياز يرد على العقار الذي وقع في نصيب المتقاسم الملزم بدفع المعدل وإن تعلق بثمن التصفية، يرد الإمتياز على العقار كله الذي بيع لأحد المتقاسمين بالمزاد.¹

ونجد أن المادة 731 ق.م.ج قد وضحت على أن إذا كان دين الإمتياز أساسه التعويض عن التعرض أو الاستحقاق فمحل الإمتياز على كل حصة مفرزة لكل شريك متقاسم.

• نطاق إمتياز متقاسم العقار:

يتحدد هذا النطاق بكل ما يستحق للمتقاسم أو المتقاسمين في مواجهة الشريك أو الشركاء نتيجة قسمة عقار مملوك شيوعا، فكل الإلتزامات المتمثلة في المبالغ والديون المضمونة لهذا الإمتياز سوف نذكرها كالآتي:²

- **معدل القسمة:** يتمثل معدل القسمة في الفارق في القسمة بين الحصص المفترزة للمتقاسمين عندما تكون الحصة المفترزة الواقعة في ملك المتقاسم، أقل من

1 صفاء شكور عباس، حقوق الإمتياز ومراتبها في القانون المدني العراقي، دراسة مقارنة، مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد (1)، ج1، العدد 2، 2017، ص 400.

2 مريم تومي، تعاد حقوق الإمتياز الخاصة، المرجع السابق، ص 1613.

نسبة حصته في المال الشائع فيجبر هذا النقص بقيمة نقدية هي المعدل الذي يلتزم بأدائه الشريك أو كل الشركاء.¹

- المبالغ المستحقة حال التعرض أو الاستحقاق لسبب سابق على القسمة:

إن حصة المتقاسم التي أفرزت له الحق في الرجوع بالضمان على باقي المتقاسمين فيلزم كل منهم بتعويض مستخف الضمان بنسبة حصته في المال الشائع بينهم، والعبرة في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة والمبلغ المستحق للشريك المتقاسم من تعويض عن الاستحقاق قبل شركائه من المتقاسمين يكون شريطة كون سبب التعرض سابقاً على القسمة.²

- الفوائد التي يستحقها المتقاسم من المبالغ المتقدمة له:

لإقتضاء الفوائد يجب علينا التفريق بين من أجاز إقتضائها صراحة وهو المشرع المدني المصري والسوري واليبي ليمنع تقاضيها كل من المشرع الأردني والكويتي.³

ليقف المشرع الجزائري موقف السلب وعدم إدراج نص صريح بدلا عن جواز إقتضاء هذه الفوائد التي يستحقها المتقاسم.

• مرتبة إمتياز متقاسم العقار:

يقتضي علينا لتحديد هذه المرتبة، قيد حق إمتياز متقاسم العقار وتكون مرتبة مماثلة لشروط إمتياز البائع العقار، والتي تصرفنا بها سلفاً، إذ لا يكفي تسجيل عقد القسمة أو الحكم القاضي بها،⁴ بل لا بد من قيد الإمتياز بموجب قائمة ويبين معدل القسمة أو ثمن التصفية.⁵

1 سمير عبد السيد تناعو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، مصر، 1996، ص 349.
2 صفاء شكور عباس، حقوق الإمتياز ومراتبها في ق.م. العراقي، دراسة مقارنة، مجلة جامعة تكريت للحقوق، العراق، مجلد 1، ج1، العدد 2، 2017.
3 صفاء شكور عباس، المقال السابق، ص 409.
4 أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الفكر العربي، مصر، 1996، ص 699.
5 محمد صبري سعدي، الواضح في شيوخ القانون.م.ج، التأمينات العينية، ج7، ط1، 2009، ص 397.

ونجد أن المادة 2/890 ق.م.ج نظم المشرع الجزائري من خلالها، وجعل إمتياز المتقاسم المتأخر في القيد، يتقدم في المرتبة على حق الدائن المرتهن كاستثناء فينتقل الرهن إلى قدر من الأعيان انتقلت إلى الشريك الراهن بعد القسمة ويحتفظ الرهن بمرتبته بما لا يضر امتياز المتقاسم.

ج. حقوق إمتياز المقاولين والمهندسين والمعماريين:

لقد أشار نص المادة 1000 من ق.م.ج على هذا النوع من حقوق الإمتياز في قوله "المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشديد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها يكون لها إمتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائد بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه ويجب أن يقيد الإمتياز، وتكون مرتبة من وقت القيد. إذن نستخلص من نص المادة أن هؤلاء المقاولين والمهندسين يكونون بما عملوا قد ساهموا في زيادة العناصر الإيجابية غي ذمة المدين، فكان من العدل أن تخفف حقوقهم فيما أسهموا فيه بالتقدم على غيرهم من الدائنين وندرس هذا الإمتياز كما يلي:

• شروط تحقق إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين:

- أن يمتن أي منهم مهنة الهندسة أو المقولات.
- أن يكون العمل الذي أجراه المقاول أو المهندس قد حصل بناء على تكليف من صاحب العمل.
- أن تكون أعمال المهندس أو المقاول أدت لزيادة في قيمة العقار.
- أن تستمر هذه الزيادة في القيمة قائمة حتى بيع العقار.

• **الديون المضمونة بحق الإمتياز:**

يتضمن هذا النوع من الحقوق جميع المبالغ التي صرفت من أجل البناء أو إعادة البناء، إضافة لنفقات الترميم والصيانة للمباني، سواء كانت هذه المباني تم استحداثها أو هي مضافة لبناء سابق،¹ كما يشمل هذا الحق أتعاب المهندسين المعماريين الذين وضعوا التصميمات اللازمة للقيام بهذه الأعمال والإشراف على تنفيذها.

إن المشرع الجزائري في جملة نصوصه لم يوضح طرق تحديد هذه القيمة مما يحتم علينا الرجوع لأحكام المادة 2282 ق.م. الفرنسي، حيث أوكلت هذه المهمة لخبير مختص تعينه المحكمة الواقع في اختصاصها الإقليمي موقع العقار، عن طريق تحرير محضر ثاني للعقار في أجل ستة أشهر معاينة من انتهاء الأشغال.

• **مرتبة إمتياز المقاول والمهندس:**

نصت المادة 1000 / 2 ق.م.ج على أنه: "ويجب أن يقيد الإمتياز وتكون مرتبة من وقت القيد". إذن حسب نص المادة يتضح لنا لا بد من تقييد هذه الحقوق الممتازة حتى تكون نافذة، وهذا القيد يتم بموجب قائمة كقائمة الرهن، يبين فيها مقدار الدين الممتاز ويرفق بها ما يؤديه من المستندات كعقد محاسبة أو إقرار من المدين أو حكم قضائي، فإذا تم القيد كانت مرتبة الإمتياز من وقت قيده وعند التزاحم مع حق عيني آخر واجب القيد تكون الأسبقية بتاريخ القيد.²

ثالثا: صاحب حق التخصيص على العقار:

لم يعرف المشرع الجزائري حق التخصيص وإنما ذكره في الفصل الأول من الباب الثاني،³ في المواد من 937 حتى 947 من ق.م.ج.

1 Bihér (ph). Droit.civil.général.Dalloz.paris. p 231.

2 مريم تومي، المرجع السابق، ص 2021.

3 محمد حسين منصور، نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصدر 2009، ص 238-239.

ولكن حسب الفقهاء فقد عرفوه على أنه "هو حق عيني تبعي يتقرر بأمر من القضاء حيث يجوز لكل من بيده حك واجب التنفيذ صادر في موضوع الدعوى، يلزم المدين بشيء معين أن يحصل متى كان على حق إختصاص بعقارات مدنية ضمانا لأصل الدين والفوائد والمصروفات.¹

إن إنشاء حق التخصيص وطريقة التنظيم فيه وردت حسب أحكام المواد من 937 إلى 975 من ق.م وذلك وفقا للشروط المتمثلة كالاتي:

• شروطه:

- يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق تخصيص لعقارات مدينة ضمانا لأصل الدين والمصاريف.

- ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ تخصيص على عقار في التركة.
- لا يجوز الحصول حق تخصيص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية أو على قرار صادر من محكمتين إلا إذا أصبح الحكم أو القرار واجب التنفيذ.
- يجوز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم يثبت صلحا أو إتفاقا بين الطرفين.

- لا يجوز أخذ حق التخصيص إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقت قيد الحق وجائز بيعها بالمزاد العلني.

• تقديم طلب التخصيص والجهة المختصة بذلك:

تتمثل الإجراءات لطلب التخصيص بأن يقدم الدائن عريضة إلى رئيس المحكمة بدائرتها العقار، ويجب إرفاق صورة شمسية من الحكم الذي بمقتضاه يؤخذ التخصيص أو بشهادة من قلم الكتاب، مدون فيها منطوق الحكم طبقا لنص المادة

1 بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 69.

941 من ق.م.ج التي ورد فيها "وهذه العريضة يجب أن تكون مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم الكتاب مدون فيها منطوق الحكم".

ونصت أيضا الفقرة 2 من المادة 941 من ق.م.ج على البيانات الواجب توافرها في عريضة طلب الحصول على حق التخصيص وهي كالآتي:

- اسم المدين ولقبه ومهنته وموطنه.

- تاريخ الحكم وبيان المحكمة التي أصدرته.

- مقدار الدين فإن كان الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار، تولى رئيس المحكمة تقديره مؤقتا وعين المبلغ الذي به حق التخصيص.

- تعيين العقارات تعيينا دقيقا وبيان موقعها مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها، ويلاحظ أنه فضلا عن هذه البيانات يجب أن تقدم مع العريضة الأوراق الدالة على قيمة العقارات المطلوب أخذ التخصيص بها حتى يستطيع القاضي أن يقرر مدى تناسب هذه العقارات مع الدين المراد ضمانه فلا يثقل التخصيص عقارات المدين أكثر القدر اللازم لهذا الضمان وليس من اللازم أن تكزن هذه الأوراق قاطعة في بيان قيمة هذه العقارات على وجه الدقة، بل يكفي أن تكون هذه القيمة بوجه تقريبي.¹

• التنظيم في أمر التخصيص:

يجوز للمدين والدائن أن يتظلموا من الأمر الصادر بالتخصيص أما القاضي الذي أصدره والقائم بفصل الأمور المستعجلة، وذلك بالعريضة التي يتقدم بها الدائن تسفر إما عن طريق توقيع، فإذا وقع الاختصاص كان للمدين أن ينظم منه، وإذا رفض توقيع الاختصاص كان للدائن أن يتظلم من الرفض، ولتوضيح أكثر نفصل في كلا من تظلم المدين والدائن في النقاط التالية:

1 محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، ج7، ط1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 226.

أ. تظلم المدين:

يصدر الأمر بالتخصيص عند غياب المدين فإذا أعلن إليه جاز له أن يتظلم منه إلى من أصدر الأمر، وأسباب التظلم متعددة منها أن يكون الدين المحكوم به قد انقضى بالوفاء مثلاً: بعد صدور الحكم به، أو أن الحكم بنفسه قد طعن فيه بالنقض، وقبل الطعن أو أن تكون العقارات التي وقع عليها التخصيص تزيد قيمتها بكثير عن قيمة الدين، يكون التظلم في هذه الحالة لانقاص التخصيص فقط وليس لإلغائه، وإذا كان التخصيص قيد فعلاً وجب أن يؤثر على هامش القيد بكل أمر أو حكم قضي بإلغاء الأمر الصادر بالتخصيص أو بإنقاصه.¹

لقد أجازت المادة 944 من الأمر 58/75 المتضمن الق.م.ج حق المدين في التظلم وذلك بما جاء فيها "يجوز للمدين أن يتظلم من الأمر الصادر بالتخصيص أما القاضي الذي أصدره والقائم بفضل الأمور المستعجلة".

كما أشارت الفقرة الثانية من نفس المادة على "وجب التأثير على هامش القيد بكل أمر أو حكم قضي بإلغاء الأمر الصادر بالتخصيص".

ويعود سبب جواز المشرع للمدين بالتظلم من الأمر الصادر بالتخصيص إلى القاضي الذي أصدره، دون السماح للدائن بذلك في حالة رفض طلبه أن الأمر بالتخصيص يصدر في غياب المدين دون سماع أقواله، فهناك احتمال كبير في أن يرجع القاضي عن رفضه ضعيف لأن الدائن قد سبق وأن سمع القاضي أقواله

1 تابعة لرقم (5)- عماري أسية، حجو مروة، حق التخصيص في ظل التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، تخصص قانون الأعمال والاستثمار، 2016/2017.

وأطلع على طلبه بالتخصيص.¹

ب. تظلم الدائن:²

إذا رفض رئيس المحكمة طلب التخصيص الذي تقدم به الدائن رغم توافر شروطه أو إذا ألغي تخصيصاً سبق تقريره بناء على تظلم المدين، فإن تظلم الدائن أما رئيس المحكمة يكون عديم الجدوى لأنه وكما ذكرنا سابقاً قد سبق له وأن نظر الموضوع مرة، أو مرتين لذلك قرر المشرع أن تظلم الدائن يكون مباشرة أما المجلس القضائي وهو ما جاء في نص المادة 945 من الأمر السابق الذكر، والتي نصت على أنه "إذا رفض رئيس المحكمة طلب التخصيص جاز للدائن أن يتظلم من أمر الرفض إلى المجلس القضائي".

ويلاحظ بخصوص هذا الأمر أن المشرع الجزائري خالف نظيره المشرع المصري الذي نص على أن تظلم الدائن من أمر الرفض الصادر من قبل رئيس المحكمة يكون أمام المحكمة الابتدائية وليس أمام جهة الاستئناف كما هو عليه في التشريع الجزائري.³

وتظلم الدائن من قرار ارفض الصادر من رئيس المحكمة بخصوص الحصول على حق التخصيص يكون، وفقاً للإجراءات المعتادة لرفع الدعوى أمام المجلس القضائي فإذا أصدر هذا الأخير قراره بتوقيع حق التخصيص فإنه يقيد إذا لم يكن سبق قيده، أما إذا سبق قيده ثم شطب القيد الإلغاء التخصيص نتيجة لتظلم المدين، ثم تقرر التخصيص مرة أخرى بقرار المجلس القضائي، فإن شطب التخصيص يلغى وتعود لحق التخصيص مرتبته القديمة، شريطة ألا يضر ذلك بحقوق الدائنين

1 سمير عبد السيد نناغو، المرجع السابق، ص 328.

2 سليمان مرقس، الحقوق العينية التبعية، ج2، ط3، المنشورات الحقوقية، لبنان، 1990، ص ص 413-414.

3 سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 457.

التي اكتسب الفترة ما بين الشطب التخصيص وإلغاء هذا الشطب.¹

المطلب الثالث: بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني كاستثناء للبيوع القضائية

خلافًا للبيوع العقارية التي تتم عن طريق المزاد العلني والتي عادة ما تكون رغم إرادة المدين فإن بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني تتم بإرادة المدين نفسه الذي يجوز له متى أراد الوفاء بديونه إذا لم يسع الدائنون إلى المطالبة بديونهم ولم يباشروا إيرادات التنفيذ في مراجعته، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني ليستوفي أصحاب هذه التأمينات ديونهم من ثمنه وبتطهير العقار من هذه الديون...²

إذن ولتوضيح أكثر سوف نقوم بتقسيم هذا المطلب إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: مفهوم الحقوق العينية العقارية

- لقد أشرنا الذكر سلفًا عن مفهوم العقارات وذلك حسب المادة 683 من القانون المدني "أن كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول."
 - غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدًا على خدمة هذا العقار أو استقلاله يعتبر عقارًا بالتخصيص.
 - وتضيف المادة 684 من ق.م.ج أنه يعتبر مالا عقاريا جل حق عيني يقع على عقار بها في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.
- إذن من خلال هذا التعريف عن العقارات يتضح لنا مفهوم الحقوق العينية العقارية كالآتي:

1 محمد صبري سعدي، المرجع السابق، ص 230.
2 د. عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والادارية الجزائري، إربليس دار النشر، الجزائر، الطبعة 2019، ص 210.

تصنف الحقوق العينية العقارية أو كما تسمى بالتأمينات العينية إلى حقوق عينية أصلية وأخرى حقوق عينية تبعية.

أولاً: الحقوق العينية الأصلية

- يقصد بها تلك الحقوق التي تكون بذاتها مستقلة لا تحتاج إلى أي حق آخر تتبعه أو تبتد عليه، فتأتي على ذمتها حق الملكية الذي هو أوسع نطاق...¹

- وتقوم الحقوق العينية الأصلية التي تقع على عقار، والعقار الذي تقع عليه يكون عقارا بطبيعة كما هو الغالب وقد يكون عقارا بالتخصيص، فجميع الحقوق العينية الأصلية التي تقع على عقارات بالتخصيص تعتبر حقوق عقارية.²

- وينقسم حق الملكية إلى ثلاثة حقوق وهي: حق الانتفاع (الاستغلال) وحق الاستعمال وحق التصرف.

- ثم تأتي الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، وهذه تكون أيضا حقوق عقارية إذا وقعت على عقار، ومن هذه الحقوق ملا يقع إلا على عقل فيكون حتما من الحقوق العقارية، وهذه هي حقوق الارتفاق وحق السكنى وحق الحكر، ومنها ما يقع على عقار أو منقول كما هو الأمر في حق الملكية، فإذا وقع على عقار كان حقا عقاريا، وهذه هي حق الانتفاع وحق الاستعمال ما وقع منها على عقار يكون حقا عقاريا...³

1 أ.م. سلايم عبد الله، محاضرات في عقد الرهن الرسمي، السداسي الرابع، تخصص قانون خاص، المالية سنة ثانية ماستر، جامعة مستغانم للحقوق والعلوم السياسية، سنة

2 د. عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، مع شرح مفصل والأموال ص 190.

3 بتروت، مرجع سابق ص 190.

ثانيا: الحقوق العينية التبعية

وهي عكس الأولى فلا توجد بذاتها ولا تكون مستقلة بل لا بد من وجود حق شخصي (الدين) ترتبط به خدماتها وتأمينها للوفاء ولذلك تسمى الحقوق العينية التبعية للتأمينات العينية.¹

وهذه الحقوق ما لا يقع إلا على عقار فيكون حتما عقاريا كحق الرهن الرسمي وحق التخصيص، ومنها ما يقع على عقار أو منقول فإذا وقع على عقار كان حقا وهي حق رهن الحيازة وحقوق الامتياز.²

الفرع الثاني: تقسيمات الحقوق العينية التبعية.

تتمثل تقسيمات الحقوق العينية بالتبعية كالاتي:

أولا: الدائن المرتهن

ويقصد به الدائن المرتهن رهنا رسميا أو رهنا حيازيا على عقار.

(3) الرهن الرسمي:

عرفته المادة 882 من القانون المدني الجزائري على أنه " عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لقاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة باستيفاد حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان."

ونجد أن الرهن الصادر من المالك يبقى صحيحا لمصلحة الدائن المرتهن الذي تقرر أبطال سند ملكيته أو فسخه أو الغاؤه أو زواله لأي سبب آخر، إذا ثبت أن الدائن كان له حسن النية وقت انعقاد العقد وابطامه.

يعتبر الرهن الرسمي عقد سكلي إذ تنص المادة 883 من ق.م على أنه "لا ينعقد

الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون."

وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك."

1 أ.م. سلايم عبد الله، المرجع السابق،

2 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية ال.. والقضائية، مرجع سابق، ص 63.

فيلتزم بصحته أيضا تدخل موثق وإلا كان باطلا وهذا ما أكدته المادة 329 مكرر من ق.م.ج ورسمته تقرررت لمصلحة الراهن والدائن المرتهن، كما أن الرسمية تضع في يد دين المرتهن سند قابل تنفيذه فلا يحتاج إلى حكم قضائي إذ حل أجل الدين، لأن السند رسمي (عقد رهن رسمي) يمكن مهرة بصيغة تنفيذية.¹

من هذا المنطلق نجد أن الرهن الرسمي لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك، ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين لعقار إما في عقد الرهن ذاته أو عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا" حسب المادة 886 من الق.م.ج.

ونجد أيضا في نص المادة 887 من ق.م.ج على أنه "يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعبير عقارا، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والانشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك، مع عدم الاخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليه في المادة 997 من نفس القانون.

كما نذكر كذلك أنه يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في في استيفاء الدين من ثمن الانقراض إذا هدت المباني، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالالتصاق وهذا كله ذكر في نص المادة 889 من ق.م.ج.

كما أن أحكام المادة 89 من ق.م.ج يبقى نافذا الرهن الصادر من جميع المالكين لعقار شائع أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيها يعد أو على بيعه

1 أ.م. مزيان عمد أمين، محاضرات العقود الخاصة لطلبة السنة الثالثة حقوق، قسم قانون خاص، جامعة مستغانم للحقوق والعلوم السياسية، سنة 2019-2020.

لعدم امكان القسمة وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءا مفرزا من هذا العقار ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيار غير التي لاهنها انتقل الرهن بمرتبته إلى العيار المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل ويبين هذا القدر بأمر على عريضة ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال تسعين (90) يوما من الوقت الذي يحظره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة ولا يضر انتقال الرهن على هذا الوجه يرهن صدر من جميع ولا بامتياز المتقاسمين.¹

ويلاحظ أن كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة تكون ضمانا لكل دين وكل جزء من الدين يكون مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون بخلاف ذلك.

1 بقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص 64-65.

خلاصة الفصل:

بعدما تطرقنا في هذا الفصل إلى الإطار المفاهيمي للبيوع القضائية والقانونية للعقارات أو الحقوق العينية العقارية الخاصة لبعض الفئات المالكة للعقار، وقد خصها المشرع الجزائري ببعض الأحكام الموضوعية المتمثلة في القانون المدني وكذا قانون التجاري وقانون الأسرة وكذلك قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث هذا الأخير قد أشار إلى هذه البيوع والذي سماها بالبيوع الخاصة والمقسمة إلى ثلاثة أقسام، القسم الأول البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والقسم الثاني البيوع العقارية المملوكة على الشيوع والقسم الثالث في بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني.

فذكرنا كل من بيع العقارات المملوكة على الشيوع والبيوع العقارية للمفقود في المبحث الأول، وأشرنا إلى تعريف كل من البيوع العقارية وذكرنا الأحكام وكيفية تقسيم الملكية العقارية الشائعة وكذا شروط اعتبار الشخص مفقودا والمقدم على المفقود مع ذكر بعض قرارات من المحكمة العليا لتوضيح أكثر.

أما في المبحث الثاني فتطرقنا إلى البيوع العقارية لناقص الأهلية والمفلس وبيع العقار المثقل بتأمين عيني، وأشرنا أيضا في هذا المبحث المفاهيم المتعلقة بكل بيع مع الأحكام والجهات القضائية التي تمنح إلا أن البيع بالنسبة للمفقود وناقص الأهلية وكذلك المفلس.

إذن بعدما أخذنا فكرة عامة حول الموضوع أو البحث الذي بين أيدينا في الفصل الأول سوف نتطرق إلى كيفية اتخاذ هذه البيوع إلى إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثارها بالنسبة للبيوع القضائية في الفصل الثاني.

الفصل الثاني:

إجراءات البيع بالمزاد العلني
وآثاره للبيوع العقارية

للبيوع العقارية بالمزاد العلني تنقسم إلى قسمين أساسيين، بيوع جبرية عقب توقيع الحجز التنفيذي على العقار من قبل الدائن، ووضع العقار تحت يد القضاء.

وبيوع قضائية وهي نظمها قانون الإجراءات المدنية والادارية كما ذكرناها سلفا والمتمثلة في البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والبيوع المملوكة على الشيوخ وفي الأخير بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني. إن البيوع العقارية تتم عبر إجراءات بيعها عن طريق المزاد العلني للعقار وتكون بترخيص من القضاء بالنسبة للعقارات أو الحقوق العينية العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس و/ أو تلك التي تقرر بيعها بموجب حكم أو قرار قضائي و/ أو حق عيني عقاري مملوك على الشيوخ لعدم إمكانية القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينيا، وهناك بيع برخصة قانونية وهو بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني من قبل مالك العقار الذي يرغب في الوفاء بديونه نص عليها المشرع على أنه من البيوع الخاصة.

إذن ومن هذا المنطلق سوف ندرس في هذا الفصل إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني بالنسبة للبيوع الخاصة المذكورة سابقا، والتي تختلف مراحلها وإجراءاتها حسب المبحثين التاليين:

-المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني للبيوع القضائية:

إن مراحل إجراءات البيع العقار بالمزاد العلني قد تختلف من حيث تقسيم للعقار المعروض للبيع إذا لم يكن قد تقرر تقسيمه بحكم أو قرار كما في حالة بيع العقارات المملوكة على الشيوخ ثم إعداد قائمة شروط البيع وتبليغها رسميا إلى الأطراف المعنية بغرض الاعتراض عليها، ولدراسة هذه النقاط

أكثر سوف نقوم بشرحها عبر المطلبين التاليين:

المطلب الأول: الإجراءات التمهيدية المباشرة لبيع العقار بالمزاد العلني

تتمثل الإجراءات التمهيدية لبيع العقار بالمزاد العلني بوضع قائمة شروط البيع التي تتضمن في وصف العقار المعروض للبيع ومشتملاته وحدوده وتحديد الثمن الأساسي الذي لا يكون إلا بموجب خبرة يعدها خبير مختص حسب نوعية العقار و/ أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، وكذلك التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع والإعتراض عنها لتوضيح هذه الإجراءات أكثر سوف نقوم بدراستها حسب الفروع الآتية:

الفرع الأول: تحديد الثمن الأساسي للعقار المعروض للبيع

إن الثمن الأساسي في البيوع العقارية و/ أو الحقوق العينية العقارية والذي يسميه البعض بالسعر الافتتاحي أو السعر المرجعي، تلك القيمة التقريبية للعقار، سواء جملة أو على أجزاء بما يقابله في السوق العقارية والتي سوف تكون السعر المرجعي لإفتتاح جلسة المراء العلني.¹

بحيث أن لا يمكن أن تفتتح جلسة البيع لجلسة لاحقة، وهو ما نصت عليه المادة 739 من قانون إ.م.إ على أنه "يحدد الثمن الأساسي، الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني القيمة التقريبية له في السوق للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقاً من طرف رئيس المحكمة".

1 يربادة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والادارية، دار بغدادى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص 242.

إن نجد أن الخبير هو الذي نستند إليه مهمة تحديد قيمة التقريبية للعقار إلى الخبير العقاري، يعين بأمر على نيل عريضة من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليمياً.

ويعرف الخبير على أنه ذلك الشخص الذي تحصل على معارف عملية في مجال معين وله خبرة وتجربة ويلجأ لخدماته بجمع معلومات وتحليلها وإعطاء حوصلة أو خلاصة قد تساعد القاضي لإصدار حكم على الوجه الصحيح.¹ إن من خلال التعريف البسيط على الخبير سوف نقوم بدراسة كيفية تعيين الخبير أولاً وثانياً مضمون الخبير وثالثاً مشتملات الحكم المتضمن تعيين الخبير.

أولاً: تعيين الخبير

يعين الخبير من طرف رئيس المحكمة إذا كان العقار محجوزاً، أما إذا كان مأذوناً في بيعه قضائياً من قبل قاضي شؤون الأسرة بالنسبة للبيوع الخاصة بالمفقود وناقص الأهلية أو القاضي المنتدب في حالة الإفلاس كما ذكرنا سلفاً، أما في حالة الشيوخ فيكون العقار مأمور ببيعه قضائياً إذا حكم القاضي بيع العقار بالمزاد العلني، يكون قد استند على خبرة سابقة يأخذ فيها رأي الخبير إما بالقسمة العينية وفي حالة استحالتها تحديد الثمن الأساسي لبيعه بالمزاد العلني، ولتبيان هذا الأمر أكثر سوف نوضحه في هذه النقاط الآتية:

بالنسبة للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز، وقد أشارت إليه نص المادة 739 من ق.إ.م. والذي ذكرناه سابقاً على كيفية تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني، بحيث يجب على الخبير ايداع تقريره بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على ألا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بخبير آخر لنفس الإجراءات المقررة لتعيينه.

1 يوسف دلاندة/ الوجيز في الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 147.

ويقوم المحضر القضائي وجوبا خلال مدة الخمسة عشر (15) من تاريخ إيداعه لقائمة شروط البيع بأمانة الضبط المحكمة للتبليغ الرسمي لكل من:¹

-المدين المحجوز عليه.

-الكفيل العيني والحائز أو الحق العيني العقاري إن وجد.

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

-الدائنين المعتدين كل بمفرده.

-بائع العقار و/ أو المقرض ثمنه أو الشريك المقاسم و"المقايض به إن وجد".

ونضيف كذلك إذا كان العقار المحجوز قابلا للتجزئة فإن رئيس المحكمة يكلف الخبير بقسيم العقار حسب الأجزاء، حتى يحفظ حق المحجوز عليه في رفع الحجز على باقي العقارات إذا تم تحصيل مبلغ الدين والمصاريف من بيع إحداها وهذا أفضل من تقسيمها وحدة واحدة، إلا إذا كانت بطبيعتها لا تقبل التجزئة أو كانت وحدة اقتصادية أو أرضا فلاحية.²

أما بالنسبة للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المأذون ببيعه قضائيا فإن قانون الإجراءات المدنية والادارية عند تحديده للبيوع العقارية الخاصة والتياصطلحنا عليها بالبيوع القضائية تكلم عن قائمة شروط البيع ومرفقاتها بالتفصيل كما أحال في المادة 789 التي جاء في نصها على أنه "تطبق على البيوع المشار إليها في المواد 738 و 780 و 788 أعلاه إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوز المنصوص عليها في هذا القانون".

ولم يشر نص المادة إلى من يعود الاختصاص في تعيين الخبير لتقسيم العقار، وإنما أشار إلى مدلوله عرض في المادة 783 من نفس القانون التي جاء فيها على أنه: "يتم بيع العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا

1 راجع نص المادة 740 من ق.إ.م.إ

2 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص 127.

بالمزاد العلني للمفقود وناقص الأهلية والمفلس حسب قائمة شروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة بعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي أو بعدها وكيل التفليسية حسب الحالة:

-تتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية:

1. الإذن الصادر بالبيع.
2. تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تقيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية بين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
3. شروط البيع والتمن الأساسي.
4. تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة، ذلك مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء.
5. بيان سندات الملكية.

إذن خلاصة القول أن نص المادة 739 أعلاه هو القاعدة العامة بالنسبة للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز الذي يتم تعيينه الخبير من طرف رئيس المحكمة بأمر على عريضة وضمن نفس الشروط والأجال المحددة في نص المادة، ولا بد من استدراك هذه الفراغات عند إعادة النظر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإحالة كذلك، على باقي النصوص التي تحكم إجراءات البيع بالمزاد العلني وتعميمها على البيوع العقارية الخاصة.

أما بالنسبة لتعيين الخبير بدعوى قضائية فإن قاضي الموضوع في هذه الحالة إذا تعلق الأمر بالبيوع العقارية المملوكة على الشيوع وقيل إنهاء حالة الشيوعي ستعين بأهل الخبرة للقول ما إذا كان العقار قابلا للقسمة، وإن كانت تنقص من قيمة

أو تسجيل القسمة عينياً، فإنه يقترح بيعه بالمزاد العلني ويحدد الثمن الأساسي الذي اقترحه الخبير ويتخذ مرجعاً لافتتاح المزاد.

وإن جواز الاستعانة بخبير لتحديد سعر العقار وقت البيع خاصة إذا كان الحكم أو القرار صدر في وقت بعيد من وقت البيع، وهذا بإذن من رئيس المحكمة قبل إعداد قائمة شروط البيع غير أن ذلك مساس بحجية الشيء المقضي والسعر المرجعي الذي حدده القاضي لأن السعر الحقيقي سيكون يوم المزايدة.¹

إن المواد من 125 إلى 145 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أشارت إلى إجراءات تعيين الخبراء، وتحديد المهام وأجل إيداع الخبرة والتسبيق وفي استبدال الخبراء وفي تنفيذ الخبرة بكل تفصيل ممل.

ثانياً: مضمون الخبرة

يتمثل مضمون الخبرة في وصف للعقار المعروض للبيع وتحديد الثمن الأساسي للبيع.

أ. وصف العقار المعروض للبيع وتعيينه:

مهمة الخبير لا تتوقف عند تحديد الثمن الأساسي للبيع فقط، بل يتولى أيضاً مهمة وصف وتعيين العقار، بعد الاستعانة به من طرف المحضر القضائي، مما يطرح إشكالات أخرى في ظل وجود عراقيل مادية وقانونية، تعيق عمل الخبير من إنجاز الخبرة كمنعه من الدخول إلى العقار المحجوز، وتزداد التعقيدات في وصف العقار مع تباطؤ عملية المسح بلغت نسبة 75% بالمناطق الريفية و39% بالمناطق الحضرية وهذا بسبب قلة الامكانيات المادية والبشرية، المخصصة لمصالح مسح الأراضي.²

1 بقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص 128.

2 زعفان الحاج، مداخلة في يوم درابتي تحت عنوان الحجز والبيع العقاري على ضوء قانون إجراءات المدنية والإدارية أقيمت بمقر مجلس قضاء تيسمسيلت يوم الخميس 21 فيفري 2019.

وقد يحدث تباين واختلاف في وصف وتعيين العقار المراد بيعه، بين أمر الحجز الصادر عن رئيس المحكمة وبين محضر معاينة العقار المحرر من المحضر القضائي، وبين تقرير الخبير، فمن يتحمل المسؤولية في هذه الحالة؟ هل المحضر القضائي أم رئيس المحكمة أم الخبير أم الدائن الحاجز؟

إن رئيس المحكمة يتدخل بإصدار أمر على عريضة لتعيين خبير جديد من أجل وصف دقيق للعقار المحجوز، كما يصدر أمر المحضر القضائي القائم بتنفيذ حكمته من الدخول إلى العقار لوصفه في حالة تعرض المحجوز عليه ومنعه من دخول العقار، كما للمحضر القضائي الاستعانة بالخبير القضائي، لأخذ القياسات ومعاينة العقار، ولو تطلب الأمر تسخيرة القوة العمومية التي تمنح من وكيل الجمهورية الموجودة باختصاصه العقار المحجوز إلى المحضر القضائي القائم بالتنفيذ لمعاينة العقار من الداخل، ويستثنى منها الخبير القضائي الذي يمكن له الاستعانة فقط بالمحضر القضائي لدخول العقار المراد تعيينه، لأن المشرع الجزائري منح هذا الإجراء للمحضر القضائي فقط، كما لا يسمح القانون للخبير طلب إذن بكسر قفل أقفال، وهو اختصاص منح للمحضر القضائي، بناء على أمر من رئيس المحكمة ولعل أهم الإشكالات تطرح بكثرة في المناطق غير المسموحة عند الحجز على العقارات غير المشهورة وبيعها بالمزاد العلني، وهي عقارات ليس لها سند الملكية.¹

إذن يجب أن يعين العقار و/ أو الحق العيني تعيينا دقيقا لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته، ورقم القطعة الأرضية عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وإن كان العقار بناية بين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، ويجب الاتصال بالمحافظة

1 اسماعيل قطاف، إشكالية عملية في الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار المحجوز، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، سنة 2020، ص 31-54.

العقارية للتأكد من وضعية العقار حسب السجل العقاري والتأكد من الملاك ومدى مطابطة وصف العقار في السجل العقاري لعقد الملكية المقدم في الملف، ماهي التغييرات التي طرأت عليه وأرخص المستعمل في تغيير وصف العقار، كرخص التهيئة والبناء والتجزئة.¹

أما العقارات غير المشهورة فإن القانون نص على حجزها بأمر وقد فصلت حسب المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه يجوز للدائن إذا كان حائزاً لسند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها، ماعدا الدائن المرتهن وصاحب حق الامتياز الخاص على العقار أو صاحب حق التخصيص على عقار الحجز على عقارات مدينة غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني.

وتتم إجراءات الحجز بالنسبة للعقارات الغير المشهورة وفقاً للمادتين 722 و 723 من نفس القانون وذلك بإرفاق مع طلب الحجز المتضمن:
- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها (بالنسبة للدائن العادي).

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

- ويتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين وإلى حائز العقار إن وجد طرق للمادة 688 وما يليها من نفس القانون، ويفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار سجل خاص لقيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه.

ب. تحديد الثمن الأساسي:

كما ذكرناه سابقاً أن تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به بيع العقار و/ أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق جملة أو على أجزاء،

1 بقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص 129.

كما لو كان العقار يشمل بناية (مسكن) وأرض شاغرة سواء كانت مستغلة حديقة أو أنها غير مستغلة فيحدد الثمن الأساسي للنيابة وحدها والقطعة الأرضية وحدها إذا كانت قابلة للتجزئة وأن كان في بيعهما معا يحقق أكبر نفع فليكن كذلك.¹

ثالثا: مشتملات الحكم المتضمن تعيين الخبير

لقد حدد المشرع الجزائري على غرار غيره البيانات الأساسية التي يشتمل عليها الحكم بتعيين خبير،² كبيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء بأمانة الضبط كما يتضمن تحديد مبلغ التسبيق الواجب دفعه وتعيين الخصم المكلف بدفعه،³ ويكون الحكم القاضي بإجراء خبرة في شكل كتابي وفقا للقاعدة العامة في اصدار الأحكام، ويتم توقيعه من قبل القاضي وكذا أمين الضبط ولا يمكن الطعن في الحكم الأمر بالخبرة إلا مع الحكم الفاصل في موضوع النزاع سواء بالاستئناف أو بالطعن بالنقص،⁴ ولا يمكن بناء الطعن على المناقشات المتعلقة بعناصر الخبرة إذا لم تكن أثرت مسبقا أمام الجهة القضائية التي فصلت في نتائج الخبرة.⁵

وعندما يأمر القاضي بالخبرة فلا يجوز له أن يحكم من جديد إلا عندما يودع الخبير تقريره غير أنه إذا كان الطرف الذي طلب الخبرة لم يتصل بالخبير المعين، وإذا كان للقاضي وسائل جديدة تسمح له بتأسيس قراره فيمكنه صرف النظر عن الخبرة بتعيين الخبير لاغيا وفي ظل القانون القديم إذا رفع للمجلس أثر ناقل للاستئناف يجوز له فرض إجراءات استعلامية مختلفة عن تلك التي حددها قضاة

1

2 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 129.

3 المادة 128 من القانون رقم 08-09.

4 بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والادارية، كلية للنشر، الجزء الأول، الطبعة 2012، ص 174.

5 بوضياف عادل، نفس المرجع، ص 191.

الدرجة الأولى وإضافة تحقيق إلى الخبرة فإن هؤلاء لا يستطيعون الرجوع عن قرارهم الأول لأن ذلك من حق الأطراف.¹

الفرع الثاني: إعداد قائمة شروط البيع

تتلخص مرحلة إعداد العقار أو الحق العيني العقاري المشهر للبيع في القيام ببعض الأعمال الإجرائية التي تمهد لبيع العقار، وللاستفسار بهذا الفرع أكثر سوف نقوم بتوضيحها عبر النقاط الآتية:

أولاً: مفهوم إعداد قائمة شروط البيع

لم يعرف المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والادارية قائمة بشروط البيع وقد عرفها الفقهاء بأنها ورقة من الأوراق المحضر القضائي تتضمن بعض البيانات الأساسية للتعريف بالعقار و/ أو الحق العيني العقاري المراد بيعه عن طريق البيع بالمزاد العلني، وذلك بتعيينه تعييناً دقيقاً لا سيما نوعه وموقعه وحدوده ومساحته ومشمولاته والأعباء المثقل بها وجميع البيانات الأخرى حتى يتمكن كل من له مصلحة تقديم احتجاجاته عليها.

وبمفهوم المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والادارية، تعتبر قائمة شروط البيع ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب ببيعه بعدها المحضر القضائي لإعداد العقار للبيع وتصفية كل من الإعتراضات التي قد تعرقل اتمام البيع.²

كان قانون الإجراءات المدنية القديم ينص في المادة 386 الفقرة الأولى على أن "وتحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة..." ولهذا فإن قائمة شروط البيع وما تحتويها من شروط لبيع العقار المحجوز تعد قائمة مؤقتة وليست نهائية بحيث يسكن تعبير وتبديل سواء بالزيادة أو النقصان أو بالحذف للشروط الواردة فيها

1 بوضياف عادل، نفس المرجع، ص 192.

2 عزوق صونية و عبد الحق كهينة، مرجع سابق، ص 06.

وذلك بعد الاعتراض عليها من ذوي الشأن وأصحاب المصلحة في ذلك تعد قائمة شروط البيع نهائية بعد أن يتم الفصل في الاعتراضات المحتملة لهذه القائمة.¹

ثانياً: إعداد العقار للبيع وشروطه

خلال الشهر التالي للحجز إذا لم يتم المدين بالوفاء يحرر المحضر قائمة شروط البيع ويودعها بقلم كتابة الضبط.

نشتمل هذه القائمة على بيان السند التنفيذي الذي حصلت إجراءات الحجز بمقتضاه وبيان تبليغ الحجز مع الإشارة بتسجيله ويعين العقار المحجوز وشروط البيع وتحرر قائمة الشروط في شكل مسودة ويوقع عليها كاتب الجلسة.

يوجه المحضر خلال خمسة عشرة أيام التالية على الأكثر لإيداع قائمة شروط إنذار لكل من المحجوز عليه والدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز، وإذا تعددت العقارات وكانت موجودة في دوائر اختصاص يتجاوزه وهي تخضع لنوع واحد من الاستغلال بأن المحكمة المختصة في هذه الحالة هي المحكمة الواقع في دائرتها محل الاستغلال الأصلي، لقد أوجب القانون أن يوجه خلال خمسة عشر (15) أيام التالية على الأكثر لإيداع قائمة شروط البيع الإنذار من المحجوز عليه والدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز أو لورثته ليطلعوا على قائمة شروط البيع وإبداء ملاحظاتهم عليها قبل 8 أيام على الأكثر.

فيقوم كاتب المحكمة التي تجري المزايمة أمامها قبل جلسة المزايمة بثلاثين (30) يوماً على الأكثر و 20 يوماً على الأقل بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع وموقع عليه منه في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية بدائرة اختصاص المجلس القضائي يوم وساعة ومكان المزايمة والمحكمة التي تجري

1 بدوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008، ص 55.

المزايدة أمامها مشتملا القائمة ومرفقاتها المقصود من ايداع القائمة ومرفقاتها هو بيان كل ما يعلم أصحاب تتعلق به، ومن ثم فهي تشتمل على ما يتعلق من مدى صحة اجراءات التنفيذ وعلى بيان العقار محل التنفيذ، وقيمة على وجه التقريب، ومقدار الديون المقيدة عليه وأصحاب هذه الديون ومشروع عقد البيع ليطلع عليه كل من يتقدم للمزاد ولتمكين أصحاب المصلحة من دراسة وإبداء ما لديهم من ملاحظات.¹

تتضمن إعداد قائمة البيع على البيانات محددة بالمادة 737 من نفس القانون وكذا الشروط التي يتم على أساس إجراء البيع وهذه الشروط والبيانات هي:

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

2. السند التنفيذي الذي تم لحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.

3. أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وتاريخ قيده بالمحافظة العقارية وتاريخ إنذار الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.

4. تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعييننا دقيقا لا سيما موقعه وحدوده ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تقيد في تعيينه وإن كان العقار بناية يجب تحديد اسم الشارع ورقمه وأجزاء العقار.

5. تحديد شاغل العقار وصفته وسبب شغله للعقار أو القول أنه شاغر.

6. شروط البيع التي توضع على الإعلان بالبيع بحيث يلتزم بها المشتري الرامي عليه المزاد ويشترط في هذه الشروط أن لا تكون مخالفة للنظام العام

1 أ. طاهري حسين، دليل المحضر القضائي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2009.

والاجاز الإعتراض عليها كما سنتعرض له في حينه ومن الشروط المتفق على قبولها بقائمة البيع:¹

- أن يكتفي المشتري الراسي عليه المزاد بحكم رسوا المزاد كسند لملكيته دون أن يكون له الحق في المطالبة بسندات ملكية أخرى.

- ألا يكون له الحق في التعويض عن استحقاق العقار المبيع له كله أو جزء منه لكن له فقط الحق في التعويض عن ثمن العقار دون فوائد.

- ألا يكون له الحق في التعويض أو في تقليص الثمن في حالة النقص في المساحة المباعة.

7. الثمن الأساسي وهو الثمن الذي تبدأ به المزايذة يوم البيع، ولم يترك المشرع هذه المسألة لارادة الدائن بل جعلها تخضع لتقدير خبير مختص يعين بأمر صادر من طرف رئيس المحكمة التي تقع في دائرتها المزايذة بناء على عريضة من طرف المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بعد تقديم وصل يثبت إيداع أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة، وهي الخبرة التي يجب ايداعها بأمانة ضبط المحكمة في الآجال التي يحددها له القاضي المصدر لأمر التعيين على أن لا تتجاوز هذه المهلة العشرة (10) أيام التي تسري ابتداء من تاريخ تعيينه المادة 739 من نفس القانون، ولقد أشرنا إليها سابقا بالتفصيل الممل.

8. المصاريف وتشمل المصاريف على كل ماقدمه الدائن الحاجز من مصاريف إبتداء من تاريخ رفع الدعوى وما لحق ذلك كمن مصاريف كأتعاب الخبراء ومصاريف التبليغ والتنفيذ.

9. تجزئة العقار إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء، وإن كان محل

1 د. عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 174.

البيع وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها يجب توضيح ذلك في قائمة البيع.

10. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

ونشير أيضا إلى البيانات التي توجه الانذار إلى ذو الشأن والتي تكون في

غضون 15 يوما على الأكثر لايداع قائمة شروط البيع إلى:¹

1. المحجوز عليه لشخصية أو في موطنه أو محل إقامته.

2. الدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز وذلك في

مواطنهم المختارة.

3. إلى الورثة جملة في الموطن المختار فإن لم يكن لهم موطن مختار فلموطن

المتوفي ذوي بيان الأسماء أو الصفات ليطلعوا على قائمة شروط البيع ولتدرج بها

أقوالهم وملاحظاتهم قبل البيع بثمانية أيام على الأكثر.

إذاحدث سبب جدي تحققه عدم إمكان عقد جلسة المزايمة في التاريخ المحددة لها

تؤجل إلى تاريخ آخر يحدده الحكم.

ولا ننهي في الأخير مرفقات قائمة البيع التي أوجب المشرع في المادة 738 من

نفس القانون أنها مجموعة من السندات حددها على سبيل الحصر وهي:

1. نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

2. نسخة من أمر الحجز.

3. نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل

العيني إن وجد.

4. شهادة عقارية تتضمن القيود التي تم تسجيلها إلى غاية تاريخ الحجز والقصد

من تقديم هذه الشهادة هو تحديد الدائنين الذين يجب إشراكهم في إجراءات التنفيذ

وتعيين ديونهم حتى يستطيع حائز العقار ما يجب عليه دفعه إذا أراد تطهير العقار.

1 طاهري حسين، مرجع سابق، ص 58.

5. مستخرج جدول الضريبة العقارية.

ونستخلص في الأخير أن خلو قائمة شروط البيع بين البيانات الوجوبية المنصوص عليها في المادة 737 يعد سببا لبطلان هذه القائمة في أجل أقصاه جلسة الاعتراضات على قائمة البيع وشروطها وإلا سقط الحق في التمسك بهذا النوع من البطلان، وفي حالة إلغاء هذه القائمة فإنه يعاد تجديدها في شكلها الصحيح على نفقة المحضر القضائي في المادة 737 الفقرة الأخيرة من قانون الاجراءات المدنية والادارية¹.

ثالثا: إعداد قائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع الخاصة

لقد قسم المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والادارية البيوع القضائية وما تسمى بالبيوع الخاصة إلى ثلاثة فئات وقد أشيرت إليها من خلال نصوص المواد (783-786-788) وهي:

- البيوع العقارية و/ أو الحقوق العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس.

- البيوع العقارية و/ أو الحقوق العقارية المملوكة على الشيوع.

- البيوع العقارية و/ أو الحقوق العقارية المثقلة بتأمين عيني.

إذن نجد أن هذه الفئات الثلاثة تخضع كل فئة منها إلى قائمة شروط البيع

ومرفقاتها والتي سوف نذكرها كالاتي:

1) قائمة شروط البيع المتعلقة بالمفقود ناقص الأهلية والمفلس:

عرفنا فيما سبق أنه يتم بيع العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المرخص

ببيعها قضائيا بالمزاد العلني، للمفقود وناقص الهلية والمفلس حسب قائمة شروط

البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار يعدها على

المضر القضائي بناء على طلب المقدم او الوصي أو الولي أو بعدها وكيل

1 د. عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 175.

التقليسية وذلك حسب كل فئة مذكورة أعلاه،¹ والتي تتضمن قائمة شروط البيع ومرفقاتها كالآتي:

تتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية:

1. الإذن الصادر بالبيع: يعتبر هذا البيان جوهرياً وذلك قصد التأكد من حصول الإذن بالبيع الصادر من طرف القاضي لشؤون الأسرة بالنسبة للولي والوصي أو المقدم، وذلك بمنحهم الإذن بالتصرف في العقار و/ أو الحق العيني العقار المملوك للمفقود أو ناقص الأهلية أو الإذن الصادر من طرف القاضي المنتدب في حالة بيع عقار المفلس.

فيجب على المحضر القضائي أو وكيل التقليسية حسب الحالة ذكر تاريخ صدور الإذن بالبيع ورقمه والجهة القضائية مصدرة الأمر.

2. التعيين الدقيق للعقار: يجب أن تشمل قائمة شروط البيع على بيان العقار محل البيع ووصفه وتعيينه تعييناً دقيقاً منافياً للجهالة وذلك من خلال تحديد المكان الذي يقع فيه العقار مثل الحي والشارع والرقم والبلدية والولاية والقسم المساحي ومجموعة الملكية، وكذلك ذكر الحدود بدقة من جميع الجهات، وذكر نوع العقار ما إذا كان عقار صالح للبناء أو عقار فلاحى أو عقار صناعى، وكذلك مشتملاته مثل العقار بالتخصيص وكذلك ذكر مساحته بدقة وذكر القيود المثقل بها مثل حق الارتفاق.

3. شروط البيع والتمن الأساسى: تشمل قائمة شروط البيع جملة من الشروط يجب أن يتقيد بها المزايدين ومن بينها على سبيل المثال وليس الحصر، ذكر التمن الأساسى الذى سوف تبدأ به عملية المزايده ومبلغ التدرج فى المزايده بين المزايدين والتزام الراسى عليه المزاد بإيداع خمس مبلغ رسو المزاد والمصاريف المستحقة للمحضر القضائى وحقوق التسجيل والطابع ومصاريف الاشهار فوراً

1 المادة 783 من القانون (08-09) المتضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

لدى كتابة ضبط المحكمة والباقي خلال مهلة ثمانية (08) أيام وإلا أعيد البيع على حسابه.

4. تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك، مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء.

5. **بيان سند الملكية:** إن مستخرج سند الملكية يبين نوع الوثيقة المثبتة للملكية ماذا كان عقد رسمي مبرم أمام موثق أو شهادة ادارية..الخ.
أما فيم يخص مرفقات قائمة شروط البيع والتي نصت عليها المادة 784 من نفس القانون المتمثلة في:

1. مستخرج جدول الضريبة العقارية بين معرفة ما إذا كان العقار منقلا بديون تجاه مصالح الضرائب لكي يتم تحصيلها.

2. مستخرج من عقد الملكية، يبين معرفة العقار وحدوده ومساحته.

3. الاذن القضائي بالتصرف بالنسبة للمقدم أو الوصي أو الولي.

4. شهادة عقارية تبين معرفة القيود والتأمينات العينية المثقل به.

(2) قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيوع العقارية المملوكة على الشيوع:

لقد جاء في نص المادة 786 فقرة 2 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على أن تشمل قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة 738 أعلاه على ذكر جميع المالكين على الشيوع وموطن كل منهم ويرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة 784 أعلاه نسخته من الحكم أو القرار الصادر بالبيع ولا بأس أن نعيد تفصيلها كالاتي:

مضمون قائمة شروط البيع وهي:

-الإذن الصادر بالبيع المذكور في المادة 783 يستبدل بالسند التنفيذي القاضي

بالبيع (الحكم أو القرار).

- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء وغيرها من البيانات التي تقيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

- شروط البيع والثمن الأساسي.

- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء.

- بيان سندات الملكية.

- قضت المحكمة العليا في القرار المؤرخ في 1987/05/06 ملف رقم (40139) المجلة القضائية لسنة 1992 العدد الأول ص 04 والتي جاء فيها "من المقرر قانونا أنه إذا تقرررت القسمة عينا بيع هذا المال بالمزاد العلني وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع ومن ثم فإن ألغي على القرار المطعون فيه يحرق القانون غير مبرر ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع رفضوا طلب اقتصار عملية بيع المستودع بالمزاد العلني على الشركاء فقط لاختلافهم وعدم اتفاقهم يكونوا بقضائهم كما فعلوا طبقوا صحيح القانون ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.¹

أما فيما يخص مرفقات قائمة شروط البيع الخاصة بهذه الفئة والمتمثلة في:

- مستخرج جدول الضريبة العقارية.

- مستخرج من عقد الملكية.

- الشهادة العقارية.

- نسخة من الحكم أو القرار الصادر بالبيع.

1 قرار المحكمة العليا رقم (41969) مؤرخ في 1986/06/02، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1990، ص 78.

3) قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني:

تضمن نص المادة (788 فقرة 01) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجوز لمالك العقار و/ أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه إذا لم يبيع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه أن يطلب ببيعه بالمزاد العلني، بناء على قائمة شروط البيع، يعدها محضر قضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار".

ونلاحظ من خلال المادة المذكورة أعلاه أنها لم تذكر البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع ولا المستندات التي ترفق بها ولم تحل إلى أي نص قانوني وتركت ذلك محل اجتهاد عدة قائمة شروط البيع ورئيس المحكمة الذي يراقبها بدرجة أولى ثم لمن لهم حق الاعتراض عليها أن يثيروا بياناً مهما لم تتضمنه القائمة وعلى سبيل القياس بالنصوص السابقة فإننا يمكن أن نستشف البيانات التي من الممكن أن تكون ضرورية وكذلك المستندات ونقترح أن تكون كما يلي:¹

- يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:

1. اسم ولقب المدين وموطنه.
2. الطلب المقدم إلى المحضر القضائي من قبل المدين المثقل بتأمين عيني (رهن رسمي، حق تخصيص، حق امتياز خاص على العقار).
3. اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين وهم الدائن المرتهن وأصحاب حق تخصيص وأصحاب حق الامتياز الخاص على العقار وموطن كل منهم.
4. عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص أو قيد حق الامتياز الخاص على العقار الذي يتم البيع بمقتضاه ومبلغ الدين.

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 137-138.

5. تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المثقل بالتأمين العيني تعيينا دقيقا لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مقررا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

6. تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو انه شاغر.

7. شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.

8. تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجرى فيه البيع عند الاقتضاء وإذا كان محل التأمين العيني وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، لا يجوز تجزئتها.

9. بيان المحكمة التي سيتم أمامها.

أما فيما يخص مرفقات قائمة شروط هذه الفئة على ضوء السندات التالية:

- نسخة من الطلب المقدم إلى المحضر القضائي لإعداد قائمة شروط البيع.

- نسخة من عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص أو قيد حق الامتياز الخاص

على العقار الذي يتم البيع بمقتضاه ومبلغ الدين.

- شهادة عقارية تتضمن القيود المثقلة للعقار و/ أو الحق العيني العقاري.

- مستخرج جدول الضريبة العقارية.

- سند الملكية.

بعدما انتهينا من ذكر بالتفصيل عن إعداد قائمة شروط البيع العقاري بالمزاد

العلني سوف نتطرق إلى الفرع الثالث وهو التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

والاعتراض عليها.

الفرع الثالث: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع والاعتراض عليها

إن قائمة شروط البيع هي التي يبني عليها البيع بالمزاد العلني وهي التي تتضمن كافة البيانات المفصلة في إجراءات التي تتبعها قانونيا والتي ذكرناها سابقا. إذن بعد إعداد قائمة شروط البيع أوجب المشرع الجزائري تبليغها رسميا إلى الأطراف المعنية ونشرها مستخرج من هذه القائمة، ولتمكينهم من الإطلاع لإيداع ملاحظاتهم والاعتراضات المحتملة واندازهم وسقوط حقهم بالتمسك بها لاحقا في حالة المخالفة.

وهذا ما سوف نقوم بالتطرق إليه في هذه النقاط الآتية بشكل واضح ومفصل:

أولاً: التبليغ الرسمي ونشر مستخرج عن قائمة شروط البيع

إن التبليغ قائمة شروط البيع في حالة البيوع الخاصة تتمثل في:

أ. حالة المفقود وناقص الأهلية والمفلس:

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن ايداع قائمة شروط البيع إلى:

-الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

-النيابة العامة.

وأخطار النيابة العامة مستمد من أحكام قانون الإجراءات المدنية والادارية

وأحكام قانون الأسرة لأنها تخطر بالقضايا التي فيها حماية لناقص الأهلية

والافلاس والتسوية القضائية.¹

ب. في حالة بيع العقارات المشاعة:

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى:

-الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

-جميع المالكين على الشيوع.

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 142.

كذلك من المفروض إضافة تبليغ الدائنين العاديين لأن لهم الحق في الاعتراض على قسمة العقار وعلى بيعه بالمزاد العلني، ويبلغون اعتراضهم إلى كل شريك في الشيوخ من أجل أن يدونوا طرفا في كل الإجراءات.¹

(1) في حالة بيع العقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المالك.

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عند إيداع قائمة شروط البيع إلى:

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية لأن العقار في الأصل مثقل بتأمين عيني.

- بعد تطلعنا على كيفية إجراءات التبليغ الرسمي يجب علينا أيضا الاطلاع على

الآجال المتبعة لهذا التبليغ ونشر وتعليق مستخرج من قائمة شروط البيع المتمثلة

كالآتي:

أ. أجل التبليغ الرسمي:

إن أجل التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع في حالة البيوع العقارية الخاصة

للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والبيوع العقارية المملوكة على الشيوخ وبيع

للعقارات المثقلة بتأمين عيني، لم يحدد المشرع الجزائري آجال لها بل أشار في

نصوص المواد 785 ق.إ.م.إ أن "يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن

إيداع قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية إخطار النيابة العامة

ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض عليها عند

الإقتضاء طبقا لأحكام هذا القانون". وكذلك في نص المادة 787 من نفس القانون

على أنه "يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عند إيداع قائمة شروط البيع إلى

الدائنين أصحاب التأمينات العينية، وجميع المالكين على الشيوخ، ولهؤلاء حق

طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة عند الإقتضاء طبقا

لأحكام هذا القانون".

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 142.

وكذلك نص المادة 788 فقرة 2 على أنه "يبلغ رسميا المحضر القضائي قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة، عند الإقتضاء طبقا لأحكام هذا القانون".

إذن من خلال نصوص المواد الذي ذكرناها سابقا يتضح لنا على أن المحضر القضائي هو الذي يقوم بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للأشخاص المعنيين سابقا، ولهم حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة عند الإقتضاء طبقا لأحكام القانون إجراءات المدنية والادارية.

يتضح لنا أن نص المادة 740 من ق.إ.م.إ الذي أشار إلى الآجال التي يجب على المحضر القضائي اتباعها وهي خمسة عشر (15) يوما الموالية لايداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، وأن يبلغ رسميا للأشخاص المذكور عليها سابقا.

ب. نشر وتعليق مستخرج من قائمة شروط البيع:

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ الأشخاص المعنيين بما يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة اليومية الوطنية ويختارها الضابط العمومي تبعا لأهمية الأموال المحجوزة، كما يقوم بالتعليق في لوحة الاعلانات القانونية بالمحكمة التي يوجد بها العقار، خلال ثمانية (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الاعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.

يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة.

إن هذا الإجراء قد أشارت عليه نص المادة 748 من ق.إ.م.إ وكما ذكرناه سابقا:

-يتم الغرض من التبليغ والنشر والتعليق بالنسبة لمستخرج قائمة شروط البيع هو لتمكين من يهيمه الأمر من تقديم طلب إلغاء قائمة بشروط البيع عن طريق الإعتراض عليها ولما كانت هذه المكنة صريحة عندما نص القانون في التبليغ الرسمي لاستعمال حق الإعتراض فإنه لم ينص صراحة في نشر وتعليق مستخرج قائمة شروط البيع بأنها للتمكين من الحق في الإعتراض لأنها جاءت في القسم التاسع في إجراءات البيع بالمزاد العلني وليست في القسم السابع أو الثامن المتعلقان بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع والإعتراض.¹

-ونجد أيضا على أن المحضر القضائي قبل إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوما على الأكثر وعشرين (20) يوما على الأقل، أن يحرر مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه، يضاف إليه بعض البيانات الخاصة بالعقار المحجوز والتمن الأساسي لكل المعلومات الخاصة بجلسة المزايمة، ويتم ذلك بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ.²

وقد حدد المشرع الجزائري الأمكنة التي يتم فيها وجوبا تعليق ونشر الإعلان عن البيع لضمان حضور أكبر عدد من المزايدين بغية الأماكن هي:³

- باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوز أرضا أو مباني.
- في جريدة وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.
- في لوحة الاعلانات بالمحكمة التي تم فيها البيع.
- في لوحة الاعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
- في الساحات والأماكن العمومية.
- وفي أي مكان آخر يتحمل أن يضمن جلب أكثر عدد ممكن من المزايدين.

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 143.

2 راجع نص المادة 749 ق.إ.م.إ.

3 راجع نص المادة 750 من ق.إ.م.إ.

- إن كيفية إثبات نشر وتعليق تتم عن طريق الاعلان بتقديم صور من الجريدة وتأشير الموظف المؤهل على هامش الاعلان ليضاف إلى ملف التنفيذ.

فإن آخل المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق آجاز المشرع الجزائري الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه، والحائز الكفيل العيني، عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل كشرط لقبول الطلب.¹

يقوم رئيس المحكمة بفصل في طلب الإلغاء في يوم التبليغ بالمزاد العلني لكن قبل إفتتاحه بأمر غير قابل لأي طعن وذلك باتخاذ أحد الإجراءات.²

1. إما يقوم بإلغاء إجراءات النشر والتعليق، ويترتب عنه تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة مع الأمر بإعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي.

2. أو يرفض طلب الإلغاء وبالنتيجة يتبع ذلك إتمام إجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك بإفتتاحه فوراً.

إذن نستخلص أن كل ما تم صرفه خلال مراحل التنفيذ إلى يوم البيع بالمزاد العلني بما في ذلك أتعاب المحضر القضائي يتم تقديرها من طرف رئيس المحكمة بموجب...أمر على عريضة يقدمها المحضر القضائي أو أحد الدائنين ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح جلسة المزاد العلني وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيها بعد كونه سندا تنفيذياً.³

ج. مضمون محضر التبليغ الرسمي ومستخرج قائمة شروط البيع:

يتمثل مضمون محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع على البيانات الآتية:

-تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

-تعيين العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوز بالإجمال.

1 راجع نص المادة 751، فقرة 1 من ق.إ.م.إ.

2 راجع نص المادة 751، فقرة 2 من ق.إ.م.إ.

3 راجع نص المادة 752 من ق.إ.م.إ.

- التمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- تاريخ الجلسة المحددة للنظر فيالإعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإيداء الملاحظات والإعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها.
- إن هذه البيانات قد أشار إليها نص المادة 741 من قانون.إ.م.إ وهي تسري على جميع أنواع البيوع القضائية (البيوع العقارية الخاصة).
- أما مضمون مستخرج قائمة شروط البيع التي تنشره في جريدة يومية وطنية وليست المحلية، والجهوية وأن تكون يومية لا أسبوعية، وكذلك المحضر الذي يعلق بلوحة إعلانات المحكمة هو ملخص كما جاء في قائمة شروط البيع من أطراف وتعيين العقار والتمن الأساسي وساعة الجلسة المحددة للنظر في الإعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني أما إذا أشار رئيس المحكمة على محضر الإيداع بتحديد جلسة الإعتراضات فقط كما سلفنا الذكر، فإن الاشار إلى تاريخ جلسة البيع إلا عند نشر الإعلان عن البيع.¹

ثانيا: الإعتراض على قائمة شروط البيع.

إن إجراء التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ونشر مستخرج منها بجريدة يومية وطنية وتعليق بلوحة إعلانات المحكمة يترتب عليه بعد ذلك آثار وهي أنه يحق لصاحب المصلحة أن تقدم اعتراضا على القائمة، فما هو المقصود بالإعتراض وما هم الأشخاص الذين يجوز لهم الإعتراض بالنسبة للبيوع القضائية (البيوع العقاري الخاصة). وما هو النظام الإجرائي والموضوعي له؟

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 145.

أ. يقصد بالإعتراض على قائمة شروط البيع، أنها منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقارات التي يبدي بها دون الشأن ملاحظاتهم.¹ بموجبه يتم التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لوجود عيب شكلي إجرائي أو موضوعي، أو لتمسك بتعديل شروط البيع الواردة في القائمة أو إعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثر في التنفيذ صحته أو عدم صحته، أو جوازه أو عدم جوازه.² وتعتبر دعوى الإعتراض على قائمة شروط البيع خصومة قضائية في التنفيذ على العقار محل البيع، بها ميعاد محددة وقواعد استثنائية برفعها، والغاية التشريعية من تقرير الاعتراض هو تطهير الإجراءات من كل العيوب التي قد شابتها وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ سواء تعلقت ببطلان إجراءاته أم تعلقت بالشروط الموضوعية الواجب توافرها لصحة التنفيذ أم تعلقت بشروط البيع.

ب. الأشخاص الذين يجوز لهم الإعتراض:

إن الأشخاص الذين يجوز لهم الحق في الإعتراض على قائمة شروط البيع بالنسبة للبيوع العقارية الخاصة في الفئات المذكورة كالآتي:

1) البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس:

ذكرتهم المادة 785 من ق.إ.م.إ. وهم:

-الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

-النيابة العامة.

-وتقترح أن يضاف لهم المالكون على الشيوع إن كان البيع يقتصر على مناب

في الشيوع.

1 مدحت محمد الحسني، منازعات- التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2005، ص 649.
2 أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والادارية والتجارية، الدار الجامعية الاسكندرية، ط3، 1980، ص 418.

(2) البيوع العقارية المشاعة:

وذكرتهم المادة 787 من نفس القانون وهم:

-الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

-جميع المالكين على الشيوع.

-وتقترح أن يضاف لهم الدائنون العاديون إن كانوا معروفين أو سبق وسجلوا

إعتراضهم من أجل إدخالهم في جميع القسمة أو البيع.

(3) في بيع العقار المثقل بتأمين عيني:

لقد أشارت إليه نص المادة 788 من نفس القانون وهي:

-الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

ج. النظام الإجرائي للإعتراض هو الجهة القضائية المختصة للفصل في

الإعتراض على قائمة شروط البيع فتمثل لدى رئيس المحكمة التي يقع العقار محل

البيع في دائرة إختصاصها وإن كان البيع يجري عقب إجراءات الحجز التنفيذي

على عدة عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة كان الإختصاص لإحداها.¹

ويتمثل شكل الإعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص الذين تتوفر فيهم

الصفة والمصلحة لتقديم الإعتراض على إقائمة شروط البيع إلى السيد رئيس

المحكمة، وتسجيل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم، وطالما أن

الإعتراض بتسجيل في سجل بمسك خصيصا على مستوى كتابة ضبط المحكمة،

فهو إذا لا يتم بدعوى عادية ولا يتم تكليف الخصوم بالحضور إلى يوم الجلسة كما

أن الجلسة تعقد بعرفة المشورة بحضور المعترف والمحضر القضائي.²

إن ميعاد الإعتراض أشارت إليه نص المادة 742 من ق.إ.م.إ يجب أن تقدم

العريضة إلى كتابة ضبط المحكمة وتسجيلها قبل إنعقاد جلسة الإعتراضات بثلاثة

1 المادة 742 من قنون 09/08، المرجع السابق

2 طالب عمرة، مرجع سابق، ص 29.

(03) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في الاعتراض على قائمة شروط البيع، والغاية من تحديد هذا الميعاد هو تمكين أصحاب الشأن من الإطلاع عليها قبل الفصل فيها.¹

د. النظام الموضوعي للاعتراض:

إن المشرع الجزائري أعطى حق في الاعتراض على قائمة شروط البيع إلا أنه لم يسرد نصوص قانونية خاصة تحدد أسباب الاعتراض، إلا أنه يمكن للاعتراض أن يتخذ بعض الصور له المتمثلة في الملاحظات والبطلان.

يقصد بالملاحظات كل نفذ يوجه إلى شروط القائمة بهدف تعديلها أو تغييرها أو إضافة شروط جديدة أو حذف بعضها، فالملاحظات بالحذف قد يكون يحذف شرط مخالف للنظام العام والآداب العامة، كطلب حذف القواعد الربوية أو طلب حذف شرط عدم رد الثمن في حالة طلب استحقاق العقار أو طلب حذف شرط إجراء بيع العقار صفقة واحدة.

أما الملاحظات بالإضافة فيجوز لكل معترض أن يطلب إضافة ما يراه محققا لمصلحته من شروط، كما لو طلب المستأجر إضافة شرط سرعان عقد الإيجار الخاص به.

ويقصد بالبطلان هو ما أشارت عليه نص المادة 737 من ق.إ.م.إ في فقرتها الخامسة أنه في حالة ما إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد البيانات الجوهرية، فإنها تكون قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه في طلب الإبطال على عكس المادة 742 من نفس القانون التي تنص أن أجل الاعتراض على قائمة شروط البيع وجب أن تقدم خلال أجل ثلاثة (03) أيام قبل الجلسة الاعتراضات وعموما يمكن أن يثار بطريق

1 عزرف صونية- وعبد الحق كهينة، مرجع سابق.

الغعتراض البطلان لعيب في الموضوع ومن أمثلة ذلك الأهلية في مباشرة الغجرات أو التتفيذ بموجب سند رسمي مطعون فيه بالتزوير.¹

المطلب الثاني: إجراءات المزايدة العلنية

يقصد بإجراءات المزايدة العلنية هي تلك القواعد القانونية التي تنظم مجريات المزايدة العلنية وذلك وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية إبتداءا من نص المادة 747 التي تبين كيفية تحديد تاريخ ومكان وجلسة البيع ثم يليها المادة 749 التي تبين إجراءات الإعلان الخاص والعام عن تاريخ ومكان الجلسة البيع، وفي الأخير إجراءات سير الجلسة.

ولتوضيح أكثر سوف نقوم بتفصيل هذه الإجراءات عبر الفروع التالية:

الفرع الأول: تحديد جلسة البيع وإجراءات الإعلان عنها

سوف ندرس في هذا الفرع بتحديد جلسة البيع أولا وثانيا الإجراءات للإعلان عنها.

أولا: تحديد جلسة البيع

طبقا لنص المادة 737 من ق.إ.م.إ يتم تحديد تاريخ ومكان البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة، فإذا لم نقدم أي إعتراضات على هذه القائمة يبقى هذا التاريخ قائما، بينما إذا قدمت إعتراضات فإن التحديد المتقدم بتاريخ إنعقاد الجلسة يسقط، في هذه الحالة يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة بناء على طلب أي دائن أصبح طرف في الحجز أو المحضر القضائي، وبعد الفصل في جميع الإعتراضات المقدمة يصدر رئيس المحكمة أمر بتحديد جلسة البيع.

1 المادة 747 من القانون 09/08، مرجع سابق.

عندما يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدین والمدین المحجوز علیه والجائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ ومكا جلسة البيع بالمزاد العلني بثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل عملا بالمادة 747 من نفس القانون. ويتم بيع العقار في مقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع إلا أنه قد يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان آخر، وذلك بناء على طلب المدین أو الدائن الحائز أو كل ذي مصلحة، وبهذا يجب أن يتضمن الأمر الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان.¹

ثانياً: إجراءات الإعلان عنها بالنسبة للبيوع القضائية

بعد أن يتم تبليغ ذوي الشأن يوم البيع ومكانه، يجب أن يتم الإعلان عن البيع الراغبين في الشراء لكي يزيد عددهم عند الإشتراك في المزايده، وحدد المشرع طرف وميعاد الإعلان وكيفية وراعى في ذلك أن لا تطول الفترة بين الإعلان وبين البيع كما راعى إلا لقصر هذه الفترة فأوجب في المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والادارية على المحضر القضائي وبعد قيامه بإيداع قائمة شروط البيع بأن يقوم بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية، وطنية والتعليق بهذه القائمة على لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يقع البيع بدائرة اختصاصها خلال ثلاثة أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة مرفقة بصورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ. إن من مهام المحضر القضائي تنبيه كافة الجمهور على أنه يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتبة أو في أمانة ضبط المحكمة المادة 2/748 من نفس القانون.

وبمجرد قيامه بذلك أوجبت المادة 749 من نفس القانون على المحضر القضائي أن يقوم بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع وأن

1 د. عمر بن سعيد، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 182.

يكون هذا المحضر موقعا منه، ثم يقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب المعاينة قبل جلسة البيع بثلاثين (30) يوما على الأكثر وبعشرين يوما على الأقل.¹

نستخلص من ما ذكرناه سلفا، أن إجراءات الإعلان عن جلسة البيع بما يخص البيوع القضائية بالنسبة للإعلان الخاص والإعلان العام.

أ. الإعلان الخاص بالنسبة للبيوع الخاصة:

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

ب. الإعلان العام بالنسبة للبيوع الخاصة:²

نصت المادة 789 من قانون إ.م.إ على أنه "تطبيق على البيوع المشار إليها في المواد (783 و 786 و 788) أعلاه إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقار المحجوزة المنصوص عليها في هذا القانون".

يتضمن المستخدم فضلا عن البيانات المعتادة والتي أشارت إليها نص المادة 749 من نفس القانون على:

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

1 د. عمر بن سعيد، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 183.
2 بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 269.

- تعيين العقار ورد في قائمة شروط البيع.
 - الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/ أو الحق العيني للعقار.
 - تلميح وساعة البيع بالمزاد العلني.
 - تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان للبيع.
- لقد أشارت المادة 789 من نفس القانون والتي أحالت فيما يخص البيوع العقارية الخاصة إلى تطبيق إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة فترى إضافة البيانات التالية فيما يتعلق بالبيوع العقارية الخاصة.
- فإذا كان البيع بالمزاد العلني يتعلق ببيع عقار مملوك في الشيوخ يجب ذكر جميع المالكين على الشيوخ وإن كان البيع منصبا على عقار المفقود يجب ذكر اسمه ولقبه ووليه أو وصيه أو المعدم عليه، وإذا كان ناقص الأهلية كذلك يجب ذكر اسمه ولقبه ووليه أو الوصي عنه أو المقدم عليه، وإن كان مفلسا ذكر اسمه ولقبه إن كان شخصا طبيعيا وإن كان شخصا معنويا ذكر طبيعته ومقره الاجتماعي وذكر وكيل التفليسية الذي أعد قائمة شروط البيع وذكر اسم ولقب مالك العقار المثقل بتأمين العيني الذي يكلف البيع حسب الحالة¹.
- إن أمر تقدير مصاريف إجراءات البيع في حالة البيع القضائي قد أشارت إليه نص المادة 752 من ق.إ.م.إ والتي جاء فيها أنه "يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة، تقديم من طرف هذا الأخير أو من أحد الدائنين ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد".

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 161.

الفرع الثاني: شروط المزايمة العلنية

إن البيع بالمزاد العلني يعتبر من أهم المواضيع التي تم تنظيمها من طرف المشرع الجزائري وقيدها بمجموعة من الشروط والضوابط القانونية وسلسلة من الإجراءات بهدف الحصول على أعلى ثمن ممكن، وذلك بوضع شروط يجب توافرها في الشخص المزايد ومنع البعض من دخول المزاد وهذا ما سوف نقوم بتوضيحه عبر النقاط التالية:

أولاً: أن يكون أهلاً للتصرف

يشترط في المزايدة أن يكون أهلاً للإلتزام وفقاً للقواعد العامة في البيوع العقارية الرضائية طبقاً لأحكام المادة 78 من قانون المدني تنص "كل شخص أهلاً" للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون، والإدراك وحرية الإرادة وهو مانصت عليه المادة 40 من نفس القانون بنصها "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجز عليه كامل الأهلية لمباثرة حقوقه المدنية وسن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجز عليه يكون كامل الأهلية لمباثرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشر (19) كاملة، أما إذا كان الشخص المتقدم للمزايدة ناقص الأهلية فيجب أن يمثله في المزايدة نائبه القانوني طبقاً للأحكام المواد (87-92-104-111) من قانون الأسرة الجزائري.

ثانياً: أن يكون غير ممنوع من المزايدة

لقد أشار المشرع الجزائري على الأشخاص الممنوعين من المزايدة ومنعهم من الشراء بسبب صفاتهم من خلال نصوص قانونية نضمها القانون المدني الجزائري وبعض القوانين الخاصة مثل:

- الأمر (23/96) المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي.

- القانون (03/06) المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

- الأمر (01/96) المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة وذكرهم كآلاتي:
 (1) **المدين:** أو المدين المحجوز عليه فيرى جانب من الفقه أنه لا يمكن له التقدم للمزاد والاشتراك فيه لاعتبارين أحدهما عملي والآخر فني:
 -فبالنسبة للإعتبار الأول ينصح بالوفاء للدائنين طالما بيده أموال تمكنه من دخول المزاد.

- أما الإعتبار الثاني: فلا يتصور أن يكون المدين بائعا ومشتريا في نفس الوقت كما أنه لا يتصور أن يشتري أحدا ملكه.¹

(2) **القضاة والمدافعين القضائيين والمحامين والموثقين وكتاب الضبط:** يمنع عليه تحت طائلة البطلان شراء الحقوق المتنازع فيها، إذا كان النظر في النزاع يدخل ضمن اختصاص الجهة القضائية التي يباشرون أعمالهم في دائرة إختصاصها.²

(3) **النائب:**

النائب عند ما يكلف ببيع عقارات موكله فإنه يحضر عليه شراؤها بإسمه أو بواسطة شخص آخر يعمل لصالحه، ولو كان هذا البيع بالمزاد العلني، وهذا ما نصت عليه المادة 410 من قانون المدني الجزائري على أنه "لا يجوز لمن ينوب عن غيره، بمقتضى إتفاق أو بنص قانوني أو قرار من السلطة المختصة أن يشتري باسمه مباشرة أو باسم مستعار ولو بطريق المزاد العلني ما كلف ببيعه بموجب النيابة، كل ذلك ما لم تأذن به السلطة القضائية مع مراعاة الأحكام الخاصة والواردة في نصوص القانونية أخرى.

1 د. عمر بن سعيدة، مرجع سابق، ص 446.
 2 المادة 402 من الأمر (58/75)، مرجع سابق.

4) الخبراء العقاريين:

منع المشرع لجزائري على الخبير الذي تعهد له مهمة تقسيم العقار أو تحديد سعره ما نصت عليه المادة 411 من قانون المدني على أنه "لا يجوز لسماسة ولا للخبير أن يشتري الأموال المعهودة إليهم ببيعها أو تقديم قيمتها سواء بالقسم مباشرة أو باسم مستعار".

الفرع الثالث: إجراءات سير الجلسة

للإشارة إلى إجراءات سير الجلسة بالمزاد العلني يجب علينا دراستها عبر النقاط التالية وذلك لفهمها أكثر بالتفصيل الممل.

أولاً: تشكيلة جلسة البيع بالمزاد العلني

تتشكل جلسة البيع بالمزاد العلني حسب أحكام المادتين 754 و 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تخضع لتسييرها إلى القواعد الإجرائية العامة المتعلقة بسير الجلسات.

1) رئيس المحكمة:

وهو الشخص الذي يتراأس جلسة البيع بالمزاد العلني العقاري، حيث تجرى عملية المزايمة تحت إشرافه، كما يمكن لرئيس المحكمة أن يفرض بدل عنه قاضي رئيس القسم العقاري في بيع العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المملوكة على الشيوخ أو رئيس قسم شؤون الأسرة في بيع عقارات ناقص الأهلية والمفقود أو رئيس القسم التجاري في بيع عقارات المفلس أو حسب من يراه جديراً بذلك والأفضل أن يتراأس إلى جلسة البيع من كلف بمراقبة شروط البيع والإعتراض المسجلة عليها.

أي أنه تابع الإجراءات من أولها ولا مانع من تكليف هؤلاء القضاة بمراقبة قائمة شروط البيع المحكمة خلال توزيع المهام.¹

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

(2) رئيس كتاب الضبط والمحضر القضائي:

رئيس كتاب الضبط هو موظفون عاملون يؤدون وظائفهم لدى الجهات القضائية تحت إشراف رؤساء الجهة القضائية التابعين لها وتتمثل مهامه في مسك بسجل الجلسة وتسجيل وقائعها ومجرياتها ومساعدة القاضي.

أما المحضر القضائي فلم يحدد القانون اختصاصاته في الجلسة البيع بالمزاد العلني واكتفى لذكر أن الجلسة تجرى بحضوره فقط.

ثانيا: افتتاح جلسة المزادة وجلساتها.

بعد افتتاح الجلسة يتحقق القاضي من حضور أو غياب الأطراف وتتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الواجب تبليغهم، وانذارهم بمكان وتاريخ ساعة البيع ويتأكد من سلامة إجراءات النشر حيث يجب أن يتم بجريدة يومية وطنية وكذلك إجراءات التعليق المنصوص عليها قانون كما يفصل القاضي في الطلبات الرامية إلى إلغاء إجراءات المنصوص عليها قانونا، كما يفصل في الكليات الرامية إل إلغاء إجراءات النشر والتعليق إذا سبق تقديمها من طرف

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 164.

أطراف الحجز أو الغي وبفضل كذلك في طلبات التأجيل وفي حالة قبول طلب التأجيل تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل.

بعد أمر القاضي بافتتاح المزاد العلني ويذكر بشروط البيع ونوع العقار و/ أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/ أو الحق العيني العقاري وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض.¹

إذن بعد التأكد من توفر النصاب للمزايدين المقدر بثلاثة (03) أشخاص والتأكد من هو بينهم ومن الوثائق الرسمية ويسجلها أمين الضبط في سجل بجلسة من أجل تدوين عرض أو عطاء كل شخص أما اسمه والمبلغ الذي عرضه إنطلاقاً من الثمن الأساسي الذي تم ذكره وهذا الإجراء يكون بعد افتتاح المجال للمزايدين الراغبين في الشراء وتبدأ عملية الشروع بالبيع.

تتمثل جلسات المزايدة والتي نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقاً للمادة 754 على جلسة المزايدة الأولى والمزايدة الموالية وبين الأسباب التي قد تطرأ حتى يتم تأجيل جلسة المزايدة، وهذا ما سوف نذكره كالاتي:

في حالة افتتاح جلسة المزايدة تقدم المزايدين وبعد عرض أكبر عطاء فإنه يرسو على من تقدم بأكثر عطاء لكن إذا توفر سبب جدي في عدم إمكان عقد جلسة المزايدة في تاريخ المحدد لها، ويمكن تأجيلها بتاريخ آخر يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب ويؤجل البيع إما:

-بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية كفلة المزايدين وضعف العروض

حسب ما ذكرته المادة 753 من ق.إ.م.إ.

1 مرجع المادة (753-754) من القانون 08-09، مرجع سابق.

-أو إذا قرر القاضي ذلك من تلقاء نفسه لأحد الأسباب الواردة بالمادة 754 من ق.إ.م.إ وهي:

1. إذا لم يتوافر النصاب من المزايدين أي أقل من ثلاثة أشخاص.
2. إذا كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي للمزايدة.
3. إذا لم يتقدم أي أحد عرض خلال الخمسة عشر دقيقة.

و في هذه الحالات يقوم الرئيس بإثبات ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي وفي كل الأحوال يجب أن يكون هذا التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوماً من تاريخ التأجيل وهذا طبقاً للمادة 755 من نفس القانون.

ويترتب على هذا التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بذات الطريقة المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 من ق.إ.م.إ التي سبقنا الإشارة إليها.

ج. الجلسة الثانية:

لقد أشارت المادة 754 من ق.إ.م.إ في فقرتها ما قبل الأخيرة أنه وبعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة الإجراءات ويتوفر كل شروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف القضائية ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار، كما بيناه سابقاً، فإذا تبين أن العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي غير كافية لقيمة الدين والمصاريف قرر الرئيس تأجيل البيع وانقاص عشر (10/1) الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق ويكون التأجيل بأمر مكتوب خلال ثلاثين (30) يوماً، على الأقل وخمسة وأربعين يوماً على الأكثر من تاريخ التأجيل.

نجد أن المشرع الجزائري لم يورد احتمال عدم تقدم أي أحد بأي عرض خلال خمسة عشر دقيقة.

كما في العرض الأول وبهذا فإن القاضي في هذه الحالة لا يمكنه انقاص عشر الثمن الأساسي ويتحتم عليه تأجيل الجلسة لتاريخ لاحق غير أن هذا قد يؤدي للإضرار بمصالح الأطراف سواء الدائنين الحاجزين لأنه يؤخر الوفاء بمستحققاتهم وكذا بالنسبة للمدين المحجوز عليه لأنه يمكن التصور أنه ولعدة جلسات قد لا يتقدم أي مزايده لإبداء أي عرض، وهذا ما يجعل الثمن الأساسي ثابت في حين أن قيمة العقار تزداد بالوقت خاصة إذا تصور في أن الملفات تبقى عالقة لمدة طويلة، وبهذا كان الأجدر إضافة احتمال عدم تقديم أي عرض في هذا القرض حتى يتمكن الرئيس من انقاص عشر الثمن الأساسي وتأجيل البيع لجلسة ثانية.

الجلسة الموالية:

في جلسات الموالية يباع العقار و/ أو الحق العيني العقاري المتقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من ثمن الأساسي إلا إذا قيل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.¹

أما في حالة البيع المأذون به قضائيا مثل بيع مناب القاصر وبيع العقار المشاع فهذا العقار و/ أو الحق العيني العقاري لا بد أن يباع لأنه لا يوجد دائن ومدين ويباع بأي ثمن لآخر مزايده برسو المزاد.

ثالثا: حالات إعادة البيع بالمزاد العلني.

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

1 د. عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 186.

أ. في حالة إعادة البيع بسبب تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن:

لقد أوردت نص المادة 757 من ق.إ.م.إ.م. الفقرة الأخيرة على أنه "يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزايدي. يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاثة (3) مرات متتالية تفصل بين كل هذا دقيقة واحدة.

يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة ويدفع المبلغ الثاني في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي ثمن كاملاً في المدة المحددة في الفقرة أعلاه، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (05) أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته".

ونجد أن نص المادة 758 من نفس القانون جاء على أنه يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل ثمانية أيام المنصوص عليها في المادة 757 أعلاه بعرض الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الراسي به المزاد ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى ومنحه أجل ثمانية (08) أيام هو استثناء عن القاعدة العامة في التكليف بالوفاء ومنح مهلة خمسة عشر (15) يوماً للوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي وهو حكم رسو المزاد الذي ينوه فيه على إلزام الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن بدفع الفرق في الثمن.¹

ب. في حالة إعادة المزايدي مع الزيادة بالسدس:

في حالة نص عليها المشرع في المادة 760 من ق.إ.م.إ.م.أجاز فيها لكل شخص إذا بيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع في أجل ثمانية (08) أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد قديم عريضو موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني، في هذه الحالة يجب

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 176.

عليه أن يتعهد بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل مع إيداعه الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة مقابل وصل، وبعد قيامه بذلك يعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 794 إلى 757 من نفس القانون وعليه أن يتحمل جميع النفقات المادة 2/7600 ق.إ.م.إ.¹

وأعطى المشرع الجزائري للمزايدة الجديدة المطالبة بإيقاف إعادة البيع المقررة على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد شريطة أن يقوم بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة على تراجع بأمانة ضبط المحكمة المادة 1/761 من نفس القانون وعليه في هذه الحالة تقديم طلب إيقاف إعادة البيع في شكل عريضة إلى رئيس المحكمة مرفقا بوصل يثبت إيداعه للمصاريف الإضافية بأمانة ضبط المحكمة ويتم الفصل في هذه العريضة بأمر غير قابل لأي طعن المادة 2/761 من نفس القانون.²

1 د. عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 188.
2 د. عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 188.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على البيع بالمزاد العلني للبيوع القضائية

تتم عملية بيع العقار بالمزاد العلني تحت إشراف قاضي الأمور المستعجلة وذلك وفقا للإجراءات المتمثلة في إفتتاح جلسة المزايمة وتقديم العروض، وهذا ما ذكرناه سابقا وبالتفصيل الممل، أما الإجراء الثاني فهو رسو المزاد المتمثل على أعلى عطاء من طرف آخر مزايمة، فإن هذا الأخير يترتب عليه آثار قانونية تسري في حق ذوي الشأن والغير، كما يترتب على ذلك توزيع حصيلة البيع على الدائنين وذوي الشأن حسب ترتيب الأفضلية كل منهم، لذلك ارتأينا أن نوضح أكثر هذا المبحث في المطالب التالية وهي:

المطلب الأول: حكم رسو والآثار المترتبة عليه

إن حكم رسو المزاد يصدر نهائيا، يكون غير قابل للطعن فيه بأي طريقة من طرق الطعن العادية وطرق الطعن الغير عادية، فهو يصدر مباشرة ممهودا بالصيغة التنفيذية، وبالتالي فهو من السندات التنفيذية، التي ورد ذكرها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والادارية، كما يترتب على صدور حكم رسو المزاد مجموعة من الآثار لتسري في مواجهة الراسي عليه المزاد وفي مواجهة أصحاب البيوع الخاصة مثل المالكين على الشيوخ ومالك العقار المثقل بتأمين عيني والولي في حالة بيع مناب ناقص الأهلية.

إذن من خلال هذا التوضيح البسيط سوف نقوم بتفصيلا أكثر عبر الفروع الآتية:

الفرع الأول: مفهوم حكم رسو المزاد والطبيعة القانونية له**أولا: مفهوم حكم رسو المزاد**

حكم رسو المزاد هو خاتمة المطاف لأنه الغاية التي يصبو إليها الحاجزون وكل طرف في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار، وكل من تعلق له

مصلحة في التنفيذ وهو سند ملكية المشتري وغير فاصل في خصومة ولا يعد حكما بكل معاني الكلمة وهو عبارة عن محضر بيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه لمن رسا عليه المزاد وهو قرار يصدر به للقاضي من سلطة ولائية.¹

لقد نصت المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والادارية على أن القاضي يصدر في نهاية إجراءات المزايدة حكما بإيداع البيع ويسمى هذا الحكم "رسو المزاد"، فلا يعد إعتقاد القاضي العطاء على من تقدم بأكبر عرض حكما يرسو المزاد وإنما هو إجراء من إجراءات المزايدة يقرر به القاضي العطاء ببيع لأن إنعقاد عطاء الأكبر وإنهاء المزايدة، وهذا يؤدي إلى إلزام المزايد الراسي عليه المزاد بالثمن الذي رسا به المزاد عليه، ولكن لا ينعقد بإعتقاد العطاء ببيع لأن إنعقاد البيع على هذا الشخص لا يكون إلا إجراء لاحق وهو حكم رسو المزاد وهو النتيجة الطبيعية للمزايدة.

إذن خلاصة قول يعتبر حكم رسو المزاد على خلاف بيع المنقول يقع رسو بيع العقار بموجب حكم يصدره القاضي الذي أشرف على عملية البيع بالمزايدة يسمى في القانون حكم رسو المزاد وهو الحكم الذي تنتهي به عملية المزايدة يقضي بإيقاع البيع لمصلحة شخص معين في مواجهة مالك العقار الذي قد يكون المدين أو الحائز أو الكفيل العيني، فهذا الحكم سمي حكم رسو المزاد لأنه يرسو المزايدة على المزايد الذي تقدم بأعلى عطاء لم يزايد عليه أحد لمدة ثلاثة دقائق.²

1 أطاهر حسين، دليل المحضر القضائي، دار هومة للطباعة والنشر، ط 2، 2009، الجزائر، ص 59.
2 د. عمر بن سعيد، طرق التنفيذ، دار بلقيس للنشر، ط 2019، الجزائر، ص 188.

ثانياً: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

الحكم يرسو المزاد ليس حكماً بالمعنى الصحيح لأنه لا يفصل في خصومة قضائية وليست له حجية الأحكام، بل له قوتها ولا يجوز الطعن فيه، لذلك فهو ليس له من الأحكام إلا الاسم والشكل.¹

فهو أمر يصدر من القاضي بما له من سلطة قانونية اعتبرها البعض سلطة ولائية،² لا يطبق في صدره مبدأ الوجاهية، فحكم رسو المزاد هو عقد بيع ينعقد جبراً بين مالك العقار أو الحق العيني العقاري المنفذ عليه وبين المشتري الذي رسي عليه المزاد ومن ثم فإنه يترتب على حكم رسو المزاد وتسجيله الآثار التي يترتب عليها عقد البيع الإختياري وتسجيله وشهره.³

ورغم ذلك فهذا الحكم يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية فيصدر بديابجتها لذلك إعتبروه البعض محضراً للوقائع التي تمت في جلسة البيع، فهو تصديق أو توثيق لمزايدة تمت أمام المحكمة.⁴

ونجد أن المشرع قد إعتبر الحكم برسو المزاد مجرد إجراء لتوثيق البيع بالمزاد العلني أساساً في ذلك ما نصت عليه المواد (600- 764 - 765) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي إعتبرته المادة 600 من سندات التنفيذ وإعتبرته المادة 765 غير قابل لأي طعن ومنحت المادة 765 ق.إ.م.إ. تبليغه لأطراف الحجز وجعلته واجب التنفيذ جبراً على المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، فكل واحد من هؤلاء حسب الحالة هو ملزم بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري موضوع الحجز إلى من رسي عليه المزاد.⁵

1 أميرة النير، طرق التنفيذ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، الطبعة 2005، ص 449.
2 نبيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، الطبعة 2000، ص 374.
3 أسامة أحمد شوقي المليحي، المبادئ العامة لطرق التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة 2003، ص 106.
4 أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط 200، ص 457.
5 د. عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 189.

ويتضمن حكم رسو المزاد إلى بيانات الوجوبية التي أشارت إليها نص المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والادارية المتمثلة كالآتي:

1. السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والاجراءات التي تلتها لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.

2. تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت كما هو معين في قائمة شروط البيع.

3. تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحقوق العينية العقارية المباعة.

4. إجراءات البيع بالمزاد العلني.

5. الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.

6. الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

7. إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل أو الحارس حسب الأحوال بتسليم

العقار أو الحقوق العينية العقارية لمن رسي عليه المزاد.

ويخضع هذا الحكم لإجراءات التسجيل بإرادة والقيد بالمحافظة العقارية استنادا

إلى أحكام المادة 2/762 السالفة الذكر مسبقا.

إن البيانات التي ذكرت في المادة 763 والتي أشرنا إليها سلفا تعتبر بيانات

إضافية في حكم رسو المزاد، فضلا عن ذلك هناك بيانات الأحكام المؤلوفة والتي

نصت عليها المادة 275 من ق.إ.م.إ على أنه "يجب أن يشمل الحكم تحت طائلة

البطلان العبارة الآتية:

-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

-باسم الشعب".

وأضيفت المادة التي بعدها 276 ق.إ.م.إ على أنه: "يجب أن يتضمن الحكم

البيانات الآتية:

- أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية.
 - تاريخ النطق به.
 - اسم ولقب ممثل النيابة العامة عند الاقتضاء.
 - اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم.
 - أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم وفي حالة الشخص المعنوي نذكر طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الانفاقي.
 - أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم.
- نستخلص من هذه البيانات المحددة في المادة 763 من ق.إ.م.إ أنها مقتصرة على البيع الجبري، أما المادة 789 ق.إ.م.إ أحوالت فقط إلى إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة، يضعها أمام اجتهاد فيما يتعلق بالبيانات التي يجب أن يتضمنها حكم رسو المزاد في البيوع القضائية (البيوع الخاصة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس والعقارات المثقلة بتأمين عيني يطلب من مالكة وفاء للدين الذين عليه إذ يذكر في المطة الأولى أما الحكم أو القرار القاضي بالبيع أو الإذن الصادر عن رئيس قسم شؤون الأسرة للمقدم والولي والوصي أو الإذن الصادر عن القاضي المنتدب لوكيل التفليسية.¹
- ونستخلص أيضا أن لا يمكن تصور ذكر تاريخ التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء، حتى ولو تعلق البيع بعقارات مملوكة على الشيوخ فهي لا تتضمن إلزام طرف من الأطراف حتى لو كان مدعي عليه بأداء إلزام مالي حتى يتم تكليفه بالوفاء، لأن التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء هما من الإجراءات السابقة للتنفيذ الجبري طبقا للمادة 612 من ق.إ.م.إ والبيع القضائي ليس تنفيذا جبريا وإنما من يهمة التعجيل فما عليه إلا تقديم الحكم أو القرار للمحضر القضائي لإعداد قائمة

1 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص ص 181-182.

شروط البيع التي تتبع بالتبليغ والنشر والتعليق كما رأينا في حينه،¹ أما فيما يتعلق بالبيان الأخير رقم (07) بإلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/ أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد يضطرنا إلى الإجهاد كذلك فيما يتعلق بالبيوع القضائية.²

الفرع الثاني: خصائص حكم رسو المزاد

من خصائص حكم رسو المزاد أنه سند الملكية وغير قابل للطعن وينفذ جبرا ولتوضيح أكثر هذه الخصائص سوف نقسمها إلى النقاط التالية:

أولاً: حكم رسو المزاد سند الملكية

اعتبر المشرع الجزائري حكم رسو المزاد بمثابة سندا للملكية، إذا ما تم شهره بالمحافظة العقارية فهو ينقل إلى الراسي عليه المزاد حق الملكية، وكل الحقوق التي كانت للمدين وجميع الارتفاقات المثقلة بها.³

وهذا ما نصت عليه المادة 762 من ق.إ.م.لإ على أنه "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".

نجد أن حق الارتفاق هو حق يتقرر على عقار لمصلحة عقار آخر فيخرج لكل من العقار المرتفق به والعقار المرتفق عن النظام المألوف لحق الملكية، إذ الأصل أن يكون حق الملكية خاليا من القيود إلا تلك التي فرضها القانون، فما تقرر من قيد غير القيود التي تعتبر هي التنظيم العام لحق الملكية، فما خرج بالملكية على حدود هذا التنظيم العام فهو حق ارتفاق، أما تلك القيود التي فرضها القانون سواء ما تقرر منها للمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة كقيود الجوار والري والصرف

1 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص ص 181-182.

2 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص ص 181-182.

3 ؟؟؟؟

بين الجيران من شرب ومجرى ومسيل ووضع الحدود بين الجيران المتلاصقين وحق المرور في أرض الجار وحق فتح المطلات والمناور على ملك الجار، هذه القيود فرضها القانون وتمثل التنظيم المألوف لحق الملكية وليست ارتفاعا بالمعنى الدقيق.¹

ثانيا: حكم رسو المزاد ينفذ جبرا

إن حكم رسو المزاد يصدر نهائيا وغير قابل للطعن وهذا ما فصلناه سابقا، وهو سند تنفيذيا حسب المادة 600 من ق.إ.م.إ.

كما أضافت المادة 764 من نفس القانون أن حكم رسو المزاد لا يبلغ لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 7-763 هم المحجوز أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال، ملزمون بتسليم العقار و/ أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.

وإن تنفيذ حكم رسو المزاد جبرا على المستأجر لم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإنما أشار إلى ما يفيد ذلك فيما يتعلق بآثار قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية بالنسبة للبيع الجبري، ويستوي في ذلك ما يكون في إطار البيع القضائي بيعا لأحكام العامة لعقد الإيجار.

ثالثا: حكم رسو المزاد غير قابل للطعن

سبق وتطرقنا إلى أن حكم رسو المزاد ليس حكما في خصومة قضائية، وإنما هو مجرد محضر لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه، وهو قرار يصدر بها للقاضي من سلطة ولائية، وعليه فإن هذا الحكم يكون قابلا للطعن

فيه بالبطلان وليس بطرقا في الأحكام.²

1 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص 183.

2 محمد حسين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في ق.إ.م.إ.، مكتبة الفلاح، بيروت، طبعة 2، سنة 1986، ص 137.

وهذا ما أشارت إليه نص المادة 765 من ق.إ.م.إ بنصها "حكم رسو المزاد غير قابل للطعن".

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد للبيوع العقارية

لقد رأينا من خلال طبيعة القانونية لحكم رسو المزاد أن هذا الإجراء عمل من أعمال السلطة العامة يسبقه عمل قانوني آخر يتمثل في رسو المزاد على أكبر عطاء، ودفع الثمن الذي هو شرط ضروري لصدوره، وبما أن حكم رسو المزاد ما هو إلا بيع ينعقد في المحكمة وتحت إشرافها فهو إذن لا يختلف عن البيع الاختياري، ما لم ينص القانون على إستبعاد آثارها وهي الاستثناءات التي أوردها المشرع، فيترتب عن حكم رسو المزاد تمتع المشتري في المزايدة جملة من الحقوق ونقع على عاتقه جملة من الإلتزامات فيصبح له الحق في استلام العقار والإستثار بثمراته، كما يؤدي تسجيل حكم إيقاع البيع إلى نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري بالمزاد، كما أنه يحدث أيضا آثار بالنسبة للدائنين الذين كانوا طرفا في الإجراءات فينظر العقار من حقوقهم التبعية المقيدة عليه.¹

وعلى ضوء ما سبق نجد أن يترتب على عملية قيد حكم رسو المزاد أهم الآثار التي تترتب عند إتمام البيوع العادية والمتمثلة كالاتي:

أولاً: إلتزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن والمصاريف والرسوم

(1) تنص المادة 757 فقرة أخيرة أنه لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة في الفقرة أعلاه (ثمانية أيام) يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (5) أيام، وإلا أعيد البيع على ذمته.

نستخلص من نص المادة أنه يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد، إضافة إلى المصاريف والرسوم المستحقة، حيث يدفع حال رسو المزاد (1/5) خمس مبلغ رسوم المزاد وعليه دفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية

(08) أيام بأمانة الضبط، فإذا لم يلتزم الراسي عليه المزاد بذلك وخلال المدة المحددة، يتم إعداره من طرف المحضر القضائي بالدفع خلال مهلة خمسة (05) أيام تحت طائلة إعادة إجراءات البيع بالمزاد العلني على ذمته، مع تذكيره بأنه في حالة إعادة البيع على حسابه سوف يكون ملزماً بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بأقل من الثمن الراسي به المزاد، وكجزاء له لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى.

كما يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد العلني للبيع الثاني، إلزام المزايدة المتخلف بدفع فوق الثمن إن وجد.¹

(2) إن إلزام الراسي عليه المزاد بدفع المصاريف والرسوم بالنسبة للبيوع القضائية، قد يجد سهولة في إجراءاتها لأنها لا تتطلب إجراءات تنفيذ السابق بيانها في البيوع الجبرية ولا تبليغ لسند تنفيذي، وهذا ما ذكر في نص المادة 612 من ق.إ.م.إ، أما البيوع المأذون أو المحكوم ببيعها قضائياً وكذلك المرخص ببيعه قانوناً فهو ليس تنفيذ جبري وسوف نتطرق إليها كالاتي:

أ. في البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس:²

أن المأذون في البيع القضائي قد يكون طالب بيعه مضطراً، كما هو الحال في بيع عقار المفقود وناقص الأهلية والمفلس لتسديد ديونه، وبعد أن رأينا في الميدان في بعض الحالات كبيع مناب ضئيل ملك لناقص أهلية في عقار أن الثمن الراسي به المزاد قد يساوي المصاريف القضائية، فإذا قلنا أن المصاريف القضائية تقتطع من ثمن رسو المزاد يعود لناقص الأهلية صفر (0) دينار من ثمن رسو المزاد ولا جدوى من بيعه حينئذ.

1 المادة 785 من القانون 09/08، مرجع سابق.

2 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص ص 224، 225.

وإذا نظرنا إليها أنها من تكلفة بيع العقار (مصاريف الخبرة ومصاريف إعداد قائمة شروط البيع وتبليغها ونشرها وتعليقها ثم نشر وإعلان البيع) فإن ثمن رسو المزاد نضاف إليه التكلفة يصبح هو الثمن الحقيقي المستحق لطالب البيع وعليه فإن الراسي عليه المزاد والذي يفترض أنه شخص ملئ الذمة فإنه هو من يتحمل المصاريف القضائية، لأنها تتمثل في مصاريف إجراءات البيع فقط دون حقوق تناسبية للمحضر القضائي.

أما مصاريف إعادة النشر والتعليق في حالة التأجيل بطلب من الأطراف فإنه على عاتق طالب التأجيل، وكذلك في حالة تجديد البيع بزيادة السدس فإن المصاريف القضائية على عاتق طالب تجديد البيع.

ب. في البيوع العقارية المملوكة على الشيوع:¹

إن المأذون في البيع القضائي بالنسبة للبيوع العقارية المملوكة على الشيوع يكون بموجبه حكم أو قرار والمصاريف القضائية باستثناء مصاريف الخبرة، يكون كذلك من البيوع القضائية لأن الحكم أو القرار يكون قد بني عليها، فإنها تتمثل في مصاريف إعداد قائمة شروط البيع وتبليغها ونشرها وتعليقها، ثم نشر وإعلان البيع فإنها من المصاريف القضائية وتقطع من ثمن رسو المزاد بحسب حصة كل شريك في الشيوع في العقار و/ أو الحق العيني العقاري فمن يملك النصف تقطع من نصيبه مانسبته النصف (2/4) من المصاريف القضائية، لأنها تتمثل في مصاريف إجراءات البيع فقط دون حقوق تناسبية للمحضر القضائي.

أما مصاريف إعادة النشر والتعليق في حالة التأجيل بطلب من الأطراف فإنه على عاتق طالب التأجيل، كذلك في حالة تجديد البيع بزيادة السدس فإن المصاريف القضائية على عاتق طالب تجديد البيع.

1 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص 226.

ج. في بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني (البيع القانوني):

أن المأذون ببيعه بالنسبة لبيع العقار المثقل بتأمين عيني ليس من البيوع القضائية ولا من البيوع الجبرية وإنما مأذونا ببيعه قانونا، لأنه يكون بناء على طلب المالك الذي يريد التخلص من دينه، وإن كان هو طالب البيع فإذا المصاريف القضائية (مصاريف الخبرة ومصاريف إعداد قائمة شروط البيع ونشرها وتعليقها ثم نشر وإعلان البيع). هي من تكلفة بيع العقار وثمان رسو المزاد تضاف إليه التكلفة يصبح هو الثمن الحقيقي المستحق لطالب البيع المدين لأن ذمته المالية سلبية، وعليه فإن الراسي عليه المزاد والذي يفترض أنه شخص ملئ الذمة فإنه هو من يتحمل المصاريف القضائية لأنها تتمثل في مصاريف إجراءات البيع فقط دون حقوق تناسبية للمحضر القضائي لأنها ليست في إطار تنفيذ جبري وإنما تنفيذ اختياري.

أما مصاريف إعادة النشر والتعليق في حالة التأجيل بطلب من الأطراف فإنه على عاتق طالب التأجيل، وكذلك في حالة تجديد البيع بزيادة السدس فإن المصاريف القضائية على عاتق طالب تجديد البيع.

وتشير إلى أن هذا النوع من البيوع لا يوجد بكثرة في المحاكم، ويمكن أن نقول شبه معدوم.

ثانيا: نقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري

يترتب على البيع القضائي عدة حقوق والتزامات متبادلة بين طرفي شأنه شأن سائل العقود الأخرى وذلك إذا كيفناه بحكم رسو المزاد، وبصدور هذا الأخير يحدث تغييرا قانونيا بالنسبة لحق الملكية، فبموجبه يحصل الراسي عليه المزاد سندا للملكية وهو ما نص عليه المشرع في المادة 762 من ق.إ.م.إ وكما أشرنا إليها سلفا، وبذلك يكون حكم رسو المزاد سبب لاكتساب الراسي على عمل بالأمر

(75/7) المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فانتقال الملكية يخضع للقواعد العامة الخاصة بالشهر.

إذن تتم الإشارة في حكم رسو المزاد إلى الرسوم المستحقة التي يتحملها الراسي عليه المزاد إذ يتم تسجيل حكم رسو المزاد بصفته سند ملكية ناتج عن بيع بالمزايدة وبعد ذلك يتم شهره بالمحافظة العقارية.

(1) يتم تسجيل حكم رسو المزاد بصفته سند ملكية ناتج عن بيع بالمزايدة، ويختلف رسم التسجيل في العقود الناقلة للملكية حسب صفة من رسا عليه المزاد إن كان من الغير أو مالكا على الشيوخ وهذا ما جاء به الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل.

جاء في القسم السابع عشر في البيوع والعقود الأخرى الناقلة للملكية أو حق الإنتفاع لأموال عقارية أو حقوق عقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن وكذلك للتنازل عن حق الإجارة لقاء عوض في المادة 252 المعدل بالمادة 32 من قانون المالية لسنة 1999 من الفقرة الأولى منها بأنه:

فيما يخص رسوم التسجيل الخاص بها وهذا ما نصت عليه المادة "تخضع لرسم قدره 05 % مع مراعاة الأحكام الواردة بالمادتين 255 و 258 المزايدات والبيوع وإعادة البيوع والتنازلات وإعادة التنازلات والسحوب التي تمارس يعد إنقضاء الأبال المتفق عليها بموجب عقود البيع مع حق استرداد البيوع وفاء للالتزام وجميع العقود الأخرى المدنية والإدارية والقضائية التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع بأموال عقارية بمقابل مالي".

وقد أشارت المادة 253 المعدلة كذلك بالمادة 32 من قانون المالية لسنة 1999 "إن المزايدة الخاصة بإعادة البيع على ذمة المشتري لأموال من نفس النوع،

تخضع لنفس الرسم الذي قدره 05% ولكن فقط بالنسبة لما يتجاوز ثمن المزايدة السابقة إذا تم دفع الرسم عنها".

وقد ورد في الأمر رقم 76-105 في القسم الثالث عشر تحت عنوان بيع العقار المشاع في المادة 230 المعدل بموجب المادة 20 من قانون المالية لسنة 2002 في الفقرة الأولى بأنه:

" لحق قدره 03% الحصص والأنصبة الشائعة لأموال عقارية مكتسبة عن طريق بيع العقار الشائع بالمزاد".

وتشير الفقرة الثانية من المادة 230 السالفة الذكر على أنه:

"يحدد هذا الحق بمعدل 1.5% إذا حصل الشراء من أحد المالكين على الشيوع".

(2) يتم قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية بغرض إشهاره، وهذا الأخير يعرف على أنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقار.¹

ويلعب دورا هاما يمثل في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما وأيضا حول الثروة العقارية لشخص ما كما يعمل على إتمام نقل الملكية بين الطرفين المتعاقدين وهو ليس إجراء عقد بين طرفي العقد، وإنما لكل طرف مشارك في العمليات الخاضعة لهذا النظام وهم (الموثقين والسلطات الإدارية وكتاب السند واستثناء للمادة 11 من الأمر 74-75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام،

1 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة ومزودة 2002، ص 118-120.

فالشهر يكون إلزاميا بالنسبة للعقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة الواردة على الملكية العقارية، المعدة بعد تأسيس بموجب البطاقات العقارية الملكية).¹

وعليه نجد أن نص المادة 762 من ق.إ.م.إ.م. فقره 02 تضمنت على أنه يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره وتضيف المادة 774 من نفس القانون على أنه تم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية.

ثالثا: تطهير العقار و/ أو الحق العيني العقاري

يقصد بالتطهير رفع جميع القيود والحقوق والأعباء المثقلة بالعقار والمقيدة قبل صدور امر الحجز على الشيء المحجوز عليه والذي صدر بشأنه حكم رسو المزاد العلني إلى المشتري صافيا.²

لقد أورد المشرع استثناء عن القاعدة السابقة وأن يضع بحكم رسو المزاد حدا لحقوق الرهن والاختصاص والامتياز المحمل به العقار فتنقل ملكية العقار نقية من هذه الحقوق فينتظر وذلك من جميع التأمينات العينية السالفة طبقا لنص المادة 764 من ق.إ.م.إ.م.!

ونص المادة 936 من القانون المدني ويظهر العقار بحكم القانون من كافة الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه، فتقضي هذه الحقوق وتنقضي آثارها التي تخول لأصحابها حق تتبع العقار في يد المشتري بالمزاد، ويحصل الانقضاء بقوة القانون، فلا دخل فيه لارادة المشتري بخلاف التطهير الذي يسعى إليه حائز العقار عملا بالقواعد التي ينص عليها القانون المدني.

1 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص 194.

2 أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، ط 10، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر، سنة 1991، ص 776.

وحكمة التطهير بقوة القانون أن العقار قد تم بيعه بالمزاد العلني، وبعد اتخاذ الإجراءات رسمت بدقة ووضعت لها مواعيد تمكن أصحاب الشأن من الاعتراض عليها، وبعد الاعلان عن البيع وبعد كل هذه الإجراءات لا تكون لدى أي شخص مصلحة من طلب البيع بإجراءات التطهير التي نظمها القانون المدني هذا فضلا أنه نص على حصول التطهير بقوة القانون وبجرد حكم رسو المزاد من شأنه أن يشجع الراغبين في لشراء على التنافس في المزايده يرتفع الثمن.¹

المطلب الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع

تعد عملية توزيع حصيلة البيع هي المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز وهذه المرحلة لا يمكن الاستغناء عنها، بحيث تعتبر من أهم إجراءات التنفيذ إذ يتم بواسطتها استثناء الدائنين لحقوقهم، وفيها يتم توزيع المبالغ المتحصلة من البيع بالمزاد العلني وتسليمها إلى الدائنين الحاجزين سواء كانوا دائنين ممتازين أو دائنين عاديين أو حتى دائنين الذين ليس لديهم سندات تنفيذية. وبعد استثناء هؤلاء الدائنين لديونهم ودفح المصاريف، فإن ما تبقى من حصيلة البيع يعود لمالك محل الحجز، وهذا ما تقرره المادة 791 الفقرة 3 من ق.إ.م.إ على أنه "ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه، بعد سداد الديون والمصاريف".

تعد نظم المشرع الجزائي إجراءات وأحكام توزيع الأموال المحصلة من عملية البيع بالمزاد العلني في البان السادس من الكتاب الثالث في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 790 إلى 799، ومن خلاله وضع المشرع شروط معينة للتوزيع فإذا ما توفرت فإن التوزيع يتم في حالات بدون قائمة بينما يتطلب القانون في حالات أخرى وجوب وجود قائمة قضائية.

وينبغي في إجراء التوزيع أن تتوافر بعض الشروط وهي:

1 أحمد حلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لإجراءات المدنية الجزائرية، منشورات عشاش، ص 433.

- تخصيص حاصل رسو المزاد على الدائنين المسجلين الذين يجري التوزيع عليهم، ويتم هذا التخصيص بقوة القانون في حالة بيع العقارات المحجوزة أو بيع العقارات المأذون ببيعها قضائيا وذلك بصدور حكم رسو المزاد ودفع الثمن لدى أمانة الضبط المحكمة والأصل أن جميع الدائنين يكونون متساوون في استقاء حقوقهم من حصيلة البيع، إلا لمن كان له منهم حق تقد يكون مستندا إلى الرهن أو تأمين أو إلى إمتياز على المال المباع،¹ مثلما هو منصوص عليه في المادتين 907 و 982 من القانون المدني الجزائري.

وقد يكون التقدم لسبب إجرائي والدائن صاحب الأفضلية بسبب هذا التقدم لا يتمتع بأي تأمين عيني على مال المدين، ومع هذا يتقدم على باقي الدائنين بسبب الإجراء الذي قام به ومن حالات هذا التقدم حالة الإيداع والتخصيص حسب نص الفقرة الأخيرة من المادة 642 من ق.إ.م.إ.²

يجب أن تتوفر في الدائنين شروط استقاء حقهم جبرا، أي حاملين لسندات تنفيذية تثبت حقوقهم إلا إذا وافق المدين المحجوز عليه كتابة على الوفاء للدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية.³

ألا تكون إجراءات توزيع حصيلة البيع موقوفة بقوة القانون أو بحكم قضائي بسبب حصول منازعة في إجراءات التوزيع.⁴

إذن ومن خلال ما ذكرناه سابقا حول حصيلة توزيع البيع من خلال إعطاء نظرة بسيطة حول مفهوم حصيلة توزيع البيع بالمزاد العلني وذكر شروطها التي يجب أن تتوفر عليها سوف نقوم من خلال الفروع التالية معرفة إجراءات توزيع حصيلة البيع في حالة تكون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون في الفرع الأول، أما الفرع

1 محمد حسين، مرجع سابق، ص 248.

2 راجع نص المادة 642/ الفقرة الأخيرة من القانون 09/08، مرجع سابق.

3 راجع نص المادة 791/ الفقرة الأخيرة من القانون 09/08، مرجع سابق.

4 عزوق صونية وعبد الحق كهينة، مرجع سابق، ص 68.

الثاني في حالة تكون الأموال غير كافية للوفاء بكافة الديون، وأما في الفرع الثالث فسوف نتطرق إلى توزيع ثمن رسو المزاد في البيع القضائي.

الفرع الأول: حالة كفاية الثمن للوفاء بجميع الديون

لقد جاء في نص المادة 790 من ق.إ.م.إ أنه "إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة استلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع".

نلاحظ من خلال هذا النص أنه اقتصر على البيع الذي يقوم به المحضر القضائي أو محافظ البيع وهو البيع المتعلق بالمنقولات ولم يذكر البيع بالمزاد العلني لعقار و/ أو حقوق عقارية والتي تودع فيها الأموال لدى أمانة الضبط (في حساب المحكمة) وليس بين يدي المحضر القضائي أو محافظ البيع وسيستشف أحكام توزيع ثمن رسو المزاد من خلال الفرع الثالث أي بأمر ولأني من رئيس المحكمة إلى رئيس أمانة الضبط لتوزيع الأموال على الدائنين سواء في حالة كفايتها أو عدم كفايتها، ولا يأمر بتحويلها إلى حساب المحضر القضائي لتوزيع على الأطراف لأنه لا يوجد نص يقضي بتحويل الأموال الناتجة من بيع العقار بالمزاد العلني إلى حساب المحضر القضائي عكس بيع المنقولات فإن الثمن يودع في حساب الزبائن للمحضر القضائي لدى الخزينة العمومية ويقوم هو بتوزيع على مستحقيه لذلك اقترن ذكر المحضر القضائي في المادة بمحافظ البيع بالمزايدة مما يدل على أن المقصود به بيع المنقولات.¹

وتضيف المادة 791 من ق.إ.م.إ "في حالة تعدد الدائنين وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي.

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 230.

يجوز الوفاء أيضا بالدين كجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه.

نستخلص من نص هذه المادة أنه في حالة كفاية الأموال المتحصلة في البيع بالمزاد العلني فإنها تخصص لفائدة الدائنين الحاجزين وكذا الدائنين الحاجزين المتدخلين في الحجز الحائزين على سندات تنفيذية حصرا، واستناد يجوز كذلك تسديد ديون الدائنين الآخرين بعد موافقة المدين، ولو لم تكن لهم سندات تنفيذية من خلال ما سبق ولمزيد من التفصيل قسمنا هذا الفرع إلى النقطتين الآتيتين:¹

أولا: الدائنين المسجلين الحائزين لسندات تنفيذية

إن الغاية من بيع العقار بالمزاد العلني سواء كان ذلك في إطار البيع الجبري أو في إطار البيع القضائي، هو حصول الدائنين الذين يجري التنفيذ لفائدتهم على ديونهم أو حصول المالكين على الشيوخ الحاملين لأحكام أو قرارات ممهورة بالصيغة التنفيذية على حقوقهم، أو حصول الولي أو الوصي الذي لديه إذن قضائي بالتصرف في مناب القاصر الذي تحت رعايته على المبلغ النقدي بعد عملية البيع وفي كل الحالات فقط يكون المستفيد من قبض المبالغ المتحصلة من البيع، شخص مفرد مثل الحاجز الوحيد والولي في بيع مناب القاصر أو قد يكونوا مجموعة من الدائنين مثل الدائنين المتدخلين في الحجز والمالكين على الشيوخ.²

إذا تمت إجراءات البيع بالمزاد العلني لفائدة دائن واحد قيم الوفاء للدائن مباشرة دون أي إجراء، إذ يقوم المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ بتسليم الدائن الحاجز مباشرة المبالغ المتحصلة من التنفيذ،³ وهذا ما أشرنا إليه سابقا عبر نص المادة 790 من نفس القانون.

1 طالب عمارة، مرجع سابق، ص 64.

2 طالب عمارة، مرجع سابق، ص 64.

3 بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 350.

كما يسلم المبلغ المتحصل من عملية البيع بالمزاد العلني لعقار المفقود وناقص الأهلية المأذون ببيعه قضائياً إلى المقدم أو الولي أو الوصي من طرف المحضر القضائي مباشرة قياساً على المادة 790 من نفس القانون، وذلك لأن المشرع الجزائري لم يتطرق لذلك رغم أنه كان من الأولى الرجوع إلى قاضي شؤون الأسرة بعد بيع مناب أو عقار القاصر أو عقار المفقود حتى يبسط رقابته على الأموال التي أذن ببيعها.¹

أما في حالة تعدد الدائنين الحاجزين مع كفاية المبالغ المتحصلة من البيع بالمزاد العلني للوفاء بجميع حقوق الدائنين، فإن عملية التوزيع تكون سهلة ويستوفي جميع الدائنين سواء كانوا عاديين أو أصحاب حق إمتياز حقوقهم مباشرة من طرف المحضر القضائي القائم بتنفيذ وذلك من خلال أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة بأمر فيه بتحويل المبلغ المتحصل من البيع من حساب المحكمة إلى حساب المحضر القضائي لأجل القيام بتوزيع الحقوق على الدائنين المسجلين والحاملين لسندات تنفيذية.²

ثانياً: الدائنين العاديين وليس لديهم سندات تنفيذية

قد يحدث للدائنين المحجوز عليهم ليسوا حائزين على سندات تنفيذية تثبت ديونهم وذلك عبر أو عن طريق المحضر القضائي فهو قائم على توزيع حصيلة البيع بالمزاد العلني ولكن يجب عليهم أن تكون لديهم سندات عادية يستفاد منها وجود دين، كالفاتورة أو عقد عرفي يتضمن اعتراف بدين ويلتمسون استيفاء ديونهم من الذمة المالية المتبقية بعد حصول كل الدائنين لحقوقهم، فيجوز الوفاء بديونهم شرط الموافقة الكتابية من المدين المحجوز عليه وهو ما نصت عليه المادة

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 238.

2 راجع نص المادة 791 فقرة الأخيرة، من القانون 09/08، مرجع سابق.

791 من نفس القانون، "يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية، بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه".

الفرع الثاني: حالة عدم كفاية الثمن للوفاء بجميع الديون

لقد جاء في نص المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز يجب على المحضر القضائي، ومحافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد".

لقد جاءت هذه المادة كل الإشكالية المطروحة بالنسبة تعدد الدائنين في حالة بيع المزاد العلني غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، وفيما إذا كان هناك دائنين أصحاب حق إمتياز ودائنين عاديين.

ونجد أن المادة المذكورة أعلاه قد أشارت أيضا في حالة بيع المنقولات بالمزاد العلني، كون المادة ذكرت محافظ البيع بالمزاد العلني الذي ليس لديه أي علاقة بيع العقارات قضائيا لأن الاختصاص حصرا للمحضر القضائي، وكذلك كون المادة نصت على مصطلح محضر رسو المزاد الذي يخص المنقولات المحجوزة المبيعة بالمزاد العلني، لأن بيع العقارات بالمزاد العلني يصدر بشأنها حكم رسو المزاد، فإذا ما طبقت هاته المادة على حالة تعدد الدائنين في البيوع العقارية قضائيا مع عدم كفاية الأموال المتحصلة من البيع فإنه لا يجوز للمحضر القضائي، وكل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ وتسليم تلك المبالغ لأي من الدائنين، إنما يقع عليهم وجوبا إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاص التنفيذ،¹ لتوزيعها قضائيا وفق قائمة يعدها رئيس المحكمة يتم الاتفاق

1 بربرة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 359.

من طرف الدائنين أما رئيس المحكمة بجلسة تسوية الودية وفي حالة الإعتراض يفصل في الإعتراض بأمر غير قابل لأي طعن.¹

ومن خلال ما سبق سوف نوضح ما ذكرناه سلفا في النقطتين التاليتين:

أولاً: ترتيب الدائنين أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

إعمالاً للقاعدة العامة فإن جميع الدائنين المتساوون في الضمان العام،² فالدائنين لمدين واحد، لهم حقوق متساوية على جميع الأموال الموجودة في ذمة مدينهم أيا كان تاريخ نشوء حقهم وأيا كان تاريخ اكتساب هذه الأموال.³

يترتب على هذه المساواة أنه إذا كانت قيمة أموال المدين غير كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين كاملة، ينبغي أن تقيم بينهم قسمة الغرماء أي يستوفون ديونهم من جميع أموال مدينهم بنسبة قدر دين كل واحد منهم.⁴

وبحسب قدر كل منهم وفقاً للمعادلة الرياضية التالية:

حصة الغريم = مبلغ الغريم ÷ مجموع الديون × المبلغ المتحصل من البيع.⁵

مثال لتوضيح المعادلة:

خالد مدان بمبلغ 300000 دج للدائن أحمد ومدان بمبلغ 700000 دج للدائن علي تم الحجز على عقار خالد وتم بيعه بالمزاد العلني بمبلغ 500000 دج نسبة حصة أحمد $300.000 \div 100.000 = 30\%$.

نسبة حصة علي: $700000 \div 1000000 = 70\%$.

إذن حصة أحمد $500000 \times 30\%$ دج (مبلغ رسو المزاد) = 150000 دج.

حصة علي = $500000 \times 70\%$ دج (مبلغ رسو المزاد) = 350000 دج.

1 http://www.low.arab.com/2016/11/dividing.avrersaries civil.hfn51 2018/04/28 .

2 بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 352.

3 طالب عمارة، مرجع سابق، ص 68.

4 المادة 188 من القانون 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، يعدل ويتم الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

5 ابراهيم نبيل سعد، التأمين العينية والشخصية منشأ المعارف، الاسكندرية، مصر، 1982، ص 15.

وردت أحكام المتعلقة بحق الإمتياز في الفصل الأول من الباب الرابع من القانون المدني الجزائري، والذي تضمن المواد من 982 إلى 988 منه، وقد عرف المشرع الجزائري حق الإمتياز في المادة 982، فيما تناول المشرع الجزائري ترتيب حقوق أصحاب الإمتياز في المادتين 983 و 986 من القانون المدني. ونظرا لتعدد حقوق الإمتياز سواء بموجب أحكام القانون المدني أو النصوص الخاصة يكون الترتيب وقت توزيع حصيلة التنفيذ بالنسبة لأهم حقوق الإمتياز على النحو التالي:

- المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدينوبيعها لها إمتياز على ثمن هذه الأموال، وتستوفي هذه الأموال، وتستوفي هذه المصاريف أي حق آخر ولو كان ممتاز أو مضمونا برهن رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم.¹

- إن للأجور إمتياز على جميع الديون بما فيها الخزينة العامة، وهو ماجسده المشرع الجزائري من خلال المادة 89، من القانون رقم 11/90 المتعلق بعلاقات العمل.

- لقد أعطى المشرع الجزائري أولوية في تحصيل النفقات الغذائية على بقية الديون الممتازة من خلال نص المادة 779/ الفقرة الأخيرة من ق.إ.م.إ التي تنص "تبقى للديون المتعلقة بالنفقة الغذائية حق الأولوية على باقي الديون عند الاستيفاء وفقا للترتيب المنصوص عليه في القانون المدني".

وفقا لما نصت عليه المادة 991 من القانون المدني فإن المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى لها إمتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن.²

1 بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 360.

2 المادة 991 من القانون 05/07 المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

إن المبالغ المستحقة لهيئات الضمان الاجتماعي لها غمтиاز يأتي بعد أجور العمال وديون الخزينة العمومية طبقا لمقتضات المادة 67 من القانون 08-08 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي.¹

للمؤسسات المالية حق غمтиاز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة ولايفاء السندات المباعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي، وكذا لضمان أي تعهد تجاهلها لكفالة أو تكفل أو تطهير أو ضمان،² وذلك عملا بنص المادة 121 من الأمر رقم (11-03) المتضمن قانون النقد والقرض.³

ثانيا: إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

بعد أن يقوم المحضر القضائي أو محافظ البيع أو كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ بإيداعها أمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ، وهذا مادلت عليه نص المادة 792 من ق.إ.م.إ. وإذا كانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ ناتجة عن عدة حجوز وقع كل منها أمام جهة قضائية معينة وذلك طبقا على أموال نفس المدين المحجوز عليها فإن المحكمة المختصة يتلقى هذه الحصيلة هي تلك المحكمة التي حصل في دائرة إختصاصها الحجز الأول والبيع الأول للأموال المحجوزة، يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.⁴

1 المادة 67 من القانون 08/08 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، جريدة رسمية، عدد 11 مؤرخ في 24 صفر 1429، الموافق لـ 2 مارس 2008.

2 بربرارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 361.

3 المادة 121 من الأمر رقم (11/03)، المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية، عدد 52، مؤرخ في 28 جمادى الثاني 1424، الموافق لـ 27، 2003.

4 بربرارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 354.

بعد ذلك يقوم رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوما التالية من تاريخ إخطاره بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط وتعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوما، وهذا ما أشارت إليه المادة 749 من قانون إ.م.إ لكي يطلع عليها الدائنين، خلال هذه الفترة يجوز كذلك لكل دائن آخر بيده سند دين، ولم يشترط المشرع أن يكون سندا تنفيذيا أن يتقدم خلال عشرة أيام من تاريخ إنتهاء أجل التعليق المحدد بثلاثين (30) يوما إلى أمانة الضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة.¹

بعد إنتهاء أجل العشرة أيام وإغلاق قائمة الدائنين، يقوم المحضر القضائي باستدعاء جميع الدائنين أمام رئيس المحكمة لجلسة تسوية ودية بين الدائنين يحددها رئيس المحكمة مسبقا:

- يتحقق الرئيس في الجلسة المحددة من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور، وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته، في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته.²

وفي هذا الصدد فإذا كان للدائنين الحضور بأنفسهم أو بواسطة وكلائهم خاصة وإن ديونهم ثابتة في سندات تنفيذية، فإنه من الأجدر أن يكون الحضور الشخصي للمدين لامكانية مناقشة ما يثار من اعتراضات، كما يكون للرئيس مراقبة صحة تسجيل الطلبات وذلك من خلال التأكد ما إذا تقدم بها أصحابها خلال مهلة العشرة

1 بربرة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 354.

2 عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة، موقع للنشر، الجزائر، 2009.

(10) أيام،¹ المنصوص عليها قانونا من تاريخ إنتهاء أجل تعليق القائمة المؤقتة وإلا تسقط هذه الطلبات.

وتتعدّد جلسة التسوية الودية من خلال حالتين أساسيين في حالة قبول القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع وحالة الإعتراض على القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع.

ونميز في الحالة الأولى حسب حضور وغياب الأطراف ثلاثة حالات وهي:

1. حضور جميع الأطراف وحصول الإتفاق:

عندما يحضر جميع الأطراف إلى جلسة التسوية الودية التي يعقدها رئيس المحكمة، ولا يبدي أي شخص إعتراضه على القائمة المؤقتة، يقوم رئيس المحكمة بإثبات ذلك في محضر يوقعه مع أمين الضبط وكذا الحاضرون ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.²

2. تخلف جميع الدائنين عن الجلسة:

يؤشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح نهائية بعد غياب جميع الدائنين عن جلسة التسوية الودية، وذلك لأن غيابهم بعد صحة التكاليف بالحضور للجلسة يعني قبولهم للقائمة وليس إعتراض عليها، وهو ما نصت عليه المادة (796/ فقرة 04) من قانون الإجراءات المدنية والادارية بنصها "إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية أشد الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية".

3. غياب أحد الأطراف من الجلسة:

إذا تخلف أحد الأطراف الدائنين عن الجلسة رغم صحة تكليفه بالحضور، فإنه يجوز لرئيس المحكمة الأمر بتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين

1 طالب عمارة، مرجع سابق، ص 73.

2 طالب عمارة، مرجع سابق، ص 73.

الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة، وهذا ما أشارت إليه نص المادة 797 من نفس القانون على ذلك.

أما فيما يخص الحالة الثانية وهي حالة الإعتراض على القائمة بتوزيع حصيلة البيع، لقد نصت المادة 798 من ق.إ.م.إ على أنه "إذا لم تتم تسوية الودية، بسبب إعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة بأمر الرئيس بتثبيت الإعتراض في محضر ويفصل فيه بأمر خلال أجل ثمانية (08) أيام".

يتميز الأمر الصادر من طرف رئيس المحكمة والفاصل في الإعتراض عن القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع بعدة خصائص وهي:

1. إمكانية الاستئناف:

لقد أجاز المشرع الجزائري إمكانية الطعن بالاستئناف في الأمر الفاصل في الإعتراض على القائمة المؤقتة لتوزيع حصيلة التنفيذ أمام رئيس المجلس القضائي خلال مهلة قانونية تقدر بعشرة (10) أيام وذلك في حالة ما إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف 200000 دج، وهو ما نصت عليه أحكام نص المادة 798/فقرة 02 من نفس القانون.

وطبقا لمفهوم المخالفة فإنه إذا كانت قيمة المبلغ المتنازع عليه نقل قيمة عن 2000.000 دج فإن الأمر الفاصل لا يقبل بذلك أي وجه للطعن.

كما نجد أن نص المادة كان صريحا على المدة التي يجب فيها على رئيس المجلس القضائي الفصل في هذا الاستئناف، عبر نصها أن الفصل فيه يتم في أقرب الأجال.

2. ليس للاستئناف موقف تنفيذ:

ليس لاستئناف الأمر الصادر عن رئيس المحكمة الفاصل في الإعتراض على القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة التنفيذ أثر موقف للتنفيذ بقوة القانون، ولا يمنع تسليم أوامر الصرف لكاتب الضبط لتوزيع حصيلة التنفيذ وفق القائمة المعدة لذلك. وما يثير التساؤل في هذا الباب كيف يتم التصرف في حالة تصدي المجلس القضائي للموضوع وإلغاء الأمر المستأنف وإصدار قرار مخالف، فكيف يتم إرجاع الحال إلى ما كان عليه.¹

3. عدم خضوع الاستئناف للتمثيل الوجوبي بمحامي:

وفقا للمادة (10) من قانون الاجراءات المدنية والادارية التي جاء في نصها على أنه "تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام جهات الاستئناف والنقض، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك" أي خلاف على القاعدة العامة التي تجبر المتقاضين وجوب التمثيل بمحامي أمام جهات الاستئناف والنقض، ونجد أن المادة 798 من نفس القانون أتت بحكم مخالف وهو عدم إجبار الطرف المستأنف على وجوب التمثيل بمحامي الذي جاء في نصها على أنه: "لا يخضع هذا الاستئناف للتمثيل الوجوبي بمحام".

الفرع الثالث: توزيع ثمن رسو المزاد في البيع القضائي²

إن المشرع الجزائري لم يوضح أحكام توضح توزيع المبالغ المتحصلة من البيع بالمزاد العلني إلا فيما تعلق بالبيوع الجبرية التي تعود فيها الأمر إلى رئيس المحكمة لإصدار أمر توزيع متحصلات البيع على الدائنين يوجه إلى رئيس أمانة الضبط.

1 طالب عمارة، مرجع سابق، ص 75.

2 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 235 - 238.

أما البيوع المحكوم أو المأذون ببيعها قضائياً، فهل يجب الرجوع إلى الأصل أي إلى الجهة التي حكمت أو أذنت بالبيع لتوزيع الثمن؟.

وللإجابة على هذا السؤال سوف نقوم بتقسيم إلى النقاط التالية:

أولاً: في بيع العقارات المملوكة على الشيوع

يعتبر بيع العقار من الحقوق العينية المملوكة على الشيوع هو الحكم أو القرار القضائي وهذا لتعذر القسمة عينا أو كان من شأنها أن تنقص من قيمة المال الشائع، وما دام الحكم أو القرار قضائي بإنهاء حالة الشيوع ببيع العقار المزاد العلني، فهل يعود إليه الأمر للحكم بتوزيع ثمن رسو المزاد كإجراء نهائي للقسمة العقار المشاع؟ وذلك بتوزيع الثمن المتحصل عن البيع بين شركاء في الشيوع؟ لأنه قد تطرح منازعات حتى في توزيع الثمن كإدعاء شريك في الشيوع أنه حائز لأغلب الأنصبة أو أنه اشترى نصيب باقي الشركاء قبل البيع بالمزاد العلني، أو إعتراض أحد دائني الشركاء في الشيوع على قسمة أو على البيع بالمزاد العلني دون إدخاله في الإجراءات وهنا تطرح منازعات جديدة في قسمة متحصلات البيع بالمزاد العلني ولا بد لقاضي الموضوع أن يتصدى لها.¹

وإن كان الأمر لا يطرح إشكالا إذا كانت المحكمة هي من أمرت بالبيع إذا يرجع إليها الفصل في قسمة دين رسو المزاد كدرجة أولى، لأننا رأينا أن رئيس يوجه أمرا ولائيا إلى رئيس أمناء الضبط بتوزيع الثمن على مستحقيه يكون في حالة البيوع الجبرية للعقار أو الحقوق العينية العقارية وليس له الولاية لتوزيع الثمن المتحصل من بيع قضائي ويعود ذلك إلى جهة القضائية التي أمرت بالبيع لتوزيع الثمن المتحصل عن البيع وفقا لما تضمنه الحكم النهائي.

والاشكال يطرح في حالة ما إذا كان البيع بموجب قرار قضائي فهل يرجع الأمر مباشرة إلى درجة الثانية لقسمة ثمن رسو المزاد أمر المقصود به الجهة

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 239-241.

القضائية ابتداء من الدرجة الأولى، وإحتراما لمبدأ التقاضي على درجتين فإنه من الأولى رفع الدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى للفصل في قسمة ناتج البيع. وهذه الاشكالات تطرح لأن القاضي الذي حكم بالبيع لم ينفه حالة الشيوخ ولا يكون ذلك إلا بتوزيع الثمن، ولوضع حد لهذا الإشكال نقترح تصدي القاضي الذي يحكم بالبيع بالمزاد العلني وفي نفس منطوق الحكم إلى توزيع الثمن الناتج عن البيع لينصرف أثر الحكم إليه بإضافة مثلا عبارة (ويتم توزيع الثمن الناتج عن البيع بين الشركاء حسب النصيب المحدد في الفريضة أو السند الذي يجوزه أصحاب الحق) وأن مصاريف إجراءات البيع التي تحدد بأمر من رئيس المحكمة يتحملونها حسب حصصهم ولها إمتياز على الثمن).

ونضرب مثلا بسيطا لتتضح كيفية توزيع الثمن والمصاريف في حالة بيع العقار المشاع:

حق المملوك على الشيوخ بيع بمبلغ 1000.000 دج وعدد الشركاء في الشيوخ عشرة: حصة كل واحد منهم العشرة (10%) ومصاريف إجراءات البيع قدرت بـ 100.000 دج.

فكان من المفروض أن يأخذ كل واحد منهم المبلغ 1000.000 دج من الثمن، لكن بإنقاص المصاريف من الثمن (1000.000 دج - 100.000 دج = 900.000)، يصبح الثمن القابل للتوزيع هو 900.000 دج ويحصل كل شريك على مبلغ 90.000 دج، وعند توزيع مصاريف إجراءات البيع بينهم في حالة إشتراكهم فيها والمقدرة بـ 100.000 دج فيأخذ كل شريك مبلغ 10.000 دج أي بنسبة 10%، فيكون كل شريك قد أخذ (90.000 دج + 10.000 دج = 100.000 دج) وهو ما كان مفترضا أعلاه ومهما اختلف نسب حقوقهم فهي تكون بالزيادة أو النقصان فيما يتعلق بالمصاريف.

لذلك نقترح أن مصاريف إجراءات البيع بما فيها أتعاب المحضر القضائي ينوه عنها في حكم رسو المزاد دون تحميلها لطرف كونها تقتطع من ثمن رسو المزاد ولها إمتياز عليه.

الاستثناء: إذا تحمل أحد الشركاء كامل المصاريف 100.000 دج بعد تقديم وصل الخدمة المقدم من المحضر القضائي (المادة 13 من المرسوم 09.78) فهو يستحقها مع إنقاص القدر الذي يتحمله هو، ولنفترض جدلا أن المحضر القضائي باشر إجراءات البيع دون أن يحصل على تسبيقات لتغطية المصاريف (المادة 14 فقرة أولى من المرسوم 09/78 لأنها مكنة)، كأن يكون الشريك طالب البيع معدما أو فقيرا، فهنا نكون أمام الواقع وهو أن يتحصل المحضر القضائي على أتعابه وهذا ما جاء في نص المادة 752 من ق.إ.م.إ السالف الذكر مسبقا.

ويكون توزيع مصاريف إجراءات البيع بين الشركاء في الشيوخ واضح وصريح وذلك حسب ما جاء في نص المادة 757 من نفس القانون الفقرة الثالثة (يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة).

ونلاحظ من خلال نص المادة أنه لا يمكن أن يتحمل الراسي عليه المزاد كل المصاريف بصفة مطلقة، وهناك من النصوص ما يخالفها كالمادة 749 فقرة الأولى المتعلقة بنشر والإعلان السالفة الذكر مسبقا، عن بيع على نفقة طالب التنفيذ إعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي م 751، المادة 753 في حالة تأجيل البيع بالمزاد العلني تعاد كذلك إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل، وكذلك المادة 757 فقرة الأخيرة، إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن وأيضا في حالة إعادة المزايمة بزيارة السدس حسب المادة 760 من نفس القانون يتحمل طالبي تحديد البيع بالمزاد العلني جميع

النفقات، مصاريف التأجيل بسبب رفع دعوى الاستحقاق حسب المادة 772 من نفس القانون فلرافع الدعوى أن يطلب وفق البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق.

ثانياً: في بيع عقار المفقود وناقص الأهلية

يستأذن القاضي في بعض التصرفات ومنها بيع العقار وقسمته ورهنه وإجراء المصالحة وعلى القاضي أن يراعي في الإذن حالة الضرورة والمصلحة وأن يتم بيع العقار بالمزاد العلني، كما أنه على الوصي الذي انتهت مهمته أن يسلم الأموال التي في عهده ويقدم عنها حساباً بالمستندات إلى من يخلفه وإلى القاصر الذي رُشد أو إلى ورثته ، وأن يقدم صورة عن الحساب إلى القضاء وفي حالة وفاة الوصي أو فقده فعلى ورثته تسليم أموال القاصر بواسطة القضاء إلى المعني بالأمر، كما يكون الوصي مسؤولاً كما كل ضرر يلحق بالأموال القاصر.

ونجد أن قاضي شؤون الأسرة له كامل الصلاحية قانوناً بحماية مصالح القاصر وذلك بمراقبة الولاية على أموال القاصر تلقائياً أو بناء على طلب من ممثل النيابة أو بطلب من أي شخص تهمة مصلحة القاصر.

وأن قاضي شؤون الأسرة هو من يمنح الإذن بالتصرف في أموال ناقص الأهلية، فكان من الأولى الرجوع إليه بعد بيع مناب أو عقار القاصر أو البالغ ناقص الأهلية أو المفقود حتى يبسط رقابته على هذه الأموال التي أذن ببيعها فيأذن بتوزيع الثمن الراسي به المزاد إلى مستحقيه وهوناقص الأهلية أو المفقود ممثلاً بنائه القانوني، ويكون هذا الأخير تحت مراقب وعلى حساب المحكمة لأنها قبل كل شيء تأخذ بعين الاعتبار مصلحة القاصر.

أما في غياب نص يمنح رئيس قسم شؤون الأسرة إصدار أمر بتوزيع الثمن فيرجع إلى الأصل وهو رئيس المحكمة.

ثالثاً: في بيع عقارات المفلّس

في هذا النوع أو الفئة من البيوع القضائية يشرع وكيل التفليسية بإذن القاضي المنتدب في بيع الأشياء المعروضة للتلف القريب أو انخفاض القيمة الوشيك أو التي يكلف حفظها ثمناً باهضاً ومثال على ذلك بالنسبة للعقارات والمؤسسات الصناعية.

بعد سماع المدين أو استدعائه قانوناً، للقاضي المنتدب أن يأذن لوكيل التفليسية بمباشرة بيع باقي الأموال المنقولة أو البضائع، ويجوز لوكيل التفليسية بإذن القاضي

المنتدب أيضاً وبعد سماع أقوال المدين أو استدعائه قانوناً أن يجري التحكيم أو يتصالح وذلك في كافة المنازعات التي تقضي جماعة الدائنين بما فيها المنازعات المتعلقة بحقوق أو دعاوي عقارية وتودع الأموال الناتجة من البيوع والتحصيلات في الخزينة العامة.

ونجد أن من خلال هذه الأحكام الخاصة بالقانون التجاري أو وكيل التفليسية لا يتصرف ببيع أموال المدين إلا بإذن القاضي المنتدب الذي يراقب هو أيضاً أعماله ويفصل في المطالبات المتعلقة بها، إذن هو من يمنح الإذن ببيع عقار المفلّس في المزاد العلني ووكيل التفليسية هو من يعد قائمة شروط البيع.

إن إصدار أمر بتوزيع متحصلات بيع عقارات المفلّس في المزاد العلني هو من أمر قاضي المنتدب لأن لها إجراءات خاصة بجماعة الدائنين أو تلك الأحكام المنصوص عليها في باب الإفلاس والتسوية القضائية.

أما إذا غاب نص بمنح القاضي المنتدب صلاحيته إصدار أمر بتوزيع الثمن فيرجع إلى الأصل وهو رئيس المحكمة.

رابعاً: في بيع العقار المثقل بتأمين عيني

إن بيع العقار المثقل بتأمين عيني للوفاء بالدين يأتي على طلب من المدين وليس بحكم قضائي أو ببيع جبري وذلك على أساس تماطل الدائنين عن القيام بإجراءات استيفاء ديونهم، وعليه فإن توزيع عائدات ثمن رسو المزاد المودع بأمانة ضبط المحكمة يكون بأمر من رئيس المحكمة يوجهه لرئيس أمانة الضبط لتوزيع متحصلات البيع على الدائنين ويتبع في ذلك نفس الإجراءات في حالة كفاية الأموال أو عدم كفاية الأموال لتغطية ديون الدائنين قياساً بالتنفيذي الجبري لأنه هناك طرف دائن.

وفي آخر هذا الفرع نجد أن هناك رأي اراجح الذي أتى به المؤلف والكاتب بوقندورة سليمان في كتابه البيوع العقارية الجبرية والقضائية على إشكالية توزيع الثمن في البيوع القضائية وأمام عدم وجود نص صريح فإن قاضي الموضوع الذي أمر ببيع العقار المشاع إنهاء لحالة الشيوخ تكون ولايته على الخصوص قد انتهت، ولا يوجد نص صريح على الرجوع إليه لتوزيع الثمن، فيعمل بالقاعدة الأصلية هي أن رئيس المحكمة الذي يراقب إجراءات البيع منذ بدايتها بإعداد قائمة شروط البيع ثم الاعتراضات عليها ثم الإعلان عن جلسة البيع ثم تحديد مصاريف إجراءات البيع وأتعاب المحضر القضائي فهو أي رئيس المحكمة من يوزع الثمن على مستحقيه لأن الأموال تدخل في حساب المحكمة بموجب حكم أو أمر ولا تصرف لمستحقيها إلا بموجب حكم أو أمر، وليس لرئيس امتاد الضبط صرفها تلقائياً، إلا بأمر أو حكم ونفس الشيء يقال في حالة البيوع الخاصة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس، فرئيس المحكمة هو من يوزع الثمن بأمر ولائي يوجهه

إلى رئيس أمناء الضبط لتسليم الأموال إلى مستحقيها، وهذا إلى غاية تدخل
المشرع لرفع اللبس والغموض وتوضيح الإجراءات بدقة، تفاديا لاختلاف منهجية
العمل بين مختلف الجهات القضائية.¹

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 241.

ملخص الفصل الثاني:

إن حوصلة هذا الفصل جاءت على أنه بصدور حكم رسو المزاد يترتب على ذلك عذة آثار قانونية، وهي انتقال ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد بعد إيداع الحكم من طرف المحضر القضائي القائم على عملية البيع بالمحافظة العقارية المختصة للإشهار وتطهير العقار من جميع التأمينات العينية المشهورة التي تثقله ما عدا التأمينات الشخصية، فإنها تنتقل مع العقار إلى المالك الجديد.

كما ذكرنا وبالتفصيل في المبحث الثاني كيفية إجراءات توزيع حصيلة البيع بالمزاد العلني الناتج من إجراءات البيع بالمزاد على الدائنين المقيدون سواء كانوا أصحاب حقوق إمتياز أو دائنين عاديين.

وفي الأخير تطرقنا على الحالات التي يتم التوزيع فيها لحصيلة البيع سواءا عندما تكون في حالة كفاية الأموال يمكن تسديد ديون الدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية وهذا بعد الموافقة الكتابية من طرف المدين، وكذلك في حالة عدم كفاية الأموال وذلك بإعداد قائمة لمشروع قسمة مؤقتة من طرف رئيس المحكمة وعرضها على جميع الدائنين لإبداء ملاحظاتهم عليها والفصل في جميع الاعتراضات بأمر ولأني قابل للاستئناف أمام رئيس المجلس المختص في حالة تجاوز المبلغ المعترض عليه 2000.000 دج.

وأشرنا أيضا على كيفية توزيع ثمن رسو المزاد في البيوع القضائية والتي جاءت على ضوء أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمقسمة على ثلاثة فئات المتمثلة في بيع العقارات المملوكة على الشيوع وفي بيع عقار المفقود وناقص الأهلية والمفلس وفي الأخير بيع العقار المثقل بتأمين عيني.

الختمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع نستخلص أن المشروع الجزائري نظم أهم المسائل المتعلقة بالبيع العقاري الخاصة في أحكام قانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و ذلك نظرا لخصوصية بعض الفئات المالكة للعقار خص المشرع هذه الفئات ببعض الأحكام الموضوعية نص عليها من خلال المواد 783 إلى 785 المتعلقة ببيع العقارات لناقص الأهلية و المفقود و المجلس، و نص المادة 786 و 787 ببيع العقارات المملوكة على الشيوع و نص المادة 788 الخاص ببيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني كإستثناء للبيع القضائية، كذلك هناك تشريعات أخرى تتماشى مع هذه الفئات وهي قانون المدني الجزائري و قانون الأسرى و قانون التجاري. و قد تطرقنا أيضا في الفصل الثاني من هذا البحث أن هذه الفئات الثلاثة للبيع العقارية الخاصة تمر عبر مختلف المراحل و الإجراءات ببيع هذه العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني، و ذلك من خلال تقييم للعقار المعروض لبيع بعد الحجز العقاري الخاص بهذه الفئات إذا لم يكن قد تقرر تقسيمه بحكم أو قرار كما في حالة العقارات المملوكة على الشيوع، ثم إعداد قائمة شروط البيع و تبليغها رسميا إلى الأطراف المعنية، بغرض الاعتراض عليها، و بعدها الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، ثم جلسة البيع العقارية التي تنتهي بحكم رسوا المزاد كسند للملكية مع وجوب شهره بالمحافظة العقارية مع إجراء توزيع حصيلة البيع في

حالة تكون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون أو عدمها، و في الأخير توزيع ثمن رسو هذا المزاد في البيوع القضائية.

في ختام هذه الدراسة تسجل جملة من نتائج التي تتمثل فيما يلي:

- إن البيوع القضائية أو كما سماها المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية البيوع العاقرية الخاصة تأتي

من تلقائي القاضي، فهو الذي يحكم بالبيع أو يأذن به، ما عدا بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني فقد منحها المشرع للمالك أن يطلب بيعه للوفاء بديونه، ولا يحتاج في ذلك إلى القضاء.

- سن المشرع في أحكام القانون المدني كيفية إقتسام المال الشائع. فإذا كان هذا المال قابل للقسمة فيتم بين الشركاء فيه، أما إذا كان غير قابل للقسمة فيباع هذا المال عن طريق المزاد العلني المادة 728 من القانون المدني.

- يتضح من البحث أن المشرع الجزائري نظم مسألة بيع عقار و /أو الحق العيني العقاري المملوك للمفقود في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بدقة حيث جعل هذا البيع يتم في جلسة قضائية خروجاً عن البيوع العادية التي تتم أمام محرر العقد، سعياً لتوفير حماية الأملاك المفقود العقاري و لحقوق دائنية و لحقوق ورثته بعد وفاته حقيقة أو حكماً.

- إن غاية المشرع الجزائري كانت و مزالت تهدف إلى حماية القاصر و رعاية أحواله من الضياع لذلك وضع المشرع مجموعة من الضوابط القانونية. سواء في قانون الأسرة، أو في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لإدارة أحوال القاصر و التصرف فيها. فمنحه مهمة الإدارة لأشخاص محددين قانوناً على سبيل الحصر، ولم يعطي السلطة المطلقة في التصرف، بل منح القاضي سلطة واسعة

ودورا مهما في تعيين النواب الشرعيين ومراقبتهم و كذا محاسبتهم عند تجاوز سلطتهم.

- استثناءا إلى أحكام المواد 111- 100-95- 88 من قانون الأسرة فإنه يتوجب على الولي الوصي والمقدم أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص و عليه أن يستأذن القضاء في التصرفات الناقلة للملكية.

- والإذن يكون بناءا على طلب يقدمه الولي أو الوصي أو المقدم إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع التصرف.

أما بخصوص التنفيذ على أمواله إذا كان مدينا أو كان الدين عالقا في ذمة صورته فإن إجراءات التنفيذ ابتداءا من التكليف بالوفاء و انتهاءا بحجز العقار أو الحق العيني العقاري و بيعه بالمزاد العلني في مواجهة نائبه.

- يفصل في جميع المنازعات الخاصة بتعيين الوصي بأمر إستعجالي قابل لجميع طرق الطعن (ما عدا المعارضة لأن الأمر الإستعجالي غير قابل للمعارضة و لا الإعتراض على النفاذ المعجل كما رأيناه سابقا).

- تحقيق مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشتركين أثناء إجراءات البيع بالمزاد العلني، و كذلك اجراءات

التقييم و الإعلان تضمن الشفافية و النزاهة و السير الحسن لعملية البيع.

- البيع بالمزاد العلني يظهر العقار محل البيع من الحقوق العينية التبعية التي تنقله و لا يظهره من الحقوق الشخصية مثل عقود الإيجار الرسمية المبرمة قبل قيد أمر الحجز.

- يعتبر حكم رسو المزاد سند للملكية إذن يصبح عقد بيع ناقل للملكية بعد القيام بإجراءات الشهر.

- ألزم المشرع المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة والانداز بالإطلاع عليها ضمن آجال محددة، حتى لا تطول الإجراءات ولإتاحة الفرصة لذوي الشأن الحق في الاعتراض عليها، وألزمه أيضا عند إعادة إعداد قائمة بشروط البيع على حسابه في حالة إلغائها بسبب عيب في الشكل.

حرس المشرع على مصلحة الدائن والمدين من خلال إجراءات الإعلان عن تاريخ ومكان جلسة البيع على أوسع نطاق وذلك من خلال نص المادة 749 ونص المادة 789 من قانون الإجراءات المدنية والادارية، وكذلك من حيث نشر وتعليق الاعلان عن البيع بالمزاد العلني وذلك في جريدة يومية وطنية، في لوحة الاعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع في الساحة والأماكن العمومية، وفي أي مكان آخر يتحمل أن يضمن جلب أكبر عدد ممكن من المزايد.

يرسو المزاد على من تقدم من المزايد بأعلى عرض وكان آخر مزايده، ويعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداد به ثلاثة (3) مرات متتالية لفصل بين كل نداد دقيقة واحدة.

يتطلب حكم رسو المزاد بيانات جوهرية وله خصائص وتترتب عنه آثار سواء في نقل الملكية أو في تنفيذ الجبري كما يستوجب الشهر والتسجيل لحكم رسو المزاد.

ولمعالجة هاته النقائص المتضمنة بالنتائج السالفة الذكر، نقترح مجموعة من التوصيات: موجهة للمشرع الجزائري وهي كالاتي:

من خلال طرحنا للنتائج لاحظنا أن هناك غموض الوارد بين نص المادة 728 من القانون المدني والمادة 786 من قانون الإجراءات المدنية والادارية، بحيث جاء أو أشار نص المادة 728 على أن يجعل المزايدة تقتصر على الشركاء في المال المراد بيعه بالمزاد إذا طلبوا ذلك بالإجماع، غير أن نص المادة 786 من نفس القانون جاء خال من هذا الامتياز.

لا يتضح من نصوص قانون الإجراءات المدنية والادارية وقت بيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري المملوك للمفقود، هل قبل صدور الحكم يموت المفقود أم بعد صدوره، وكذلك أدرج هذا البيع مع بيوع أخرى كبيع عقار و/ أو الحق العيني العقاري المملوك للمفلس والمعروف قانونا أن المفلس نقل يده في التصرف في ماله حماية لدائنيه، وكذلك الدائن المرتهن بحق عيني تبعي أجاز له المشرع بيع عقار و/ أو الحق العيني العقاري لسداد دينه قبل التنفيذ عليه وتسمى كل هذه البيوع بالبيوع الخاصة كما قلنا سابقا.

تعديل نص المادة 753 من القانون 08-09 السابق الذكر وإدراج عبارة حضور الممثل القانوني للمفقود لجلسة البيع بالمزاد العلني لعقار و/ أو الحق العيني العقاري المملوك للمفقود.

بالنسبة لحصر أموال المفقود المنصوص عليه في المادة 111 من قانون الأسرة التي لم يبين من المخول يحصر أموال المفقود وإن بينت التطبيقات القضائية أن المخول بذلك هو الموثق، في حين لا يعتبر هذا من صلاحيات الموثق بل يجدر النص على تعيين خبير للقيام بذلك.

فتح المجال للمحضر القضائي القيام بالبيع بالمزاد العلني في العقارات تحت رقابة القضاء بدلا من رئيس المحكمة لتحقيق الضغط على المحكم وذلك كون المحضر القضائي يقوم ببيع بعض المنقولات قيمتها تضاهي قيمة العقار. عدم الإشارة إلى حالة دخول الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن إلى المزايذة الثانية ورسا عليه المزاد فهل يحسب من تاريخ رسو المزاد الجديد أو من تاريخ رسو المزاد الأول. ضرورة إعادة النظر في قابلية حكم رسو المزاد للطعن فيه بالاستثناء لتدارك الأخطاء الواقعة بالحكم، الأمر الذي يؤثر على العملية برمتها. وفي الأخير نأمل أن نكون قد وفقنا في إنجاز بحثنا المتواضع كما نرجوا أن يساهم في إثراء بحوث الطلبة مستقبلا وكل من له صلة بهذا التخصص.

الملاحق

- الأحكام
- المحاضر

كوتون الشهاب
عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية مستغانم

إجراء إشهار عقاري

رسم	في	إيداع
	مجلة	حجم
	رقم	رقم

بلدية: قسم: مجموعة ملكية رقم: حصّة رقم:	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	طار مخصص للمحافظ العقاري
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
باسم الشعب الجزائري		محكمة سيدي علي قسم البيوع العقاري
حسبكم يرسم المزايد العلني		
بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة سيدي علي بتاريخ الثاني عشر من شهر ماي الفين و أربعة عشر برئاسة السيد (ع): قاضي بالمحكمة وبمساعدة السيد (ع): أمين ضبط بالمحكمة		رقم الجدول: رقم الفهرس: تاريخ الحكم:
صدر الحكم الاتمي بيساتنه		رقم الوصل: 055744
قضائية لصالح		
العنوان: مباشرة الخصام بنفسه		ضد:
ورثة		هم /
العنوان:		
** بيسان وقسائع الدعوى **		
- حيث أن المدعويين		
لحقوق عقارية شائعة تتمثل في قطعة أرض معدة لبناء الكائنة ببلدية سيدي علي ولاية مستغانم ذات مساحة قدرها 240 م ² حسب المخطط المحرر من المصالح التقنية والمقتطعة من قطعة أكبر ذات مساحة		

— وعل المحضر القضائي أن يودع حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره في أجل أقصاه شهرين من تاريخ صدوره و القول أن هذا الحكم يعد بمثابة عقد ملكية بمجرد إشهاره .
— بذا صدر الحكم و أصبح به جهارا في اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه و بصحته أمضيناه نحن الرئيس و أمين الضبط

أمين الضبط

الرئيس

نسخة مطابقة للأصل

عين يوم :

رئيس أمناء ضبط الجهة

الختم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذة

محضر قضائي لدى مجلس قضاء مستغام

الكائن مكتبه

رقم 02 سيدي علي

قائمة شروط البيع

أعد دفتر الشروط هذا تنفيذا للإذن الصادر عن السيد/ رئيس قسم شؤون الأسرة بمحكمة سيدي علي بتاريخ [REDACTED] تحت رقم الفهرس [REDACTED] والقاضي بالإذن للسيدة [REDACTED] المولودة في [REDACTED] بسيدي علي بالتصرف في مناب القاصرتين المقدر ب 308 من أصل 4576 لكل واحدة منهما في لعقار المتمثل في قطعة ارض كائنة بسيدي علي . دائرة سيدي علي ولاية مستغام . [REDACTED] العقد الذي تلقاه الاستاذ بن [REDACTED] بتاريخ التاسع [REDACTED] سبعة و تسعين و المشهر بالمحافظة العقارية بمستغام بتاريخ الخامس من شهر اكتوبر الف و تسعمائة و سبعة و تسعين [REDACTED] بطالب من السيد "ة" : [REDACTED] الساكنة بسيدي علي

المتصرفة باسم ولحساب ابنتيها القاصرتين:

الأنسة : [REDACTED] الزهرة المولودة بتاريخ [REDACTED] سيدي علي .

الانسة [REDACTED] بودة بتاريخ [REDACTED] سيدي علي

بصفتهما الولية الشرعية والقانونية لها حسب أحكام المادة 88 وما يليها من قانون الأسرة ، المرخص

لها التصرف بالبيع في حقوق عقارية الشائعة المملوكة لابنتيها القاصرتين المذكورة أعلاه *** -

*** التـمـعـيـن *** -

— نسبة 4576/308 لكل واحدة منهما في لعقار المتمثل في القطعة الأرضية كائنة

بسيدي علي . دائرة سيدي علي ولاية مستغام . تبلغ مساحتها مائتين متر مربع

(200م²) و هي معينة تحت القطعة رقم 02 في العقد الذي تلقاه الاستاذ [REDACTED]

ففي بتاريخ التاسع سبتمبر الف و تسعمائة و سبعة و تسعين و المشهر بالمحافظة العقارية

الدور التاسع

***** / الإيجارات والكرء *****

يجب علي المستفيد من المزايدة تنفيذ الكراءات الشفوية مدة الوقت الذي يقي قضاؤه حين الاستفادة من المزايدة حسب استعمال الأماكن (ان وجدت) وتكون عقود الايجار المتأخرة باطلة إلا إذا كانت مرخصة من طرف العدالة.

***** مصاريف المزااد العلني - *****

يقرر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بأمر بطلب الأطراف أو المحضر القضائي ويعلن عن هذا التقدير قبل إفتتاح المزااد العلني وينوه عنها في حكم رسو المزااد طبقا للمادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتمثل المصاريف في :

المصاريف السابقة للمزااد العلني حقوق الدمغة والتسجيل وشهر محضر المزااد العلني ودفتر الشروط وكذا المصاريف الناتجة عن ذلك. مصاريف نسخة المزااد العلني للراسي عليه المزااد ونسخة تنفيذية للبائع ويتقاضى المحضر القضائي في إطار التحصيل الودي أو القضائي أتعابا تناسبية :

- 8 % أقل من 100.000 دج .
- 6 % من 100.000 دج الى 1.000.000 دج .
- 4 % من 1.000.001 دج الى 2.000.000 دج .
- 3 % أكثر من 2.000.000 دج وأقل من 3.000.000 دج .
- 2 % من 3.000.000 دج الى 100.000.000 دج .
- 1 % أكثر من 100.000.000 دج : طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 78/09 مؤرخ في 15 صفر عام 1430 الموافق ل 11 فبراير سنة 2009 يحدد اتعاب المحضر القضائي .
- وعموما جميع المصاريف الأخرى التي تنتج عن المزااد العلني .

***** الحضر و الإتلاف . *****

لا يسوخ للراسي عليه المزااد قبل أداء الثمن أن يجري أي تغيير في العقار المعروض للبيع ولا يقوم بأي هدم ولا إتلاف ولا تعديل ولا تحويل للعقار المعروض للبيع .

***** إجراءات الإشهار *****

يقوم المحضر القضائي بقيد الحكم برسو المزااد باحفاظة العقارية من أجل اشهاره في أجل شهرين من صدوره . طبقا للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية . كما ان قيد الحكم باحفاظة العقارية يرتب تطهيره من كل التأمينات العينية طبقا للمادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

***** إمتياز الهائع ودعوى الفسخ *****

من أجل ضمان أداء ثمن البيع بالمزااد العلني وكذا تنفيذ التكاليف والشروط فإن العقار المعروض للبيع يبقى إمتيازا خاصا للبائع طبقا للمادة 99 من القانون المدني وزيادة فإن دعوى الفسخ المقرر في المادة 119 من القانون المدني تحتفظ صراحة لفائدة البائع

***** التأمين *****

للمستفيد من المزايدة أن يقوم ابتداء من يوم الاستفادة بأي عقد يمنح له حقوقا (كالتأمين ضد الحرائق او غيرها)

***** دفع الثمن *****

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء: الشلف
محكمة: تنس
القسم: العقاري

بالجلسة العلنية المنعقدة بـ محكمة تنس
بتاريخ: التاسع من شهر فيفري سنة ألفين وواحد وعشرون
برئاسة السيد (ة): قاضي
و بمساعدة السيد (ة): أمين ضبط

رقم الجدول: 20/01552
رقم الفهرس: 21/00425
تاريخ الحكم: 21/02/09
مبلغ الرسم: 1500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه

		بين السيد (ة):	بين /
حاضر	مرجع	1 (ورثة: [REDACTED] زوجته: [REDACTED] العنوان: بحي التجزئة رقم 02 المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): [REDACTED])	ورثة قندز [REDACTED] زوجته: [REDACTED]
حاضر	مرجع	2 (أبنائه وهم: [REDACTED] عبد القادر [REDACTED] العنوان: بحي التجزئة رقم 02 المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): [REDACTED])	أبنائه وهم: [REDACTED] عبد القادر [REDACTED]
حاضر	مرجع	3 (العنوان: بحي التجزئة رقم 02 المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): [REDACTED])	[REDACTED]
حاضر	مرجع	4 (العنوان: بحي التجزئة رقم 02 المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): [REDACTED])	وبين / [REDACTED]
حاضر	مرجع	5 (العنوان: بحي التجزئة رقم 02 المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): [REDACTED])	[REDACTED]
حاضر	مرجع	6 (العنوان: بحي التجزئة رقم 02 المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): [REDACTED])	[REDACTED]
		ضد /	
غائب	مرجع ضده	1 (العنوان: بحي الإخوة روباين تنس ولاية الشلف [REDACTED])	
غائب	مرجع ضده	2 (العنوان: بحي الإخوة روباين تنس ولاية الشلف [REDACTED])	
غائب	مرجع ضده	3 (العنوان: بحي الإخوة روباين تنس ولاية الشلف [REDACTED])	
معتبر حاضر	مرجع ضده	4 (العنوان: بحي الإخوة روباين تنس ولاية الشلف [REDACTED])	

رقم الجدول: 20/01552
رقم الفهرس: 21/00425

العنوان : يحي الإخوة روباين تنس ولاية الشلف المباشر للخصومة بنفسه	5
مرجع ضده	(فلاح العاللة بنت محمد) غائب
العنوان : يحي الإخوة روباين تنس ولاية الشلف	6
مرجع ضده	فلاح مروان ابن محمد حاضر
العنوان : يحي الإخوة روباين تنس ولاية الشلف المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): قورين محمد أمين	7
مرجع ضده	(فلاح فتيحة بنت محمد) غائب
العنوان : يحي 360 مسكن تنس ولاية الشلف	
بيان وقائع الدعوى	

بموجب عريضة رجوع دعوى بعد خبرة مؤرخة وموقعة مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة القسم العقاري بتاريخ 13-09-2020 مسجلة تحت رقم 20/1552 أقام المدعون في دعوى الرجوع بعد الخبرة ورثة **فلاح العاللة بنت محمد** وهم زوجته **فلاح الملكة بنت محمد** وأبنائه **فلاح امينة بنت محمد القادر** و **فلاح اسماة بنت محمد القادر** و **فلاح دلالة بنت محمد القادر** و **فلاح محمد بن محمد القادر** المباشرين للخصام بواسطة الأستاذ **فلاح اسماة بنت محمد** المدعى عليهم في دعوى الرجوع بعد الخبرة **فلاح فاطمة الزهراء بنت محمد** ورثة **فلاح بن محمد** و **فلاح فورية بنت محمد** و **فلاح محمد بن محمد** و **فلاح العاللة بنت محمد** و **فلاح مروان ابن محمد** وأهم ما جاء فيها بأنه صدر حكم قضائي عن محكمة الحال القسم العقاري بتاريخ 11-02-2020 قضى بتعيين الخبير العقاري للقيام بالمهام المسندة إليه، وأن الخبير العقاري في خرجته الميدانية أثبت أن العقار محل القسمة تقدر مساحته ب00هكتار و71أر و00سار وطبيعتها حضرية متكونة من ثلاثة أجزاء ومساحة فارغة، كما يوضحه الجدول المنجز في الصفحة 16 من الخبرة العقارية، وأن الجزء 01 من المسكن قديم مساحته 191,5 متر مربع منجز من طرف مورث المدعى، تستغله كل من **فلاح بن محمد** و **فلاح بن محمد** و **فلاح بن محمد** و **فلاح بن محمد**، أما الجزء الثالث عبارة عن مسكن جديد منجز من طرف المدعى عليه في الرجوع **فلاح مروان** على مساحة 165 متر مربع، أما باقي المساحة المقدرة ب130.5 متر مربع بدون استغلال، وأنهم هـ الورثة الوحيدين الغير المستغلين للعقار، وأن المدعى عليه في الرجوع قام ببناء على القطعة الأرضية على الشيوع متجاوزا منابه الشرعي المحدد ب95,45 متر مربع، وذلك بالبناء على مساحة قدرها 158,64 متر مربع أي بزيادة قدرها 63,19 متر مربع، وهو استغلال غير شرعي للعقار، إذ قيم البناء بمبلغ مالي قدره 16.815.840,00 دج، وأن الخبير العقاري توصل من خلال معاینته الميدانية للعقار محل مشروع القسمة أنه غير قابل لذلك، وهذا بسبب فقدان قيمته العقارية في حالة تجزئته، مما يستوجب بيعه بالمزاد العلني بسعر افتتاحي قدره 32.752.215,00 دج، وأن الخبير العقاري أثبت أن المدعى عليهم في الرجوع يستغلون العقار لوحدهم، وأن المدعين في الرجوع محرومون من الإستغلال منذ عدة سنوات، مما يجعل طلبهم للتعويض عن الضرر اللاحق بهم مؤسس قانونا، وعليه فهم يلتزمون: القضاء بإفراغ الحكم الصادر عن محكمة الحال بتاريخ 11-02-2020 تحت رقم الفهرس 20/00452، والمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير العقاري **فلاح بن محمد** المودعة بأمانة ضبط محكمة الحال بتاريخ 29-06-2020 تحت رقم 20/115، وبالنتيجة القضاء ببيع العقار الواقع بإقليم بلدية تنس على الجهة الشرقية لواد علالة الحاملة للرقم 863 قسم ج من مخطط مسح الأراضي ذات مساحة 525 متر مربع مملوكة لمورث أطراف الخصومة بموجب عقد رسمي محرر من طرف **فلاح بن محمد** بتاريخ 15-01-1953 والمشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 30-01-1953 مجلد 3016 رقم 39، مشيد عليها مسكنين قديم وجديد، بالمزاد العلني بسعر افتتاحي قدره اثنان وثلثون مليون وسبعمائة واثان وخمسون ألف ومانتين وخمسة عشر دينار جزائري، وإلزام المدعى عليهم في الرجوع بأدائهم للمدعين في الرجوع

العنوان : بحي الإخوة روباين تنس ولاية الشلف
المباشر للخصومة بنفسه

5 () **مجلس العائلة بطن محمد** مرجع ضده غائب

العنوان : بحي الإخوة روباين تنس ولاية الشلف

6 **فيلز مروان بن مسر** مرجع ضده حاضر

العنوان : بحي الإخوة روباين تنس ولاية الشلف
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة) : قورين محمد أمين

7 () **مجلس العائلة بطن محمد** مرجع ضده غائب

العنوان : بحي 360 مسكن تنس ولاية الشلف

بيان وقائع الدعوى

بموجب عريضة رجوع دعوى بعد خبرة مؤرخة وموقعة مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة القسم العقاري بتاريخ 13-09-2020 مسجلة تحت رقم 20/1552 أقام المدعون في دعوى الرجوع بعد الخبرة ورثة **فيلز عبد القادر بن مسر** وهم زوجته **فيلز فاطمة بنت مسر** وأبناءه **فيلز أحمد بن مسر** و**فيلز محمد بن مسر** و**فيلز مصطفى بن مسر** والمباشر للخصومة بواسطة الأستاذ **قورين محمد أمين** في دعوى ضد المدعى عليهم في دعوى الرجوع بعد الخبرة **فيلز فاطمة بنت مسر** و**فيلز مصطفى بن مسر** و**فيلز أحمد بن مسر** و**فيلز محمد بن مسر** وأهم ما جاء فيها بانه صدر حكم قضائي عن محكمة الحال القسم العقاري بتاريخ 11-02-2020 قضى بتعيين الخبير العقاري للقيام بالمهام المسندة إليه، وأن الخبير العقاري في خرجته الميدانية أثبت أن العقار محل القسمة تقدر مساحته ب 00 هكتار و 71 آر و 00 سار وطبيعتها حضرية متكونة من ثلاثة أجزاء ومساحة فارغة، كما يوضحه الجدول المنجز في الصفحة 16 من الخبرة العقارية، وأن الجزء 01 من المسكن قديم مساحته 191,5 متر مربع منجز من طرف مورث المدعين ، تستغله كل من **فيلز مصطفى بن مسر** و**فيلز أحمد بن مسر**، أما الجزء 02 من المسكن يستغله **فيلز مصطفى بن مسر** على مساحة 38 متر مربع، وأما الجزء الثالث عبارة عن مسكن جديد منجز من طرف المدعى عليه في الرجوع **فيلز مصطفى بن مسر** على مساحة 165 متر مربع، أما باقي المساحة المقدره ب 130.5 متر مربع بدون استغلال، وأنهم هم الورثة الوحيدين الغير المستغلين للعقار، وأن المدعى عليه في الرجوع قام ببناء على القطعة الأرضية على الشيوع متجاوزا منابه الشرعي المحدد ب 95,45 متر مربع، وذلك بالبناء على مساحة قدرها 158,64 متر مربع أي بزيادة قدرها 63,19 متر مربع، وهو استغلال غير شرعي للعقار، إذ قيم البناء بمبلغ مالي قدره 16.815.840,00 دج، وأن الخبير العقاري توصل من خلال معاينته الميدانية للعقار محل مشروع القسمة أنه غير قابل لذلك، وهذا بسبب فقدان قيمته العقارية في حالة تجزئته، مما يستوجب بيعه بالمزاد العلني بسعر افتتاحي قدره 32.752.215,00 دج، وأن الخبير العقاري أثبت أن المدعى عليهم في الرجوع يستغلون العقار لوحدهم، وأن المدعين في الرجوع محرومون من الإستغلال منذ عدة سنوات ، مما يجعل طلبهم للتعويض عن الضرر اللاحق بهم مؤسس قانونا، وعليه فهم يلتزمون: القضاء بإفراغ الحكم الصادر عن محكمة الحال بتاريخ 11-02-2020 تحت رقم الفهرس 20/00452، والمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير العقاري **فيلز مصطفى بن مسر** المودعة بأمانة ضبط محكمة الحال بتاريخ 29-06-2020 تحت رقم 20/115، وبالنتيجة القضاء ببيع العقار الواقع بإقليم بلدية تنس على الجهة الشرقية لواد علالة الحاملة للرقم 863 قسم ج من مخطط مسح الأراضي ذات مساحة 525 متر مربع مملوكة لمورث أطراف الخصومة بموجب عقد رسمي محرر من طرف **فيلز مصطفى بن مسر** بتاريخ 15-01-1953 والمشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 30-01-1953 مجلد 3016 رقم 39، مشيد عليها مسكنين قديم و جديد، بالمزاد العلني بسعر افتتاحي قدره اثنان و ثلاثون مليون و سبعمائة و اثنان وخمسون ألف و مائتين وخمسة عشر دينار جزائري، والزام المدعى عليهم في الرجوع بأدائهم للمدعين في الرجوع

20/01552
21/00425

الصفحة 2 من 8

على سبيل التسوية، ومن ثم لا يمكن إلزام باقي الورثة بإعتبارهم ملاكا في الشبوع إلى جانبه بدفع قيمة البناء، وبالتالي فإن العقار محل القسمة يتم بيعه بالمزاد العلني بما عليه من منشآت ، ليتم اقتسام عائد البيع بين الورثة كل حسب منابه الشرعي، ودون أن يستوفي المدعى عليه في الرجوع قيمة البناء الذي أقامه.

- عن طلب المدعين في الرجوع المتعلق بإلزام المدعى عليهم بتمكينهم من مبلغ 500 ألف دج أن قسمته كتعويض عن الحرمان من الإستغلال :

- حيث أنه من المقرر قانونا طبقا لنص المادة 714 من القانون المدني أن كل شريك في الشبوع من يملك حصته ملكا تاما ، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بسائر الشركاء.

- حيث أنه وبالرجوع إلى قضية الحال ، فإن المدعين في الرجوع تمسكوا بتعويضهم عن الحرمان من الإستغلال بحجة أن الخبير أثبت بأن العقار المشاع بينهم وبين المدعى عليهم في الرجوع كان مستغلا من طرف المدعى عليهم فقط ، إلا أنه وإن ثبت للمحكمة فعلا بأن المدعى عليهم في الرجوع هم من كانوا يستغلون العقار محل دعوى القسمة دون المدعين في الرجوع ، إلا أنه لا يوجد بالملف ما يثبت بأنهم تعرضوا للمدعين أو منعوهم من الإستغلال.

- حيث أنه والحال كذلك وأمام عدم ثبوت التعرض أو المنع من الإستغلال ، فإن طلب التعويض يفتقر لأساس قانوني ، مما يتعين عدم الإستجابة له.

- عن طلب المدعين المتعلق بتحميل المدعى عليهم في الرجوع بمصاريف البيع بالمزاد :

- حيث أن طلب المدعين في الرجوع الرامي إلى تحميل المدعى عليهم في الرجوع بتحمل مصاريف البيع بالمزاد العلني يفتقر لأساس قانوني ، كون أن مصاريف البيع تدخل ضمن مصاريف التنفيذ وتحملها الراسي عليه المزداد وبعد عملية البيع عملا بنص المادة 757 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مما يتعين عدم الإستجابة له.

- عن طلب المدعين في الرجوع المتعلق بإلزام المدعى عليهم في الرجوع بأدائهم لهم مصاريف الخبرة المقدرة ب68.000 دج :

- حيث أنه من المقرر قانونا طبقا لنص المادة 418 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المصاريف القضائية تشمل الرسوم المستحقة للدولة ، ومصاريف سير الدعوى، بما فيها مصاريف إجراءات التبليغ الرسمي والترجمة والخبرة وإجراءات التحقيق، ومصاريف التنفيذ، وتشمل المصاريف القضائية أيضا أتعاب المحامي وفقا لما يحدده التشريع.

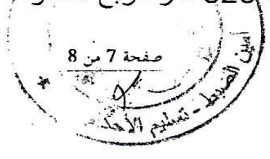
- حيث أنه وبما أن مصاريف الخبرة تعد من ضمن المصاريف القضائية عملا بنص المادة 418 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وتحملها طرفي الدعوى مناصفة بينهما لقيام مصلحتهما معا بدعوى الحال طبقا لنص المادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولا يتحملها المدعى عليهم لوحدهم، ومن ثمة فإن طلب المدعين في الرجوع الرامي إلى إلزام المدعى عليهم بمصاريف الخبرة يفتقر لأساس قانوني ، مما يتعين عدم الإستجابة له.

****ولهذه الأسباب****

- حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا ، حضوريا بالنسبة للمدعى عليه [REDACTED] ، إعتباريا حضوريا بالنسبة للمدعى عليه [REDACTED] غايبا بالنسبة لباقي المدعى عليهم، في أول درجة:

في الشكل: قبول دعوى الرجوع بعد الخبرة.

في الموضوع: إفراغ الحكم القضائي الصادر قبل الفصل في الموضوع عن محكمة الحال القسم العقاري بتاريخ 11-02-2020 تحت رقم الفهرس 20/00452 ، واعتماد الخبرة المنجزة من قبل الخبير العقاري [REDACTED] مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 29-06-2020 تحت رقم 20/115 جزنيا، وبالنتيجة الأمر ببيع العقار المتمثل في قطعة أرض صالحة للبناء الواقعة بإقليم بلدية تنس على الجهة الشرقية لواد علالة الحاملة للرقم 863 قسم ج من مخطط مسح الأراضي والبالغة مساحتها 525 متر مربع المملوكة لمورث أطراف الدعوى المرحوم



رقم الجدول: 20/01552
رقم الفهرس: 21/00425

بمصلحة حصريه مي في صور المسح.

- حيث أن الخبير توصل كذلك بخصوص تقييم العقار نقدا اعتمادا على أسعار أملاك الدولة، إلى أن قيمة الأرض فارغة ، بناء على أن العقار يقع ببلدية تنس المنطقة 02 تحت منطقة أ وسط المدينة، وهي منطقة سياحية حضرية متواجد على الطرق الكبرى ، وبالقرب من شاطئ البحر ، أين يكون سعر المتر المربع الواحد يتراوح من 23.000 دج إلى 33.000 دج ، وبما أن المساحة تقدر ب525 متر مربع ، حدد السعر المرجعي للمتر المربع الواحد ب25.000 دج ، لتكون قيمة الأرض فارغة ثلاثة عشر مليون ومائة وخمسة وعشرون ألف دينار جزائري (13.125.000 دج).

- حيث أن الخبير توصل كذلك إلى أن قيمة الأرض المبنية ، وبناء على أسعار أملاك الدولة التي يتراوح فيها سعر المتر المربع الواحد ما بين 34.000 دج إلى 36.000 دج ، وبإعتبار

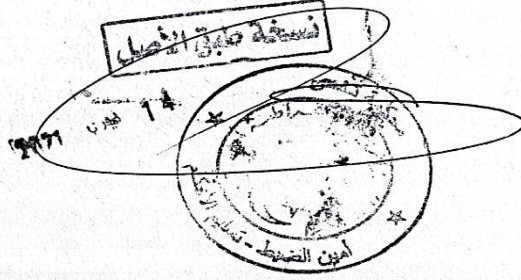
بموجب عقد رسمي محرر بتاريخ 15-01-1953 والمشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 30-01-1953 مجلد 3016 رقم 39، مشيد عليها مسكنين قديم و جديد بالمزاد العلني، على أن يكون السعر الإفتتاحي للبيع اثنان وثلاثون مليون وسبعمئة واثنين وخمسون ألف ومائتين وخمسة عشر دينار جزائري (32.752.215 دج).

- مع تحميل أطراف الدعوى بالمصاريف القضائية بما فيها مبلغ الرسمين القضائين المقدر مجموعهما بثلاثة آلاف دينار جزائري (3000 دج) ومصاريف الخبرة المقدرة بثمانية وستون ألف دينار جزائري (68.000 دج) فيما بينهم.

- بذا صدر هذا الحكم ونطق به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ والمكان المذكورين أعلاه، ولصحته وقع أصله من طرف الرئيس وأمين الضبط.

أمين الضبط

الرئيس (ة)



مسكنا من نوع هومس يقع بشارع حي النصر م 03 رقم 69 بلدية الشلف يشتمل على طابق ارضي من ثلاث غرف و مطبخ و حمام بمساحة 65'34 م 2 من إجمال قطعة الأرض المشيد عليها بمساحة 284.84 م 2 ، و أن المسكن لازال في الشيوخ و لم يتمكنوا من استغلاله نظرا لاستغلاله من المدعى عليهم ، و على ذلك فهم يلتزمون قبول الدعوى شكلا و في الموضوع: تعيين خبير لإجراء مشروع قسمة بين الأطراف للعقار المتنازع عليه المتمثل في المسكن الواقع بشارع حي النصر م 03 رقم يشتمل على طابق ارضي من ثلاث غرف و مطبخ و حمام بمساحة 65'34 م 2 من إجمال قطعة الأرض المقام عليها بمساحة 284.84 م 269 ، حسب العقد المحرر في 15-08-1992 المشهر حجم 3367 رقم 33 ، و ذلك لتقويم العقار و قسمته حصصا و القول أن تعذر ذلك باتخاذ إجراء البيع بالمزاد العلني.

بجلسة 22-09-2016 أجاب المدعى عليهم بواسطة دفاعهم المحامي [REDACTED] بمذكرة جاء فيها أن صفة المدعين غير ثابتة في الدعوى لأنه ورد اسم المدعي [REDACTED] ضمن المدعين مع انه ينكر منازعته للمدعى عليهم حول المسكن حسب تصريحه الشرقي المؤرخ في 20-06-2016 ، و أن المدعين لم يقدموا شهادة التقسيم للعقار ، كما انه تغيرت طبيعة العقار بعدما قام المدعى عليه [REDACTED] بالبناء فيه ، و التمسوا عدم قبول الدعوى شكلا لانعدام الصفة ، و رفض الدعوى لعدم التأسيس .
- عند هذا الحد وضعت القضية للنظر لجلسة 06-10-2016 للفصل فيها طبقا للقانون.

رأيه في الحكم

بعد الاطلاع على ملف الدعوى و عرائض و مذكرات الأطراف.

بعد الاطلاع على قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

بعد الاطلاع على القانون المدني.

بعد عرض الوساطة على الأطراف و رفضها.

بعد النظر وفقا للقانون.

من حيث الشكل:

حيث أن الدعوى جاءت مستوفية لكافة الشروط الشكلية و الإجرائية المقررة قانونا مما يتعين قبولها شكلا.

عن الدفع بانعدام الصفة:

حيث ان المدعى عليهم دفعوا بانعدام الصفة لورود اسم المدعي [REDACTED] ضمن المدعين

مع انه ينكر منازعته للمدعى عليهم حول المسكن حسب تصريحه الشرقي المؤرخ في 20-06-

2016.

حيث انه ثبت للمحكمة ان التصريح الشرقي المقدم من المدعى عليهم المحرر بتاريخ 20-06-

2016 قد صدر قبل رفع الدعوى المسجلة بتاريخ 30-06-2016 ، و على ذلك فانه لا يمكن

الاحتجاج به ببيان عدم المنازعة ، و يتعين استبعاد الدفع بانعدام الصفة على هذا الاساس.

عن الدفع بعدم تقديم شهادة تقسيم العقار

حيث ان هذا الدفع يتعلق بموضوع الدعوى و يتعين منحه اليه.

من حيث الموضوع:

- حيث ان المدعين رافعوا المدعى عليهم ملتزمين: تعيين خبير لإجراء مشروع قسمة بين

الأطراف للعقار المتنازع عليه المتمثل في المسكن الواقع بشارع حي النصر م 03 رقم 69

يشتمل على طابق ارضي من ثلاث غرف و مطبخ و حمام بمساحة 65'34 م 2 من إجمال

قطعة الأرض المقام عليها بمساحة 284.84 م 2 ، حسب العقد المحرر في 15-08-1992

المشهر حجم 3367 رقم 33 ، و ذلك لتقويم العقار و قسمته حصصا و القول أن تعذر ذلك

باتخاذ إجراء البيع بالمزاد العلني.

حيث ان المدعى عليهم دفعوا ان المدعين لم يقدموا شهادة التقسيم للعقار ، كما انه تغيرت

طبيعة العقار بعدما قام المدعى عليه بونيهي أمين بالبناء فيه ، و التمسوا عدم قبول الدعوى



شكلا لانعدام الصفة ، و رفض الدعوى لعدم التأسيس .
حيث أن موضوع النزاع يتعلق بالخروج من الشيوع.
حيث انه من المقرر قانونا بنص المادة 722 من القانون المدني فانه لكل شريك أن يطالب
بقسمة المال الشائع ، ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق.
حيث انه من المقرر قانونا بنص المادة 728 من القانون المدني فانه إذا تعذرت القسمة عينا أو
كان من شأنها إحداث نقص كبير في المال المراد قسمته ، بيع هذا المال بالطريقة المبينة في
قانون الإجراءات المدنية .

حيث انه من المقرر قانونا بنص المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية فان تحديد الثمن
الأساسي للبيع بالمزاد العلني يتم من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة من رئيس
المحكمة بناء على طلب المحضر القضائي.

حيث ثبت للمحكمة أن المدعين يملكون في الشيوع مع المدعى عليهم مسكنا مساحته 65 م2
مكونا من طابق ارضي من ثلاث غرف و مطبخ و حمام ، يقع بشارع حي النصر م03 رقم
69 بلدية الشلف و مجموع القطعة الأرضية المشيد عليها بمساحة 248,49م2 ، عن طريق
الميراث من المرحوم [REDACTED] كما هو ثابت من نسخة عقد الملكية المبرم مع مديرية
أملاك الدولة لولاية الشلف في 01-08-1992 المسجل في 10-08-1992 ، و المشهر في
15-08-1992 و كذلك من البطاقة العقارية المرفقة مما يجعلهم مالكين على الشيوع حسب
نسبة كل واحد منهم المقدرة في الفريضة المحررة بتاريخ 08-03-2015 لدى الموثق [REDACTED]

حيث أنه تبين للمحكمة أن تقسيم المسكن المملوك على الشيوع قسمة عينية مستحيل بالنظر إلى
محتوياته المتمثلة في ثلاث غرف و مطبخ و مرحاض و عدد المالكين على الشيوع و هم تسعة
مالكين و مساحة المسكن المقدرة ب 65 م2 ، و هي مسالة تقديرية واضحة لا تحتاج إلى خبرة
فنية ، مما يجعل طلب المدعين بالقسمة مرفوضا لاستحالة تنفيذه ، و يجعل الطلب الثاني ببيع
المسكن بالمزاد العلني مؤسسا تستجيب له المحكمة طبقا للمادة 728 من القانون المدني ، وفقا
لإجراءات البيع المقررة بالمادة 739 من قانون الإجراءات المدنية.

عن الدفع بعدم تقديم شهادة تقسيم العقار:
حيث انه تبين للمحكمة بعد دراسة وثائق الملف أن مال العقار محل طلب القسمة سيكون البيع
بالمزاد العلني كما هو مبين سابقا ، و على ذلك فان هذا الدفع يصبح دون موضوع و يتعين
استبعاده.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المدعون و المدعى عليهم بالتساوي ، باعتبارهم شركاء
في الحق وكلهم مستفيدون من الحكم بالبيع بالمزاد و أطرافا في إجراءاته إلى غاية انتهائها عملا
بالمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

****ولـهـذه الأـسـباب****

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا حضوريا في أول درجة :
ببيع المسكن الواقع الواقع بشارع حي النصر م03 رقم 69 بلدية الشلف ذي مساحة 65,34 و
مجموع القطعة الأرضية المشيد عليها بمساحة 248,49 موضوع عقد الملكية المحرر في 01-
08-1992 المسجل في 10-08-1992 ، و المشهر في 15-08-1992 المملوك على الشيوع
للمدعين: [REDACTED] ، [REDACTED] ، [REDACTED] ، والمدعى عليهم:

بالمزاد العلني [REDACTED] ، [REDACTED] ، [REDACTED] ، [REDACTED] ، [REDACTED] ، [REDACTED] ،
حيث أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مع تسليم ثمنه إلى المدعين و المدعى عليهم كل
حسب نسبة حصته في المسكن المقيدة في الفريضة المحررة بتاريخ 08-03-2015 لدى الموثق [REDACTED]

تحميل المدعين و المدعى عليهم المصاريف القضائية بالتساوي .

*****.*** / الإيجارات والكرء ***.**

يجب علي المستفيد من المزايدة تنفيذ الكراءات الشفوية مدة الوقت الذي يبقي قضاؤه حين الاستفادة من المزايدة حسب استعمال الأماكن (ان وجدت) وتكون عقود الايجار المتأخرة باطلة إلا إذا كانت مرخصة من طرف العدالة.

*****مصاريف المزااد العلني -*****

يقرر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بأمر يطلب الأطراف أو المحضر القضائي ويعلن عن هذا التقدير قبل إفتتاح المزااد العلني وينوه عنها في حكم رسو المزااد طبقا للمادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتمثل المصاريف في :

- المصاريف السابقة للمزااد العلني حقوق الدمغة والتسجيل وشهر محضر المزااد العلني ودفتر الشروط وكذا المصاريف الناتجة عن ذلك . مصاريف نسخة المزااد العلني للراسي عليه المزااد ونسخة تنفيذية للبائع ويتقاضى المحضر القضائي في إطار التحصيل الودي أو القضائي أتعابا تناسبية :
- 8 % أقل من 100.000 دج .
 - 6 % من 100.000 دج الى 1.000.000 دج .
 - 4 % من 1.000.001 دج الى 2.000.000 دج .
 - 3 % أكثر من 2.000.000 دج وأقل من 3.000.000 دج .
 - 2 % من 3.000.000 دج الى 100.000.000 دج .
 - 1 % أكثر من 100.000.000 دج : طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 78/09 مؤرخ في 15 صفر عام 1430 الموافق ل 11 فبراير سنة 2009 يحدد اتعاب المحضر القضائي .
- وعموما جميع المصاريف الأخرى التي تنتج عن المزااد العلني .

*****الحضر و الإلتلاف .*****

لا يسوغ للراسي عليه المزااد قبل أداء الثمن أن يجري أي تغيير في العقار المعروض للبيع ولا يقوم بأي هدم ولا إلتلاف ولا تعديل ولا تحويل للعقار المعروض للبيع .

*****إجراءات الإشهار*****

يقوم المحضر القضائي ببيع الحكم برسو المزااد بالحفاظة العقارية من أجل اشهاره في أجل شهرين من صدوره . طبقا للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية . كما ان قيد الحكم بالحفاظة العقارية يرتب تطهيره من كل التأمينات العينية طبقا للمادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

*****إمتياز النائع ودعوى الفسخ*****

من أجل ضمان أداء ثمن البيع بالمزااد العلني وكذا تنفيذ التكاليف والشروط فإن العقار المعروض للبيع يبقي إمتيازا خاصا للبائع طبقا للمادة 99 من القانون المدني وزيادة فإن دعوى الفسخ المقرر في المادة 119 من القانون المدني تحتفظ صراحة لفائدة البائع

*****التأمين*****

للمستفيد من المزايدة أن يقوم ابتداء من يوم الاستفادة بأي عقد يمنح له حقوقا (كالتأمين ضد الحرائق او غيرها)

*****دفع الثمن*****

على الراسي عليه المزااد حال انعقاد الجلسة أن يدفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة والمبلغ الباقي في اجل أقصاه 08 أيام بأمانة ضبط المحكمة.

الدور الحادي عشر

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ: "....."
محضر قضائي لدى محكمة.....
مجلس قضاء.....
الكائن مكتبه بحي.....

محضر تبليغ قائمة شروط البيع
طبقا للمادة 785 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية

بتاريخ..... من شهر..... سنة ألفين و اثنين و عشرين (2022/.../...)

على الساعة.....

بطلب من السيد (ة):..... المولود ب:..... الساكن (ة) ب:.....

المتصرف باسم و لحساب القصر:

الابن:..... المولود ب:.....

الابن:..... المولود ب:.....

الآنسة:..... المولودة ب:.....

بصفتها الولية الشرعية و القانونية لها حسب أحكام المادة 88 و ما يليها من قانون الأسرة.

المرخص لها التصرف بالبيع في حقوق عقارية الشائعة المملوكة لأبنائها القصر المذكورة

أعلاه.

أعد دفتر الشروط هذا تنفيذا للآذن الصادر عن السيد رئيس قسم شؤون الأسرة بمحكمة
بتاريخ:..... تحت رقم فهرس:..... و القاضي بالآذن للسيد (ة)
المولود (ة) ب..... بالتصرف في مناب ابنائها القصر المتمثل في أجزاء
العقار على الشيوخ الأيمل اليهم من طرف والدهم المرحوم..... و المتمثل في سكن.....

بناء على أحكام المواد 740 – 741 – 742 – 785 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية .

نحن الأستاذ "....." محضر قضائي لدى محكمة..... مجلس قضاء..... الكائن

مكتبه بحي..... الموقع أدناه.....

بلقنا و سلمنا

السيد (ة):.....

الساكن (ة) ب:.....

مخاطبين..... بصفته..... الحامل لبطاقة الهوية..... رقم..... الصادرة بتاريخ:

عن.....

المحضر القضائي

توقيع أو بصمة المبلغ له

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ: "....."
محضر قضائي لدى محكمة.....
مجلس قضاء.....
الكائن مكتبه بحي.....

محضر ايداع قائمة شروط البيع

طبقا للمادة 783 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية

بتاريخ من شهر سنة ألفين و اثنين و عشرين (2022/.../...)

على الساعة
بطلب من السيد (ة):

الساكن (ة) ب:

بموجب الحكم الصادر عن محكمة القسم العقاري بتاريخ تحت رقم فهرس والممهور
بالصيغة التنفيذية رقم المؤرخة في: والمصحح بالحكم الصادر عن محكمة القسم
العقاري بتاريخ رقم فهرس رقم الجدول

بناء على أحكام المواد 783 – 784 – 785 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

نحن الأستاذ "....." محضر قضائي لدى محكمة مجلس قضاء الكائن
مكتبه بحي الموقع أدناه

قمتُ بإيداع قائمة شروط البيع الخاصة بالعقار الآتي تعيينه:

دار معدة للسكن الكائنة ببلدية دائرتها العقارية ولاية على واجهة شارع تحتوي
على مساحتها الاجمالية

لدى كتابة ضبط محكمة بتاريخ : حسب الوصل رقم: للتأشير
على قائمة شروط البيع المعدة لهذا الغرض و تحديد جلسة الاعتراضات و جلسة البيع .

إثباتا لما ذكر اعلاه حررنا و قمنا بإيداع هذا المحضر الكل طبقا للقانون

جلسة الاعتراضات

جلسة البيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ: "....."
محضر قضائي لدى محكمة.....
مجلس قضاء.....
الكائن مكتبه بحي.....

اعلان عن البيع بالمزاد العلني
طبقا للمادة 750 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية

تنفيذا للاذن الصادر عن السيد رئيس قسم شؤون الأسرة بمحكمة..... بتاريخ:..... تحت رقم
الترتيب..... والقاضي للسيدة..... للتصرف في حق أبنائها القصر المذكورين أعلاه لبيع
و تلقي ما يؤول إليهم من ميراث المرحوم..... المتمثل في القطعة الأرضية الكائنة ببلدية..... تبلغ
مساحتها..... لبيعها بالمزاد العلني .

يعلم الأستاذ "....." محضر قضائي لدى محكمة..... عن بيع مناب قصر من عقار
بالمزاد العلني وذلك لجلسة..... بمحكمة..... وذلك أمام قاضي البيوع العقارية
للعقار الآتي تعيينه .

التعيين: مناب قصر من الحقوق العقارية في حدود مجموع..... من القطعة الأرضية الكائنة ببلدية.....
تبلغ مساحتها..... يحدها من الجهة الأولى..... من الجهة الثانية..... من الجهة الثالثة..... من
الجهة الرابعة..... ذلك و أن القطعة معلمة ب..... والإشارة القطعة.....
السعر الافتتاحي: تم تقديره بمبلغ قدره..... دج (..... دينار جزائري) حسب تقرير الخبرة المنجزة من
طرف الخبير..... المودعة بمحكمة..... بتاريخ.....
و أنه قد تم تأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني إلى تاريخ..... بمحكمة..... وذلك أمام قاضي البيوع العقارية
للاطلاع على دفتر الشروط يتم الاتصال بمكتب المحضر القضائي المذكور أعلاه أو كتابة ضبط المحكمة .

المحضر القضائي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ: "....."
محضر قضائي لدى محكمة.....
مجلس قضاء.....
الكائن مكتبه بحي.....

محضر تعليق

طبقا للمادة 748 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية

بطلب من السيد (ة):.....
الساكن (ة) ب:.....
تنفيذنا للاذن الصادر عن السيد رئيس قسم شؤون الأسرة بمحكمة..... بتاريخ:..... تحت رقم
الترتيب..... والقاضي للسيدة..... للتصرف في حق أبنائها القصر المذكورين أعلاه لبيع
و تلقي ما يؤول إليهم من ميراث المرحوم..... المتمثل في القطعة الأرضية الكائنة ببلدية..... تبلغ
مساحتها..... لبيعها بالمزاد العلني .

بناء على أحكام المواد 748 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الادارية .

نحن الأستاذ "....." محضر قضائي لدى محكمة..... مجلس قضاء..... الكائن
مكتبه بحي..... الموقع أدناه

بالتاريخ المذكور أعلاه قمنا بتعليق الإعلان المحدد للجلسة بلوحة اعلانات البلدية

و الذي نوهنا فيه جلسة البيع حددت يوم..... أمام محكمة البيوع العقارية ب..... على الساعة

التعيين: امناب قصر من الحقوق العقارية في حدود مجموع..... من القطعة الأرضية الكائنة ببلدية.....
تبلغ مساحتها..... يحدها من الجهة الأولى..... من الجهة الثانية..... من الجهة الثالثة..... من
الجهة الرابعة..... ذلك و أن القطعة معلمة ب:..... و الإشارة القطعة.....
السعر الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني: تم تقديره بمبلغ قدره..... دج
و لكي لا يجهل ما تقدم

إثباتا لذلك بلغنا و تكلمنا كما ذكر اعلاه و سلمنا نسخة من هذا المحضر للمخاطب الكل
طبقا للقانون

المحضر القضائي

أشر عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

بجاية في:

محكمة

أمر على ذيل عريضة من أجل استبدال خبير

لفائدة السيد: الساكن
مدعي.....

ضد السيد: الساكن
مدعى عليه

***** ليطلب للرئيس الموقر *****

يتشرف العارض بأن يعرض على سيادتكم الموقرة ما يلي:

حيث أنه، تمّ تعيين السيد (خبير عقاري)، بموجب حكم ابتدائي تمهيدي صادر من القسم العقاري بتاريخ، للقيام بإعداد تقرير خبرة خلال أربعة (04) أشهر. (نسخة من الحكم، وثيقة مرفقة).

حيث أن الخبير العقاري المذكور أعلاه لم يقم بالخبرة رغم مرور عشرة (10) أشهر من تاريخ الاتصال به وإمداده بكل الوثائق الضرورية.

حيث يطلب موكلي المدعي، تعيين خبير عقاري آخر من أجل (كتابة نفس الخبرة المطلوبة من الخبير الأول).

***** لهذه الأسباب ومن أجلها *****

نرجو من سيادتكم استبدال الخبير العقاري السيد المعين بالحكم التمهيدي رقم من أجل

تحت سائر التحفظات

عن العارض موكله

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

I. قائمة المراجع:

1. أسامة احمد شوقي المليحي، المبادئ العامة لطرق التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة 2003.
2. طاهري حسين، دليل المحضر القضائي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2009.
3. ابراهيم نبيل سعد، التأمين العينية والشخصية منشأ المعارف، الاسكندرية، مصر، 1982.
4. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، ط 10، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر، سنة 1991.
5. أحمد بن علي المقرئ المصالح المنير الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، القاهرة، 1921 ص 659، نقلا عن سعيد الهياجنة، آثار حكم الإفلاس جماعة الدائنين، الناشر غير معروف عمان، 1993.
6. أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط 200.
7. أظاهر حسين، دليل المحضر القضائي، دار هومة للطباعة والنشر، ط 2، 2009، الجزائر.
8. بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والادارية، كلية للنشر، الجزء الأول، الطبعة 2012، 1.
9. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار الهومة للطباعة والنشر، الجزائر، ط 9، 2017.

10. بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2015.
11. د. عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، مع شرح مفصل والأموال.
12. د. عمر بن سعيد، طرق التنفيذ، دار بلقيس للنشر، ط 2019، الجزائر.
13. رمضان علي السيد الشرنياصي، أحكام الأسرة في الشريعة الإسلامية، المنشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002.
14. عزيز العكيلي، الإفلاس والصلح الواقعي، دار الثقافة، عمان، 996
15. ونفس المعنى، مد الإفلاس دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1993.
16. محمد سعيد جعفر، مدخل إلى العلوم القانونية، الجزء الثاني، دروس في نظرية الحق، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 2011.
17. مرشد راشد، الأوراق التجارية الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الحج، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون الجزائر سنة 2005.
18. نبيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، الطبعة 2000.
19. ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، المجلد السادس، الطبعة الأولى، 1990.

20. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والادارية والتجارية، الدار الجامعية الاسكندرية، ط3، 1980.
21. علي فيلاني، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون، المطبعة الجزائر، 2011.
22. عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والادارية الجديدة، موقع للنشر، الجزائر، 2009.
23. محمد حسين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في ق.إ.م.إ، مكتبة الفلاح، بيروت، طبعة 2، سنة 1986
24. مدحت محمد الحسني، منازعات- التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2005.
25. يربادة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والادارية، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.
26. أحمد حلامي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لإجراءات المدنية الجزائرية، منشورات عشاش،
27. أميرة النر، طرق التنفيذ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، الطبعة 2005.
28. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة ومزيدة 2002.

II. النصوص القانونية والتنظيمية:

أ. القوانين:

- القانون 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة في الجريدة الرسمية العدد 24، الصادر في 22 جوان 1984، المعدل والمتمم.
- القانون 09/08، المؤرخ في 25 فيبرابر 2008، المتضمن قانون إ.م.إ الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.
- القانون 03/91، المؤرخ في 08 جانفي 1991، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، المعدل بالقانون رقم 03/06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر في 08 مارس 2006.

ب. الأوامر:

- الأمر رقم 75/7، المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395، الموافق لـ 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. عدد 92 في 18 نوفمبر 1975.
- الأمر 59/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن قانون تجاري ج.ر. عدد 101، المؤرخ في 19 ديسمبر 1975.
- الأمر رقم 85/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 75 1975، والمتمم بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر. رقم 31، الصادر بـ 13 ماي 2007.

- الأمر 23/96، المؤرخ في 09 يوليو 1996 ن المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي ج.ر، العدد 43، الصادر في 10 يوليو 1996.
- الأمر 02/96، المؤرخ في 10 جانفي 1996، المتضمن تنظيم مهنة المحافظ البيع بالمزاد، ج.ر العدد 03، الصادر في 14 جانفي 1996.
- الأمر 105/76، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، جزر، العدد 81، الصادر في 18 ديسمبر 1977.

ج. المراسيم:

- المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري.
- المرسوم 71/77، المتعلق بالتصديق على التوقيعات.
- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 24 ربيع الأول الموافق لـ 23 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 30، المؤرخ في 13 سبتمبر 1976.
- تامرسوم التشريعي رقم 08/93، المؤرخ في 25 أبريل 1993 والمتضمن تعديل وتتميم الأمر رقم 59/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون التجاري . ج.ر المؤرخ في 27 أبريل 1993، العدد 27.
- المرسوم التنفيذي رقم 910/95 الذي يحدد شرط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين.

د. الإجتهاادات القضائية:

- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، 1990.
- المجلة القضائية للمحكمة العليا، بعنوان الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 02، 2004.
- المجلة القضائية، العدد 01، 1991.
- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 04، 1990.
- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 04، 1990/12/17.
- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 04، 1991.
- المجلة القضائية للمحكمة العليا، 1999.
- المجلة القضائية، العدد 02، 1998.
- المجلة القضائية، العدد 02، 1989.
- المجلة القضائية، العدد 01، 2000.
- المجلة القضائية، العدد 01، 2002.
- المجلة القضائية، العدد 01، 2012.
- مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 02، 2012.

III. محاضرات:

1. أ.م. سلايم عبد الله، محاضرات في عقد الرهن الرسمي، السداسي الرابع، تخصص قانون خاص، المالية سنة ثانية ماستر، جامعة مستغانم للحقوق والعلوم السياسية، سنة
2. أ.م. مزيان عمد أمين، محاضرات العقود الخاصة لطلبة السنة الثالثة حقوق، قسم قانون خاص، جامعة مستغانم للحقوق والعلوم السياسية، سنة

2020-2019

IV. مذكرات تخرج:

1. بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008.
2. مذكرة ط. عبد السلام مريم، المفقود في القانون الجزائري، لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأحوال الشخصية، جامعة محمد خيضر، بسكرة سنة 2016-2017.

V. مقالات:

1. اسماعيل قطاف، اشكالية عملية في الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، سنة 2020، ص 31-54.
2. الدكتورين شيخ نسيم، شيخ سناء، حماية أموال القاصر في القانون الجزائري، مجلة المنار للبحوث ودراسات القانونية السياسية، العدد الأول جوان 2017، كلية علوم الحقوق السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة.
3. ط.د. فراحي كوثر (مقال) إجراءات بيع عقار القاصر في التشريع الجزائري، دفاتر مخبر حقوق الطفل، المجلد التاسع، العدد الأول، 2018، عضو بمخبر القانون العقاري، جامعة مستغانم.
4. مقال سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد الثاني عشر، سنة 2017.
5. ز عفان الحاج، مداخلة في يوم درائتي تحت عنوان الحجز والبيع العقاري على ضوء قانون إجراءات المدنية والإدارية ألقيت بمقر مجلس قضاء تيسمسيلت يوم الخميس 21 فيفري 2019.

.VI من القرآن والسنة:

- الآية 141، من سورة النساء

.VII المواقع الإلكترونية:

1. 2018/04/28 . [http : //www .low.arab.com/2016 / 11/
dividing.avrersaries civil.hfn51](http://www.low.arab.com/2016/11/dividing.avrersariescivil.hfn51)
2. Tch ne بحث حول أشخاص التفليسية موقعه: [adshttps www .droit-dz.com](https://www.droit-dz.com)

الفهرس:

الصفحة	العنوان
-15	الفصل الأول: البيوع القضائية والثانوية للعقارات و/ أو الحقوق العقارية
16	المبحث الأول: بيع العقارات المملوكة على الشيوع والبيوع العقارية للمفقود
16	المطلب الأول: بيع العقارات المملوكة على الشيوع
16	الفرع الأول: مفهوم الملكية العقارية الشائعة
20	الفرع الثاني: قسمة الملكية العقارية الشائعة
26	الفرع الثالث: تعذر القسمة عينيا
28	المطلب الثاني: البيع العقارية للمفقود
28	الفرع الأول: مفهوم المفقود أو الغائب
29	الفرع الثاني: حكم المفقود أو الغائب
30	الفرع الثالث: شروط إعتبار الشخص مفقودا والمقدم على المفقود
33	المبحث الثاني: بيع العقارات ناقص الأهلية والمفلس وبيع العقار المثقل بتأمين عيني
33	المطلب الأول: بيع العقارات لناقص الأهلية والمفلس
42	الفرع الأول: البيوع العقارية لناقص الأهلية
42	الفرع الثاني: البيوع العقارية للمفلس
50	الفرع الثالث: الجهة القضائية التي تمنح الإذن بالبيع
52	المطلب الثاني: بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني كاستثناء للبيوع القضائية
52	الفرع الأول: مفهوم الحقوق العقارية
65	الفرع الثاني: تقسيمات الحقوق العينية التبعية
75	ملخص الفصل الأول
76	الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثاره للبيوع القضائية
77	المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني للبيوع القضائية
78	المطلب الأول: الإجراءات التمهيديّة المباشرة لبيع العقار بالمزاد العلني

78	الفرع الأول: تحديد الثمن الأساسي
86	الفرع الثاني: إعداد قائمة شروط البيع
97	الفرع الثالث: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع والاعتراض عليها
106	المطلب الثاني: إجراءات المزايدة العلنية
106	الفرع الأول: تحديد جلسة البيع وإجراءات الاعلان عنها
110	الفرع الثاني: شروط المزايدة العلنية
112	الفرع الثالث: إجراءات سير الجلسة
119	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على البيع بالمزاد العلني للبيوع القضائية
119	المطلب الأول: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه
119	الفرع الأول: مفهوم حكم رسو المزاد
124	الفرع الثاني: خصائص حكم رسو المزاد
126	الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن حكم الرسو
133	المطلب الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع
135	الفرع الأول: في حالة تكون الأموال الكافية للوفاء بكافة الديون
138	الفرع الثاني: في حالة عدم كفاية الثمن للوفاء بجميع الديون
145	الفرع الثالث: توزيع ثمن رسو المزاد فيالبيع القضائي
153	ملخص الفصل الثاني
155	الخاتمة
162	الملاحق
182	قائمة المصادر والمراجع
190	الفهرس

ملخص مذكرة الماستر

يعد البيع العقاري من أكثر البيوع تشبيعا وتعقيدا وذلك نظرا لكثرة تداولها بين الأفراد والمكانة التي يحتلها في الاقتصاد الوطني للدول.

قسم المشرع الجزائري البيع العقاري إلى قسمين أساسيين وهما البيع العقاري الجبري والبيع العقاري القضائي، بحيث سوف نسلط الضوء على هذا الأخير، ونقوم بدراسته بشكل مفصل، من خلال هذا البحث الذي بين أيدينا. البيع القضائي أو كما سماه المشرع الجزائري في أحكام قانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيوع العقارية الخاصة لبعض الفئات والذي يكون تحت إشراف ورقابة القضاء وذلك لضمان القانونية للعقار، سواء كان هذا العقار مملوك للدولة أو للمواطنين.

فقد أشار إليه المشرع ووضحه وقسمة إلى ثلاثة أقسام (البيع القضائي) وذلك حسب نصوص المواد من 783 إلى 788 من قانون إجراءات المدنية والإدارية المتعلقة ببيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المملوك للشيوخ وبيع العقارات لناقص الأهلية والمفقود والمفلس وبيع العقار المثقل بتأمين عيني كاستثناء للبيع القضائي.

ويتضح أيضا من خلال دراستنا لهذا الموضوع أن البيوع العقارية الخاصة بعد الحجر عليها عقاريا تمر عبر مراحل وإجراءات مختلفة للبيع بالمزاد العلني، ويكون ذلك تحت إشراف رئيس المحكمة يعد تعيين خبير للعقار وإعداد المحضر القضائي لقائمة شروط البيع من أجل ضمان سير الحسن لهذه العملية، وتنتهي هذه الأخيرة بحكم رسو المزاد الذي يكون مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية ويعتبر سند للملكية بالنسبة للمزايدة الذي رسا عليه أعلى مزاد

الكلمات المفتاحية:

1/ البيوع العقارية الخاصة. 2/ بيع العقار و/ أو الحقوق العينية العقارية. 3/ الخبير القضائي. 4/ المحضر القضائي.

5/ إجراءات البيع بالمزاد العلني 6/ حكم رسو المزاد.

Abstract of The master thesis

The real estate sale is one of the most common and complex sales, due to the large number of .traded among individuals and the position it occupies in the national economy of countries The Algerian legislator divided the real estate sale into two main parts, namely the forced real estate sale and the judicial real estate sale, so that we will shed light on the latter, and we will .study it in detail, through this research that we have

Judicial sale, or as the Algerian legislator called it in the provisions of Law 08/09 of 25/02/2008, which includes the Civil and Administrative Procedures Law, private real estate sales for some groups, which is under the supervision and control of the judiciary in order to .ensure the legality of the property, whether this property is owned by the state or by citizens The legislator referred to it, clarified it, and divided it into three sections (judicial sale) according to the provisions of Articles 783 to 788 of the Civil and Administrative Procedures Law related to the sale of real estate and/or the real property right owned by common people, the sale of real estate to the incompetent, lost and bankrupt, and the sale of real estate .burdened with in-kind insurance as an exception for sale. Judicial

It is also clear through our study of this topic that private real estate sales after being foreclosed on real estate pass through different stages and procedures for public auction, and this is under the supervision of the head of the court. The latter by virtue of the award of the auction, which is registered and notarized in the real estate governorate and is considered a title deed for the auction that was awarded the highest auction

key words:

1//Private real estate sales. 2/ Selling real estate and/or real estate rights. 3/ Judicial expert. 4/ Judicial record 5/ .Procedures for selling by public auction 6 / Auction award ruling.