وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم
كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص القانون الخاص الأساسي بعنوان

# التعديلات التي جاء بها القانون 08-09 فيما يخص بيع العقارات بالمزاد العلني

**من اعداد الطالب**

مركيش نورالدين نبيل

**تحت اشراف**

الدكتور بن عديدة

**لجنة المناقشة**

1 ـــ الاستاذ ..... رئيسا

2 ـــ الدكتور بن عديدة نبيل .....مشرفا

3 ـــ الاستاذ ..... مناقشا

ا

السنة الجامعية 2018/2017

## الإهـــــــــداء

الى روح والدتي الطاهرة رحمها الله.

الى والدي العزيز اطال الله في عمره.

الى زوجتي الكريمة حفظها الله.

الى ابني ' هيثم عبد الستار ' حفظه الله ورعاه

الى اخوتي واخواتي

الى اساتذتي الكرام الذين اناروا دربي دون استثناء

الى استاذي الكريم برحال محمد المحضر قضائي لدى محكمة المحمدية مجلس قضاء معسكر و كل طاقم مكتبه الذين كانوا سندا لي و شجعوني على مواصلة الدراسة

الى كل الأحبةوالأصدقاء

الى كل الزملاء والزميلات في الدفعة وعلى راسهم حقاني عبد العزيز و جدي قدور وبسعد امين

الى كل زملائي في العمل من الأساتذة وكذا الاداريين بمتوسطة حمري جلول مقطع دوز

الى كل من ساعدني من قريب او بعيد

## الى كل هؤلاء اهدي ثمرة هذا العمل


## شكـــــــــــــــــــــــر

الشكر لله أولا وأخيرا على توفيقه لي. فهو وحده من وهبني القوة والصحة والصبر لإنجاز هذا العمل.

والحمد له الذي بنعمته تتم الصالحات والحمد لله على كل النعم التي أنعمهاعلينا.

وبأسمى عبارات الشكر والتقدير أتقدم الى استاذي الكريم " **بن عديدة نبيل** " الذي ساهم بإشرافه في انجاز هذه المذكرة والذي لم يبخل علي بالنصائح والارشادات فكان نعم الأستاذ ونعم الموجه والمنصح ونعم المشرف.

كما أتوجه بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة وهذا لتفضلهم بقبول مناقشة المذكرة.

## قائمة المختصرات

1– **ق ا م ا** : قانون الاجراءات المدنية و الادارية

2–– **ق ا م** : قانون الاجراءات المدنية

3 –– **ق م** : قانون مدني

4 - **ج ر**: جريدة رسمية

5 ــ **ق ت** : القانون التجاري

6 ــ د و م ج : الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية

7 ــ **د س ن** : دون سنة نشر

8 ــ **م و ف م** : المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية

9 ــ **ط** : طبعـــة

10 ــ **د م ج** : دار المطبوعات الجامعية

11 ــ ع: عدد

# مقدمـــــــــــة

تعكس القواعد الإجرائية بوجه عام صورة المشروعية في دولة القانون ' حيث تعبر عن هيئة السلطة العامة في تنظيم اقتضاء المواطنين لما يدعونه من حقوق ' بعد ما ان فرضت مقتضيات السكينة العامة ولوازم النظام العام كف المواطنين عن اقتضاء تلك الحقوق بأنفسهم وبوسائلهم الخاصة نظرا لما يترتب عن ذلك من شيوع الفوضى وسيطرة القوة وانتشار المظالم **(01)**

ان المبدأ العام السائد في مسائل التنفيذ هو انه لا يجوز للدائن ان يستوفي حقه بنفسه جبرا من مدينه الذي لا يسعى للوفاء وهذا المبدأ يسري حتى ولو كان حق الدائن ثابت في

سند تنفيذي. ولذلك عليه ان يستعين بالقضاء لتأكيد حقه أولا ثم لاستيفائه ثانيا وفقا للإجراءات التي حددها القانون [2] ومن ثم لا يقتصر دور القضاء على إصدار أحكام تؤكد الحق بل امتد إلى تنفيذ تلك الأحكام [3].

والأصل في التنفيذ ان يقوم المدين بتنفيذ التزامه طواعية والأصل أيضا ان يقبل الدائن هذا التنفيذ دون اعتراض [4] وهذا ما يسمى بالتنفيذ الاختياري والذي لا تثار فيه اية مشكلة فإذا امتنع المدين عن الوفاء بالتزامه فانه ينفذ عليه بواسطة سلطة عامة مخولة قانونا وهذا ما يسمى بالتنفيذ الإجباري.

---

-1 حسان رضا. الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينيةوالحقوق العينية العقارية على ضوء ق ا م ا ـ مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص جامعة وهران. س ج 2012-2013. ص01

2و3 ذ/ نسيم يخلف. الوافي في طرق التنفيذ. جسور للنشر والتوزيع. ط 2. الجزائر. 2015.ص 5

4- ذ/ دكتور طلعت دويدار. النظرية العامة للتنفيذ القضائي. منشورات الحلمي القانونية. جامعة الإسكندرية. 2008.ص 7

**1**

والأصل في التنفيذ هو أن جميع أموال المدين هي ضامنة للوفاء بديونه مهما كانت طبيعتها سواء كانت هذه الأموال منقولة آو عقارية، وهذه الأخيرة لا يمكن التنفيذ عليها إلا بعد التنفيذ على المنقولات وثبت ان الأموال المنقولة للمدين غير كافية آو غير موجودة.

وعليه سأحاول من خلال هذه المذكرة التطرق الى موضوع التنفيذ الجبري على أموال المدين، بحيث ستقتصر دراستي على التنفيذ العقاري وذلك من خلال التطرق الى إجراءات بيع العقارات بالمزاد العلني حسب ما جاءت به نصوص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري ، القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429ه الموافق ل : 25فبراير 2008 .و ساركز في هذه الدراسة على التعديلات التي جاء بها هذا القانون فيما يخص إجراءات بيع العقارات عن طريق المزاد العلني .

ان أهمية هذه الدراسة تكمن في تلك الأهمية التي تكتسبها العقارات و ما يميزها عن المنقولات و التي جعلت من التشريعات المختلفة ان تشدد في إجراءات التنفيذ على العقارات

و لعل السبب في ذلك هو ان نظرة المشرعين للعقارات تختلف عن نظرتهم للمنقول على اعتبار ان للعقارات قيمة اقتصادية عن المنقولات هذا من جهة و من جهة أخرى و نظرا لان العقارات تتعلق بها حقوق الغير من الدائنين أصحاب التأمينات العينية كحق الرهن و حق الاختصاص و حق الامتياز فأصحاب هذه الحقوق يعتبرون أطرافا في التنفيذ مما يستوجب تعدد الإجراءات و تشابكها اعمالا لفكرة التوفيق بين المصالح المتعارضة [1].

---

1- ذ/ د / طلعت دويدار . نفس المرجع ص 623 .

2

كما انه و نظرا لأهمية استقرار التعامل بالعقارات و كذا حماية الغير الذي يتعامل عليها يجب أعمال فكرة الشهر العقاري و ما تستتبعه من إجراءات أثناء مرحلة التنفيذ [1]

هذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى مسايرة و مواكبة التشريعات المختلفة بحيث حرص هو الأخر على مسالة التنفيذ على عقارات المدين و شدد في إجراءاتها و ذلك من خلال التعديلات و كذا النصوص التشريعية الجديدة التي تضمنها القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 و المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية . حيث وضع هذا القانون نظام خاص للتعامل بالعقارات فبيعها جبرا يجب أن يتم عن طريق المزاد العلني الذي يستوجب المرور بمجموعة من الإجراءات و التي يجب احترامها و التقيد بها من طرف القائم بالتنفيذ .

و يعتبر الحجز العقاري أخر وسيلة جبرية يلجأ إليها الدائن للتنفيذ على مدينه بغية استيفاء دينه و هذا الإجراء مرهون بشرط عدم كفاية منقولات المدين للوفاء بديونه او عدم

وجود ما يحجز عليه من منقول . بحيث يخول هذا الإجراء وضع العقار المملوك للمدين تحت يد القضاء لبيعه بالمزاد العلني .

ان إجراءات التنفيذ على العقارات هي غاية في الأهمية خاصة ما يتعلق منها بالبيع بالمزاد العلني فهي إجراءات لها خصوصيتها لذا يجب على القائم بالتنفيذ ان بكون متحكما فيها .

و لقد جاء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد أوسع و اشمل في اغلب الحالات و أجاب على كافة التساؤلات و ازاح العراقيل التي كانت تقف في وجه التنفيذ في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم و هذا بموجب التعديلات و النصوص الجديدة التي تضمنها .

---

---

---

1/ ذ/ د طلعت دويدار . نفس المرجع .ص 623

**3**

كما ان إجراءات التنفيذ على العقارات خاصة ما يتعلق منها بالبيع بالمزاد العلني هي إجراءات عملية يلمسها القائم بالتنفيذ أثناء القيام بمهامه و الملاحظ عمليا أن التنفيذ على عقارات المدين قليل جدا بالمقارنة مع التنفيذ على منقولاته . بحيث ان عدد القضايا المطروحة أمام المحاكم فيما يخص التنفيذ على العقارات لا تمثل نسبة كبيرة فهي محددة و تعد على الأصابع . لذا فان الإعمال بالإجراءات الجديدة التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يبقى بحاجة الى تطبيقها و إتقانها و كل هذا كان سبب في اختياري لهذا الموضوع

و للبيع بالمزاد العلني للعقارات و الحقوق العينية العقارية له أشكال عديدة منها التي تتم بموجب حجز عقاري على عقارات المدين المشهرة و التي كانت الوحيدة في النظام

السابق ثم ادخل المشرع في القانون الجديد نوعا جديدا ألا و هو الحجز على العقارات غير المشهرة [1]

و عليه سأحاول تسليط الضوء في دراستي هذه على تبيان الإجراءات الأساسية التي تضمنها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و كذلك النصوص الجديدة التي جاء بها فيما يخص البيع عن طريق المزاد العلني للعقارات المشهرة و العقارات غير المشهرة.

اما عن الإشكالية المطروحة فهي كالأتي :

ما هي التعديلات التي جاء بها القانون 09/08 فيما يخص بيع العقارات بالمزاد العلني و هل وفق المشرع الجزائري الى حد ما في الالمام بإجراءات البيع العقاري بالمزاد العلني ؟

---

---

---

1/ ذ/ بلقاسمي نورالدين .حجز و بيع العقارات و الحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري . دراسة نظرية و تطبيقية .الجزائر د س ن .ص 5



و للإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدت الخطة التالية :

حيث قسمت العمل إلى فصلين، فتناولت في الفصل الأول الإجراءات التمهيدية لبيع العقارات بالمزاد ، أي إعدادها للبيع حيث قسمت هذا الفصل إلى مبحثين : فتطرقت في المبحث الأول إلى الإجراءات القبلية لاعداد العقار للبيع بالمزاد العلني أما المبحث الثاني فتناولت فيه الإجراءات البعدية لاعداد العقار للبيع بالمزاد العلني

أما بالنسبة للفصل الثاني فقد خصصته لدراسة الإجراءات النهائية لبيع العقارات بالمزاد العلني وكذا اجراءات بيع العقارات غير المشهرة فقسمته إلى مبحثين بحيث تناولت في

المبحث الأول اجراءات جلسة البيع بالمزاد العلني و كذا الاحكام الخاصة برسو المزاد العلني أما المبحث الثاني ففضلت ان اتناول فيه اجراءات بيع العقارات غير المشهرة باعتباره موضوع جديد و هو واحد من اهم التعديلات التي جاء بها القانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

و قد حرصت عند أعداد هذه المذكرة أن اجعلها غي متناول القراء تعميما للفائدة لذا اعتمدت المنهج الوصفي التحليلي الذي يعتمد على جمع المعلومات و تحليلها وكذا تحليل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة .

و لا بأس أن اذكر ببعض العراقيل التي واجهتها عند إعداد هذه المذكرة و المتمثلة فيما يلي :

أن موضوع الدراسة هو إجرائي عملي محض و بالتالي يحتاج الى دراسة النصوص القانونية و تحليلها ، كذلك نقص و ندرة المراجع الخاصة المتعلقة به .



## الفصل الاول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقارات بالمزاد العلني

بعد انتهاء المهلة القانونية للإنذار المذكور في محضر التبليغ الرسمي للامر بالحجز يشرع المحضر القضائي في إجراءات البيع بالمزاد العلني حسب ما هو منصوص عليه في المادة 737و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية . فما هي هذه الإجراءات و ما هي التعديلات التي عرفتها في ظل هذا القانون .

### المبحث الأول : الإجراءات القبلية لإعداد العقار للبيع بالمزاد العلني :

بعد توقيع الحجز على العقار ووضعه نهائيا تحت يد القضاء .تبدأ مرحلة جديدة و هي مرحلة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني و هي مرحلة تمر بسلسلة من الإجراءات أولها إعداد

العقار للبيع و يقصد بها تحضير العقار للبيع بالمزاد العلني و دلك بإعداد قائمة شروط البيع و إيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة ثم يبلغ أصحاب الشأن بإجراء الحجز و ذلك بموجب محضر تبليغ قائمة شروط البيع قصد إبداء ملاحظاتهم او تقديم اعتراضاتهم و بعدها يتم الإعلان عن البيع عن طريق النشر والتعليق و هي الإجراءات القبلية لإعداد العقار للبيع بالمزاد العلني **(المطلب الاول)** ، و بعدها يتقدم كل من له مصلحة على العقار المحجوز بتقديم اعتراضات على قائمة شروط البيع و ذلك بابداء ملاحظات على القائمة أو حتى تقديم اعتراضات على اجراءات الحجز و التي تاخذ عدة صور و هي الإجراءات البعدية لإعداد العقار للبيع بالمزاد العلني **(المطلب الثاني )**



## المطلب الاول : إجراءات اعداد قائمة شروط البيع و تحديد الثمن الأساسي

اهتم المشرع الجزائري بمرحلة ما بعد تسجيل أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري حيث نظم إجراءات البيع ووضع لها إجراءات تضمن بيع العقار باحسن الشروط من إعداد قائمة شروط البيع و إيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة و كدا تحديد كافة الاعتراضات .

### الفرع الأول : إجراءات اعداد قائمة شروط البيع

إن قائمة شروط البيع هي الركيزة الأساسية للبيع العقاري بالمزاد العلني فمن جهة يتم اعداد العقار للبيع و من جهة أخرى تسمح لكل من يهمه الأمر أن يعرف العقار و كل ما يتعلق به و يعرف كل الشروط الضرورية للترشح [1]

**أولا : ماهية شروط قائمة البيع :**

رغم اختلاف التعريفات الفقهية حول قائمة شروط البيع إلا أنها تصب في وعاء واحد فهناك من عرفها بانها ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي الى التعريف الكامل و الدقيق بالعقار المطلوب بيعه [2]

و هناك من عرفها بانها تعد محررا متضمنا بيانات معينة و مشتملا على مرفقات معينة و يودع لدى قلم كتاب المحكمة على صورة محضر و هو بالتحديد محضر وصف العقار الذي أعده مأمور التنفيذ [3]

---

1/ ذ/ بلقاسمي نورالدين . نفس المرجع.ص 41

2/ذ/ نبيل إسماعيل عمر .البسيط في التنفيذ .دار الجامعة الجديدة للنشر. مصر 2001. ص 967

3/ ذ/د/ طلعت دويدار . نفس المرجع .ص 654



**و عرفها ذ/ بلقاسمي نورالدين على النحو التالي :** ( سميت بقائمة شروط البيع باعتبارها هي التي تحمل الشروط الشكلية و الموضوعية لبيع العقار بالمزاد العلني .يقوم بتحريرها المحضر القضائي ليوضع العقارات لبيعها بالمزاد العلني على مستوى المحاكم فتتدخل ضمن اختصاصات المحضر القضائي دون سواه [1]

و عملا بنص المادة 737 الفقرة الأولى [2] من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي نصت على ما يلي : ( إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال ثلاثين 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز )

ما يلاحظ على المادة أعلاه أنها بينت بأنه على المحضر القضائي [3] أن يقوم بإعداد قائمة شروط البيع و ذلك بعد انتهاء مدة 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز غير انه لم تحدد المدة القصوى بعد انتهاء هذا الأجل و التي على المحضر القضائي ان يحرر فيها قائمة شروط البيع و بهذا الشكل قد تبقى بعض الحجوز العقارية دون التنفيذ لسنوات و دون بيعها حقيقة [4]

و بهذا الشكل يكون المشرع الجزائري قد أوضح الآجال التي يشرع فيها المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع و كذا البيانات الجوهرية التي يتعين ذكرها ضمن القائمة و ان تحديد البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع يجعل العمل موحدا بين جميع المحضرين في هذا المجال [5]

---

1 ـ ذ/ بلقاسمي نورالدين . نفسس المرجع.ص 41

2- انظر المادة 737 فقرة 01 من القانون 09/08 القانون المتضمن ق ا م ا المؤخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008

3- المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص و تحت مسؤوليته و بهذه الصفة فان القانون يحدد مهام المحضر القضائي و كذا شروط الالتحاق بمهنته و دلك بموجب القانون 03/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 و المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .

4- بلقاسمي نور الدين ـــ نفس المرجع ص 41

5- عبد السلام ذيب .قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد .الجزائر 2009 ص 374



## ثانيا: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع :

ذهب الرأي الحديث في فرنسا إلى اعتبار قائمة شروط البيع قبل الجلسة المخصصة لإبداء الملاحظات و الاعتراضات أنها مشروع لعقد بقدم من جانب واحد . أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة حولها فتعد عملا نهائيا مشكلا لشريعة الأطراف المشتركين في المزاد [1]

يعاب على هذا الرأي انه سعي الى تفسير الطبيعة القانونية لطبيعة شروط البيع بفكرة العقد . فاذا نظرنا الى الهدف من البيع التعاقدي و البيع الجبري فلا شك فيه إذا يتمثل في نقل الملكية العقارية مقابل ثمن نقدي إلا إنهما يختلفان من حيث الوسيلة فنجد ان البيع التعاقدي أساسه الرضا و الشكلية بينما البيع الجبري فوسيلته هي إتباع إجراءات قانونية إلى غاية صدور حكم رسو المزاد [2]، و بمفهوم المادة 737 ق ا م ا فان قائمة شروط البيع تعتبر ورقة

تتضمن كافة البيانات التي تؤدي الى التعريف الكامل و الدقيق للعقار المطلوب بيعه يعدها المحضر القضائي لإعداد العقار للبيع و تصفيته من كل الاعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع [3]

لكن في مفهوم المادة 386 /01 [4] من قانون الإجراءات المدنية القديم و التي نصت على ما يلي( **وتحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة ...)** و بهذا فان قائمة شروط البيع و ما تحتويه من شروط لبيع العقار المحجوز تعد قائمة مؤقتة و ليست نهائية بحبث يمكن تعديلها سواء بالزيادة او النقصان او بالحذف للشروط الواردة فيها و ذلك بعد الاعتراض عليها من دوي الشأن و أصحاب المصلحة في ذلك و تعد نهائيه بعد الفصل في الاعتراضات المحتملة [5]

---

1- ذ/د طلعت دويدار النظرية العامة للتنفيذ القضائي منشورات الحلبي الحقوقية ص 654

2- طلعت محمد دويدار . طرق التنفيذ القضائي منشاة المعارف الإسكندرية .1994 ص 467

3- انظر المادة 737 من القانون 09/08 القانون المتضمن ق ا م ا المؤخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 (ج ر ع 21 مؤرخة في 2008/04/23)

4- انظر المادة 386 /1 من القانون 66 /154 المتضمن ق ا م القديم المؤخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 08 جوان 1966

5بداوي عبد العزيز . الحجز العقاري في القانون الجزائري . رسالة ماجستير فرع الإدارة و المالية كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة . الجزائر .2008. ص 55



## ثالثا: البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع و جزاء تخلف احدها :

باعتبار قائمة شروط البيع الركيزة الأساسية لعملية البيع بالمزاد العلني فان المشرع الجزائري أخضعها لبعض الشكليات و التي على المحضر القضائي إن يراعيها عند إعداده لقائمة شروط البيع . هذه الشكليات أوجدها المشرع على شكل بيانات جوهرية يجب ان تحتويها قائمة شروط البيع و الا كانت باطلة هذا ما نصت عليه المادة 737 فقرة 3 [1] من ق ا م ا

هده البيانات يجب ان يتم ذكرها في قائمة شروط البيع لان خلو القائمة من احد هاته البيانات يجعلها قابلة للابطال و هذا ما يمكن استقراءه من المادة 737 فقرة ما قبل الأخيرة [2] من ق ا م ا و التي نصت على ما يلي **( اذا خلت قائمة شروط البيع من احد هذه البيانات**

**كانت قابلة للإبطال بناءا على طلب كل ذي مصلحة خلال اجل أقصاه جلية الاعتراضات و الا سقط حقه ...)**

و فضلا عن البيانات المعتادة يجب ان تتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية :

ـ اسم و لقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه و موطن كل منهم

ـ السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين

ـ امر الحجز و تاريخ تبليغه و قيده و تاريخ إنذار الحائز آو الكفيل العيني ان وجد

ـ تعيين العقار او الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء مفرزا او مشاعا و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيين العقار و اذا كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات

---

1- انظر المادة 737 فقرة 3 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا المؤخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 (ج ر ع 21 مؤرخة في 2008/04/23)

2- انظر المادة 737 فقرة 5 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا المؤخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 (ج ر ع 21 مؤرخة في 2008/04/23)



تحديد شاغل العقار وصفته و سبب الشغل او انه شاغر

ـ شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف

ـ تجزئة العقار إلى أجزاء ان كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء و توضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء و إذا كان محل الحجز وحده استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها

ـ بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع

ما يلاحظ على المادة 737 من ق ا م الجديد انها تضمنت عدة تعديلات هذا على خلاف ما كان معمول به في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم ويمكن إيضاح ذلك على النحو التالي

**أولا: بالنسبة للمحكمة المختصة بالبيوع العقارية بالمزاد العلني** فانه يعود الاختصاص للمحكمة التي يتواجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز و هذا ما نصت عليه المادة 737 فقرة 1 [1] ق ا م ا

هذا على خلاف ما نصت عليه المادة 8 من الأمر 80/71 المؤرخ في 1971/12/29 حيث ان المحكمة المختصة للنظر في الحجوز العقارية و ما يستتبعها من إجراءات هي محكمة مقر المجلس [2]

**ثانيـــــــــا : فيما يخص البيان رقم 4 و هو بشمل تعيين العقار**

لقد ورد هذا البيان مفصلا و أوسع و الذي ورد على النحو التالي : تعيين العقار او الحق العيني العقاري

---

1/ انظر المادة 337 فقرة 01 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا المؤخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008

2/ تنص المادة 08 من الامر 80/71 على انه * يؤول الاختصاص للمحاكم المنعقدة في مقر المجالس القضائية للفصل دوم سواها بموجب حكم قابل للاستئناف امام المجلس القضائي في المواد التالية : الحجز العقاري .و تسوسة قوائم توزيع و بيع المشاع .....*



المحجوز تعيينا دقيقا .لاسيما موقعه و حدوده .....

هذا على خلاف ما نصت عليه المادة 386 [1] من قانون الإجراءات المدنية القديم القانون رقم 154/66 المؤرخ في 1966/06/08 حيث بينت البيانات التي يجب ان تشمل عليها قائمة شروط البيع حيث ورد البيان 03 على النحو التالي :

**(تعيين العقار المحجوز.... )** و لقد جاء هذا البيان ناقص و غير كافي هذا ما أدى بالمشرع الجزائري استدراكه في نص المادة 737 فقرة 01 و بهذا الشكل يلاحظ على المشرع الجزائري حذا حذو المشرع المصري و اللبناني و غيرها بموجب هذا التعديل )

**ثالثـــــا** : و من البيانات الأساسية التي أوجدها المشرع الجزائري في المادة 737 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية هو بيان جديد استحدثه المشرع و هو **البيان رقم 05 و**

**المتضمن تحديد شاغل العقار** و سبب شغله أو أن العقار شاغر . هذا البيان لم يكن واردا في نص المادة 386 من ق ا م القديم و هو يعتبر من البيانات الهامة و التي على المحضر القضائي ان يوليها أهمية بالغة لما لها من تأثير أثناء عملية التنفيذ و يمكن تبيان أهمية هذا البيان على النحو التالي :

**بالنسبة لمسالة شغل العقار** : ان كان العقار شاغرا او فارغا فليس هناك اية مشكلة أما إذا كان مشغولا فلابد على المحضر القضائي إن يحدد الشاغل الحقيقي له مع تبيان صفته ان كان هو المدين المحجوز عليه او من الغير فان كان من الغير فلابد من تحديد صفته ان كان مستأجرا او غبر ذلك [2]

---

1/ انظر المادة 386 من القانون 154/66 المتضمن ق ا م المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 08 جوان 1966

2/ بلقاسمي نورالدين . نفس المرجع ص 45



و صفة شاغل العقار المحجوز عليه هي مسالة مهمة بالنسبة للمحضر القضائي لذا يجب عليه ان يعرفها فان تعذر عليه ذلك ففي هده الحالة يلجا الى رئيس المحكمة و يطلب استصدار امر لاستجواب الشاغل حول الصفة التي يشغل بها العقار [1] و في حالة عدم تمكنه من إيجاد الصفة يمكن له ان يذكر فقط ان شاغل العقار بدون صفة اما عن سبب شغل العقار فان كان الشاغل هو نفسه المالك فليس هناك اية مشكلة في معرفة السبب لكن اذا كان الشاغل من الغير فلا بد من اللجوء الى رئيس المحكمة و طلب استصدار امر لاستجواب الشاغل عن سبب شغله للعقار [2]

**رابعـــــــــا** : و من البيانات الجوهرية التي يجب ذكرها هو اسم كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و كذا المدين المحجوز عليه و موطن كل منهم هذا ما نصت عليه المادة 737 فقرة 3 . هذا البيان هو غاية في الأهمية و لقد استدركه المشرع الجزائري . لأن المادة 386 من الفانون القديم لم تحتويه.

**خامسا : بالنسبة لجزاء تخلف إحدى البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع**

اذا خلت قائمة شروط البيع من احد البيانات الإلزامية كانت قابلة للإبطال بناءا على طلب كل ذي مصلحة في اجل أقصاه جلسة الاعتراض و إلا سقط حقه في ذلك . و في حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي [3]

---

1 / بلقاسمي نورالدين . نفس المرجع ص 45

2/ بلقاسمي نورالدين . نفس المرجع ص 45

3/ عبد الرزاق بوضياف .اصول التنفيذ و الحجز التنفيذي على المنقول و العقار وفقا للقانون 09/08 دار الهدى . الجزائر .2012.ص 96



وهذا ما نصت عليه المادة 737 فقرة/5 من القانون 09/08 و من استقراء المادة فانه يفهم انه في حالة تخلف احد البيانات الأساسية السابق دكرها في قائمة شروط البيع فان الجزاء المترتب على ذلك هو قابليتها للبطلان أي البطلان النسبي و ذلك بناءا على طلب كل ذي مصلحة خلال اجل أقصاه جلسة الاعتراضات و هذا الامر يعتبر جديد جاء به القانون 09/08 بحيث ان المادة 386 من قانون الإجراءات المدنية القديم لم ترتب أي جزاء على خلو قائمة شروط البيع من احد البيانات الواجبة الذكر، هذا البطلان الذي جاءت به المادة 737 من ق ا م ا . يقتصر فقط على قائمة شروط البيع و لا يشمل إجراءات الحجز السابقة

و ما يعزز ذلك الفقرة الأخيرة من المادة 737 من ق ا م ا فانه في حالة ما اذا تمسك صاحب المصلحة بإبطال قائمة شروط البيع و تم فعلا الغائها فانه يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي على اعتبار انه هو من تسبب بخطأ منه في اغفال هذه البيانات [1]

**رابعا: مرفقات قائمة شروط البيع :**

ترفق مع قائمة شروط البيع [2] المستندات التالية :

1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه
2- نسخة من امر الحجز
3- نسخة من التبليغ الرسمي للمحجوز عليه او الحائز او الكفيل العيني ان وجد

4- شهادة عقارية تضمن القيود التي حصلت الى غاية تاريخ الحجز
5- مستخرج جدول الضريبة

---

1- انظر المادة 737 /الأخيرة من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا
2- بوقندورة سليمان .البيوع العقارية الجبرية و القضائية .دار هومة للنشر و التوزيع .الجزائر .2015 .ص 133



هذا ما اقره قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في نص المادة 738 [1] حيث اوجب على المحضر القضائي عند إيداع قائمة قائمة شروط البيع ارفاق معها بعض المستندات تكون لها مكملة لتمكين ذوي الشأن من التأكد عند الاطلاع على هذه القائمة من صحة البيانات الواردة فيها و يعتبر ارفاق قائمة شروط البيع بهذه المستندات و المنصوص عليه في المادة 738 من ق ا م ا من الإجراءات الجديدة التي أدرجها المشرع الجزائري فيما يخص عملية البيع بالمزاد العلني للعقارات بحيث ان قانون الإجراءات المدنية السابق لم ينص على الوثائق التي يتم ارفاقها مع قائمة شروط البيع ان الغاية من ارفاق قائمة شروط البيع بهذه المستندات يكمن في تمكين أي طرف من الاطلاع على سير الإجراءات المتخذة و المستندات التي بنيت عليها الإجراءات مما يسمح بمراقبة مدى صحتها بالإضافة الى تحديد ذوي الحقوق المقيدة على العقار او الحق العيني العقاري و ذلك من اجل تبليغهم بالقائمة و تمكينهم من الاطلاع عليها و ذلك حتى يتسنى لهم تقديم اعتراضاتهم بشأنها على اعتبار أنهم أطراف في التنفيذ [2]

**<u>الفرع الثاني: اجراءات تحديد الثمن الأساسي للبيع بالمزاد العلني</u>**

الثمن الأساسي هو ذلك الثمن الذي تبدا به المزايدة في جلسة البيع و يعتبر شرط من شروط البيع و لقد تضمنه ق ا م ا في نص المادة 739 فقرة 2 و ذلك على وجه الخصوص لما له من أهمية خاصة فقد بينت المادة أعلاه كيفية تحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز و يكون ذلك بتعيين خبير عقاري بامر على عريضة من اجل معاينة العقار ووضع تقييم تقريبي و تحديد الثمن الأساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لاطلاق المزايدة اعتمادا على السعر التقريبي في السوق [3] ، هذا على خلاف ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 386 فقرة 06

---

1/ انظر المادة 738 القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

2/ حسن رضا - نفس المرجع .ص 82.83

3/ عبد السلام ذيب . نفس المرجع - ص 376



من ق ا م القديم بحيث الثمن الأساسي لا يجوز ان ينقص مجموع الاثمان الأساسية عند 500 دينار جزائري [1] اما عن إجراءات تحديد الثمن الأساسي فان **ق.ا.م** القديم لم ينص عليها و لم يشر اليها و ترك الامر الى القائمين بالتنفيذ بالعمل وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا

لكن و بموجب المادة 739 من ق ا م ا فقد بينت لنا الإجراءات الواجب إتباعها عند تحديد الثمن الأساسي و التي وردت بنص جديد تناوله **ق ا م ا** بحيث يعين الخبير [2] العقاري بموجب امر على عريضة يتولى مهمة تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد العلني و ذلك بناء على طلب يتقدم به المحضر القضائي او الدائن الحائز الى رئيس المحكمة المختصة فيبدأ الخبير مهامه بعد إثبات إيداع الأتعاب بامانة ضبط المحكمة و المحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة و تودع الخبرة في اجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيين الخبير فاذا رفض الخبير القيام بهذه المهمة او تقاعس في ذلك ولم يودع تقرير خبرته في الأجل المحدد له استبدل بغيره [3]

و تتضمن الخبرة الوصف الدقيق للعقار و تحديد الثمن الأساسي و هذا وفقا لنص المادة 737 [4] من **ق ا م ا** و الوصف الدقيق للعقار يشمل موقعه .حدوده . مساحته . مشتملاته. رقم القطعة الأرضية عند الاقتضاء ...الخ

---

---

---

1/ ذ/ بلقاسمي نورالدين. الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري .الجزائر . 2006. ص 75

2/ الخبير هو موظف في سلك القضاء .صاحب فن و مهارة و يملك قدرات و معلومات فنية خاصة . يساعد القاضي في عمله و حدد المشرع شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين في المزاد من 4 الى8 من المرسوم التنفيذي رقم 05-310 المؤرخ في 1995/10/10

3/ حمدي باشا عمر . طرق التنفيد .دار هومة .الدزائر .2012 ص 295

4/ ذ/ بلقاسمي نورالدين. نفس المرجع. ص 75



## الفرع الثالث : إجراءات إيداع قائمة شروط البيع

بالرجوع الى نص المادة 737 من **ق ا م ا** فانه اذا لم يفي المدين المحجوز عليه بالوفاء بعد تبليغه رسميا بأمر الحجز في الأجل المحدد له فانه يجب على المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع و إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز و المراد بيعه بالمزاد العلني ثم يتولى إجراءات الإعلان عنها و عليه سنتطرق في هذا الفرع الى إجراءات إيداع قائمة شروط البيع .

### أولا : إيداع قائمة شروط البيع

ان التطرق لهذه الإجراءات يقتضي منا الوقوف عند المسائل التالية : من هو الشخص المكلف بايداع قائمة شروط البيع و متى يباشر هذا الإجراء و ما هي المحكمة المختصة لذلك ؟

#### 1- بالنسبة للشخص المكلف بإيداع قائمة شروط البيع .

اذا لم يقم المدين المحجوز عليه خلال اجل 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يقوم المحضر القضائي بإيداع القائمة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز [1] و هذا ما نصت عليه المادة 737 فقرة 01 من **ق ا م ا** و هذا نصها : **( اذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال اجل 30 يوما من تاريخ التبليغ**

**الرسمي لامر الحجز يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز ) [2]**

---

1/ عبد السلام ذيب . نفس المرجع - ص 374

2/ انظر المادة 737 فقرة 01 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



فبالمقارنة مع المشرع المصري فقد اقر هذا الاخير في نص المادة 414 من قانون المرافعات المصري بأنه على الدائن مباشر الإجراءات ان يعد قائمة شروط البيع و يودعها لدى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة [1] في حين ان المشرع الجزائري أحال الى المحضر القضائي القيام باعداد قائمة شروط البيع و إيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة و هذا ما يمكن استقراءه من نص المادة 737 فقرة 01 ق ا م ا

**2/ أما بالنسبة لميعاد إيداع قائمة شروط البيع:** فقد بينته المادة أعلاه و حددته ب 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز و هذا في حالة اذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء و تجدر الإشارة هنا الى ان المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على المحضر القضائي اذا ما تجاوز هذا الميعاد هذا على خلاف ما سار عليه المشرع المصري في قانون المرافعات بموجب نص المادة 414 منه و التي حددت ميعاد إيداع قائمة شروط البيع ب 90 يوما من تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية و يترتب على مخالفة هذا الميعاد باعتبار تسجيل التنبيه بنزع الملكية كأن لم يكن و هذا الجزاء يقتصر على تسجيل التنبيه و ليس على التنبيه

في حين ان المشرع اللبناني قصر من هذه المدة و حددها ب 8 أيام من تاريخ تسجيل محضر وصف العقار دون ان يرتب أي جزاء على تخلف هذا الميعاد و لقد اختلف الفقه القانوني حول مسالة مخالفة هذا الميعاد فهناك من رتب عليه البطلان النسبي و هناك من رأى بأنه لا يرتب عليه أي جزاء باعتقاد منهم بان القائم بالتنفيذ عند إعداده لقائمة شروط

البيع لا يمارس حقا إجرائيا و إنما هو يمارس واجباته الوظيفية باتخاذ اعمال إجرائية ضرب لها المشرع ميعادا إجرائيا

---

---

---

1/ علي أبو عطية هيكل .التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية و التجارية . المطبوعات الجامعية . الإسكندرية .2008. ص 276



**3/ أما بالنسبة للمحكمة المختصة لإيداع قائمة شروط البيع** فحسب المادة 737 فقرة 01 فان الاختصاص يؤول إلى المحكمة التي يتواجد بها العقار المحجوز و حسب المادة 737 فقرة 02 فإذا تعدد العقارات او الحقوق العينية العقارية المحجوزة فان إيداع قائمة شروط البيع أجازه المشرع بان يكون في أمانة ضبط المحكمة التي يتواجد فيها احد هده العقارات

في حين ان الاختصاص كان يؤول الى محكمة مقر المجلس و ذلك في ظل **قانون ا م القديم** و هذا قد سبقت الإشارة اليه و عليه فمسالة الاختصاص القضائي هي واحدة من التعديلات الجديدة التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد .

و يتم إيداع قائمة شروط البيع بموجب محضر يحرره المحضر القضائي يتضمن يعض البيانات الخاصة بالملف او بالقضية و ترفق قائمة شروط البيع بمجموعة من الوثائق و التي حددتها المادة 738 **من ق ا م ا** هذه المرفقات تم استحداثها بموجب الفاونون 09/08 حيث لم يكن منصوص عليها في **ق ا م** القديم و قد تمت الإشارة الى ذلك سابقا

تودع قائمة شروط البيع في 03 نسخ موقعة و مختومة من طرف المحضر القضائي مع دفع مبلغ قيمته 1000 دج لدى صندوق المحكمة و يسلم له بذلك وصل بالدفع [1]

و بمجرد إيداع قائمة شروط البيع أمام أمانة ضبط المحكمة المختصة و يقوم أمين الضبط المكلف بالبيوع العقارية بتسجيل محضر إيداع قائمة شروط البيع في سجل خاص بالبيوع العقارية و يعطيه رقم كما يؤشر على النسخ الثلاث و يحتفظ بواحدة منها [2]

---

---

---

1و2 ذ/ بلقاسمي نورالدين حجز و بيع العقارات و الحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية و تطبيقية .الجزائر ص 49



و بعد ذلك يقوم رئيس المحكمة المختص إقليميا بالتأشير على محضر قائمة شروط البيع و يحدد فيه جلسة الاعتراضات و كذا جلسة البيع بالمزاد العلني و ساعة انعقادهما كما نصت على ذلك المادة 04/737 من **ق ا م ا** و الذي جاء فيها ما يلي **دد... يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر قائمة شروط البيع و يحدد فيه جلسة للاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة انعقادهما .....>** [1]

## المطلب الثاني: اجراءات الإعلان عن قائمة شروط البيع:

بعد إيداع قائمة شروط البيع لدى امانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي و بعد التأشير عليها من طرف رئيس المحكمة المختصة فان المشرع الجزائري ألزم المحضر القضائي [2] كذلك بالإعلان عنها

و الإعلان عن قائمة شروط البييع نوعان و هما : اعلان خاص و يتمثل في التبليغ الرسمي للأشخاص المعنيين (فرع أول) و اعلان عام و هو ذلك الذي يتم توجيهه الى الجمهور عن طريق النشر و التعليق (فرع ثاني).

### الفرع الأول: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع (الإعلان الخاص )

يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر 15 يوما الموالية لايداع قائمة شروط البيع بامانة ضبط المحكمة تبليغ الأشخاص المعنيين رسميا بايداع القائمة [3] و ذلك مع مراعاة احكام التبليغ الرسمي المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية [4]

---

---

**1/** انظر المادة 737 فقرة 04 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

**2/** تنص المادة 12 من القانون 03/06 المتضمن مهنة المحضر القضائي على انه يتولى المحضر القضائي مهمة التبليغ الرسمي للعقود و السندات و الإعلانات التي تنص عليها القوانين و التنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ

3/ حمدي باشا عمر .طرق التنفيذ . نفس المرجع - ص 296 295

4/ انظر المواد من 400 الى 416 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



و لقد نصت على هذا الاجراء المادة 740 [1] من **ق ا م ا** كما حددت الأشخاص المغنيين بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و هذا نصها : **( يجب على المحضر القضائي خلال 15 خمسة عشر يوما الموالية لايداع قائمة شروط البيع بامانة الضبط ان يبلغ رسميا الأشخاص الاتية :**

**1/ المدين المحجوز عليه**

**2/ الكفيل العيني و الحائز للعقار او الحق العيني العقاري ان وجد**

**3/ المالكين على الشيوع ان كان العقار او الحق العيني العقاري مشاعا**

**4/ الدائنين المقيدين كل بمفرده**

**5/ بائع العقار او مقرض ثمنه او الشريك المقاسم او المقايض به ان وجد و في حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي الى هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الصفات و الأسماء في موطنهم فان لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي ) .**

ما يلاحظ على المادة أعلاه انها وردت في صيغة الوجوب كما ان المشرع وظف مصطلحات جديدة ( ان يبلغ رسميا) ،(بائع العقار او مقرض ثمنه او الشريك المقاسم او المقايض به ان وجد )،( المالكين على الشيوع ان كان العقار او الحق العيني العقاري مشاعا )

كما يلاحظ على المشرع الجزائري قد وسع من دائرة من يجب تبليغهم رسميا . هذا على خلاف ما جاءت به المادة **387 من ق ا م القديم** حيث انها لم ترد في صيغة

الوجوب حيث اكتفى المشرع بموجبها بان يوجه خلا 15 أيام التالية على الأكثر لايداع قائمة شروط البيع الإنذار الى كل من :

ـ المحجوز عليه لشخصه او في موطنه أو محل إقامته

---

---

1/ انظر المادة 740 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



ـ الدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز و ذلك في مواطنهم المختارة و الى الورثة جملة في الموطن المختار فان لم يكن لهم موطن مختار ففي موطن المتوفى دون بيان الأسماء او الصفات

ومن استقراء نص المادة 387 من **ق ا م القديم** نلاحظ ان المشرع ذكر مصطلح توجيه انذار بينما المادة **740 من ق ا م ا** الجديد جاءت في صيغة الوجوب كما ان المشرع وظف مصطلح التبليغ الرسمي بدل انذار

كذلك بالنسبة للاجل المذكور و المحدد ب 15 يوما ففي مفهوم المادة **387 ق ا م القديم** ان يوجه الإنذار خلال 15 يوما على الأكثر من تاريخ الإيداع لقائمة شروط البيع .

لكن المادة 740 نصت على ان يتم التبليغ الرسمي خلال 15 يوما الموالية لإيداع لقائمة شروط البيع دون توظيف عبارة على الأكثر .

وما يمكن قوله ان المشرع الجزائري أصاب عندما استدرك المادة 387 من ق ا م ق بالمادة 740 من ق ا م ا حيث ان هذه التعديلات جاءت بصياغة أحسن و ان دلت انما تدل على حرص المشرع الجزائري الشديد في إجراءات التنفيذ على العقارات و كذلك حماية لحقوق المتقاضين و الغير

كما يلاحظ المشرع الجزائري انه لم يرتب أي جزاء على عدم تبليغ احد الأشخاص المذكورين في نص المادة 740 من ق ا م ا و يرى شراح القانون انه لا يرتب أي بطلان على عدم تبليغ القائمة في الميعاد المحدد بموجب المادة أعلاه و انما يكون الجزاء هو عدم جواز الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل على التبليغ و انما يكون الحق في تقديم

اعتراضاته امام قاضي البيوع العقارية دون التقيد بالميعاد المحدد في نص المادة 742 ق ا م ا و هو 3 أيام قبل جلسة الاعتراضات [1]

---

.

1/ حمدي باشا عمر . نفس المرجع .ص 297 .



لقد نصت المادة **741 من ق ا م ا** على ان يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع مجموعة من البيانات الأساسية و ذلك فضلا عن البيانات المعتادة و تتمثل هذه البيانات فيما يلي

ا / تاريخ إيداع قائمة شروط البيع

ب/ تعيين العقارات او الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال

ج/ الثمن الأساسي المحدد جملة او لكل جزء

د/ تاريخ و ساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة و ساعة و جلسة البيع بالمزاد العلني

ه/ إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة و الا سقط حقهم في التمسك بها [1]

**<u>الفرع الثاني : إجراءات النشر و التعليق (الإعلان العام)</u>**

لم يكتف المشرع بالإعلان الخاص لاشخاص المذكورين في المادة **740 من ق ا م ا** بل اوجب كذلك توجيه الإعلان الى كافة الناس أي الى الجمهور و ذلك عن طريق اجراء النشر و التعليق فعلى المحضر القضائي ان يقوم خلال 08 أيام لاخر تبليغ رسمي بايداع القائمة بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية [2] و لا يقبل النشر في الجرائد المحلية او الحهوية و كذا الجرائد الأسبوعية .

**1/** انظر المادة 741 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

2/ حمة مرامرية .الحجز التنفيذي رسالة دوكتوراه الدولة .كلية الحقوق - جامعة برج باجي مختار .عنابة الجزائر .2009.ص 197



و بالإضافة الى النشر فان المحضر القضائي يقوم باجراء اخر و هو التعليق و الذي يكون على مستوى لوحة الإعلانات بالمحكمة و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ كما يجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي او في مكتب امانة ضبط المحكمة و هذه الإجراءات نصت عليها المادة 748 [1] من **ق ا م ا** و الغاية التي أرادها المشرع من هذا هو تمكين كل من يهمه الامر من الحق في الاطلاع على القائمة و ابداء كل ما يمكن له من أوجه الاعتراض و ذلك باستعمال حق الاعتراض [2]

هذه الإجراءات التي تضمنتها المادة 748 من **ق ا م ا** استحدثها المشرع الجزائري بحيث لم ينص عليها قانون الإجراءات المدنية القديم و هي تثبت حرص المئرع على الائتمان العقاري و حماية حقوق المتقاضين و بهذا يكون المشرع قد شدد من إجراءات بيع العقارات بالمزاد ليس تعقيدا منه و انما تبسيط منه و ذلك لتسلسل الإجراءات حتى وقوع البيع بالمزاد العلني في احسن الظروف

1/ انظر المادة 748 من القانون 09/08 قانون المتضمن ق ا م ا

2/ بوقندورة سليمان . نفس المرجع .ص 143



## المبحث الثاني : الإجراءات البعدية لإعداد العقار للبيع

بعد إعداد المحضر القضائي لقائمة شروط البيع و إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة . يقوم رئيس المحكمة بتحديد جلسة الاعتراضات طبقا لنص المادة 04/737 من **ق ا م ا** اين يقوم الأطراف المذكورين في المادة 740 من نفس القانون بتسجيل اعتراضاتهم و ذلك بموجب عريضة في سجل خاص و هذا قبل 03 ايام من انعقاد الجلسة طبقا لنص المادة 741 [1] من **ق ا م ا** في فقرتها الأولى

يحضر جميع الأطراف المعنيين بالاعتراض المقدم و يفصل رئيس المحكمة في ذلك الاعتراض في اجل اقصاه 08 أيام بأمر غير قابل لأي طعن فاذا انعقدت الجلسة و لم يقدم أي اعتراض يؤشر امين الضبط بذلك في سجل خاص [2] و عليه فالحجز العقاري كغيره من الحجوز العقارية الأخرى قد يعترض سبيله بعض العوارض و الإشكالات القانونية و قبل الشروع في إجراءات بيع العقار المحجوز يجب تصفية كل هذه العوارض التي قد تطرح بشان العقار المحجوز [3] و لقد وضع المشرع الجزائري وسيلة قانونية إجرائية للفصل في كل المنازعات المتعلقة بالعقار المحجوز و تتجلى هذه الوسيلة في تقديم اعتراضات و التي تثور حول قائمة شروط البيع( **المطلب الأول** ) و كذا الدعاوى الموازية لجلسة الاعتراضات من وقف البيع او تاجيله او فسخ الحجز و هي الصور الاخرى للاعتراض (**المطلب الثاني** ).

1/ انظر المادة 742 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

2/ ذ/ نسيم يخلف .الوافي في طرق التنفيذ .جسور للنشر و التوزيع .الجزائر .ص 150

3/ بداوي عبد العزيز .المرجع نفسه .ص 72



## المطلب الأول : إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع

ان تقديم الاعتراضات هو حق قانوني مخول لكل شخص من الأشخاص المذكورين فـــــي نص المادة 740 مـــــن **ق ا م ا** و الذين تم إبلاغهم بقائمة شروط البيع بحيث يمكنهم تقديم اعتراضاتهم على هذه القائمة و على الإجراءات بصفة عامة سواء الشكلية او الموضوعية و التي تتصل بقائمة شروط البيع .

### الفرع الاول : تعريف الاعتراض على قائمة شروط البيع :

ان الاعتراض على قائمة شروط البيع هو عبارة عن منازعة موضوعية في إجراءات التنفيذ على العقار و هو بنصب على عيوب متعلقة اما بشكل الإجراءات او بالموضوع او الاعتراض عليها لاي سبب كان بشرط ان يكون هذا السبب مؤثرا في التنفيذ من ناحية صحته او عدم صحته [1] و يعتبر الاعتراض على القائمة وسيلة قانونية تقدم من طرف الشخص صاحب المصلحة و الذي يرى بان شروط بيع العقار الواردة في القائمة من شانها الحاق اضرار به و الغاية التشريعية من تقرير الاعتراض هي تطهير الإجراءات من كل العيوب سواء تعلقت ببطلان إجراءات التنفيذ او بشروط البيع و ذلك قبل الوصول الى مرحلة البيع بحيث لا يتم البيع بالمزاد العلني الا بصدور احكام نهائية في هذه المسائل [2]

---

1/ احمد فلاحي .قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية . منشورات عشاش الجزائر ص 278

و يقصد بالاعتراض انه التمسك بتعديل شروط البيع او بطلان إجراءات التنفيذ على العقار لعيب يتعلق بالشكل او الموضوع او الاعتراض عليها لاي سبب اخر بشرط ان يكون هذا السبب مؤثر في طريق التنفيذ او في سيره او في صحته او في بطلانه او في جوازه او عدم جوازه [1]

كما تم تعريفه على انه مسلك إجرائي ينصب على التنفيذ العقاري . لا نظير له في التنفيذ الجبري يتجسد في تقرير يودع لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ متضمنا النص على القائمة شكلا و موضوعا من شانه وقف إجراءات البيع حتى يفصل فيه بحكم نهائي متى كان من شانها لو صحت بطلان التنفيذ او تعديل شروط البيع [2]

و من خلال التعريفات أعلاه يتبين لنا ان الاعتراض عبارة عن منازعة في التنفيذ حدد لها المشرع قواعد استثنائية لرفعها و لها خصوصيتها . و يتولد عن هذه المنازعة خصومة ذات شكل خاص تؤدي اذا ما صحت الى تعديل شروط البيع و لقد نصت المادة 742 [3] من **ق ا م ا** على انه يقدم الاعتراض من طرف الأشخاص الذين اشارت اليهم المادة 740 من نفس القانون او من ورثتهم و لو لم يتم ابلاغهم بقائمة شروط البيع سهوا و ذلك بموجب عريضة في اجل قبل 03 أيام من جلسة الاعتراضات و الا سقط حقهم في ذلك . و تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها

و عليه فان الاعتراض بصفته طريق خاص فان طبيعته لا تمنع كل ذي مصلحة ان يسلكه و بالتالي فهو غير مقصور على أطراف الخصومة في التنفيذ بل يشمل أيضا الغير الذي ليس طرفا في التنفيذ و الذي سينفذ على حقه .

---

1/ احمد أبو الوفاء .إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية .د ج بيروت . لبنان . 1984 . ص 503

2/ محمد محمود إبراهيم . أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي . دار الفكر العربي . القاهرة .1983 ص 588

3/ انظر المادة 742 من الق 09/08 المتضمن ق ا م ا

ان الاعتراضات المذكورة في **ق ا م ا** جاءت كموضوع جديد فيما يخص إجراءات البيع بالمزاد العلني يشترط فيها القانون مجموعة من الشروط الشكلية حتى تكون مقبولة [1] و تتمثل هذه الشروط في إن يقدم الاعتراض بشكل عريضة مكتوبة و تسجل في سجل خاص و يجب ان تقدم قبل 03 أيام من تاريخ جلسة الاعتراض

و بما أن الاعتراض يعتبر من الموضوعات الجديدة التي تناولها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد فلابد من التوضيح أكثر فيما يخص الإجراءات المتبعة في رفعه من كيفية عرضه و كذا تاريخ تقديمه و المحكمة المختصة بذلك و الأثر المترتب عنه و طرق الطعن فيه

**<u>الفرع الثاني : إجراءات تقدلم الاعتراض</u>**

نصت على إجراءات الاعتراض المادة 742 من ق ا م ا كالتالي : **( تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار اليهم في المادة 740 أعلاه و من ورثتهم الى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات ب 03 أيام على الأقل و الا سقط حقهم في التمسك بها )**

**تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها و تعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعترض و الحاجز و المحضر القضائي و يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن في اجل أقصاه 08 أيام ، فاذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر امين الضبط بذلك في السجل الخاص به و يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني )**

و من استقراء نص المادة 742 أعلاه فان طريق الاعتراض يستلزم التقيد بمجموعة من الإجراءات و التي يجب احترامها و الا سقط حق كل من له مصلحة في ذلك

---

1/ ذ/ يخلف نسيم .الوافي في طرق التنفيذ .جسور للنشر و التوزيع .الجزائر. 2015 .ص 150

**1/ تاريخ تقديم الاعتراض و إجراءات تقديمه او رفعه :**

يقدم الاعتراض ب 03 أيام قبل تاريخ انعقاد جلسة الاعتراضات المحددة من طرف رئيس المحكمة عند التأشير على قائمة شروط البيع و عليه يعتبر هذا الأجل أقصى حد لإبداء الاعتراضات و الملاحظات و هذا ما نصت عليه المادة 742 أعلاه في فقرتها الأولى .

لقد حدد المشرع الجزائري الوسيلة القانونية التي يرفع بها الاعتراض و ذلك في نص المـــــــــادة 742 أعلاه فقرة02 و يتم الاعتراض على قائمة شروط البيع او إجراءات التنفيذ او مقدماته بموجب عريضة مكتوبة يتقدم بها كل من له مصلحة في العقار المحجوز المراد بيعه . تكون هذه العريضة موقعة و مؤرخة و ذلك امام امانة المحكمة المختصة . يتم تسجيل هذه العريضة في سجل خاص من طرف كاتب الضبط و ذلك في سجل خاص مع دفع الرسوم و هذا حسب تاريخ صدورها ، غير انه لا يتم تكليف اطراف التنفيذ و لا تحديد جلسة و العلة في ذلك انه تم اعلانهم بها من خلال تبليغهم رسميا بقائمة شروط البيع أو حتى بالإعلان عنها عن طريق النشر و التعليق و ذلك من اجل تقديم اعتراضهم . فتحدد الجلسة لانه قد لا يقدم أي اعتراض و بالتالي يسقط ميعادها بحلول اجل جلسة المزايدة [1]

هذا على عكس ما كان معمول به في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم حيث ان المشرع لم يحدد كيفية رفع الاعتراض و بالتالي كانت تطبق القواعد العامة كذلك الاعتراض الذي يقدم على شكل طلب مقابل عند النظر في اعتراض اخر لا يقبل لان طلبه المقابل الهدف منه الرد على الطلب الأصلي و هو امر متقدم في الاعتراض كما انه لا يجوز تقديم طلب عارض لتعدل موضوع اعتراض اصلي[2]

---

1/ طلعت محمد دويدار . طرق التنفيذ القضائي - منشاة المعارف . الإسكندرية 1994 ص 498

2/ كمين مسعود .الحجز العقاري .مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق . جامعة باتنة الجزائر 2002 ص 63



غير انه الاعتراض المتعلق بالنظام العام يجوز إبداءه في أي مرحلة كانت عليها الإجراءات كما يجوز للمدين و هذا في أي مرحلة تكون عليها الإجراءات . التمسك بانقضاء الحق محل دعوى التنفيذ [1]

**3/ المحكمة المختصة للنظر في الاعتراض**

عملا بنص المادة 472 /03 ق ا م ا فان الفصل في الاعتراض يتم من طرف رئيس المحكمة التي يتواجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز و يتم الفصل في الجلسة المخصصة لذلك و تتم بحضور كل من المحضر القضائي و الحاجز و المعترض في غرفة المشورة و يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات المقدمة في اجل أقصاه 08 أيام من رفع الاعتراض حسب المادة 3/742

**الأثر المترتب على الاعتراض**

يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع منازعة تتعلق بصحة الإجراءات او بطلانها من الناحية الموضوعية و هي بذلك تشكل إشكالا في التنفيذ بحيث رتب عليه المشرع وقف إجراءات البيع بقوة القانون

ان إثارة الاعتراض امام المحكمة المختصة يؤدي إلى وقف التنفيذ الى غاية الفصل في الاعتراض و لا يمكن استئناف اجراءات التنفيذ الا بعد تصفية جميع المنازعات

ان إثارة الاعتراض إمام المحكمة المختصة يؤدي إلى وقف التنفيذ الى غاية الفصل في الاعتراض و لا يمكن استئناف إجراءات التنفيذ الا بعد تصفية جميع المنازعات

---

1– نبيل إسماعيل عمر .الوسيط في التنفيذ الجبري للاحكام . دار الجامعة للنشر .الاسكندرية . مصر. 2001. ص 980



و عليه فان الأثر المترتب على الاعتراض هو وقف التنفيذ على العقار الى غاية الفصل فيه و من ثم فانه متى صدر حكم بمواصلة التنفيذ أي الحكم بالسير في إجراءات التنفيذ فانه يترتب عليه إزالة الأثر الموقف للتنفيذ أما اذا صدر الحكم بتعديل القائمة او رفض الاعتراض فان الدائن المباشر للإجراءات و كل من له مصلحة عليه ان يطلب من رئيس

المحكمة استصدار امر لتحديد جلسة البيع و يصدر هذا الامر بعد التحقق من تصفية جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ .

اما بالنسبة لطرق الطعن في الاعتراض فان المادة 03/742 جاءت صريحة وواضحة بحيث نصت على انه بفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن و معنى الطعن هنا الطرق العادية و غير العادية

هذا على عكس قانون الإجراءات المدنية القديم الذي لم ينص على طرق الطعن في هذه الأوامر و بالتالي كانت في ظله الأوامر الفاصلة في الاعتراض قابلة للطعن وفقا للقواعد العامة .

اما عن جلسة الاعتراض كيفية سريانها فان القانون لم يحدد لها إجراءات و لا شروط و بالتالي ترك الامر الى السلطة التقديرية [1] للقاضي

## المطلب الثاني : صور الاعتراض (منازعات الاعتراض )

بعدما تطرقت الى الإجراءات الشكلية للاعتراض فان لهذا الأخير جانب موضوعي و عليه فان موضوع الاعتراض واسع و لا يمكن حصره الا انه و بالرجوع الى المواد من 743 الى 746 من **ق ا م ا** يمكن تبيان هذه المنازعات .

**الفرع الاول : في بطلان الاعتراض و تقديم الملاحظات :**

---

1/ ذ/ بلقاسمي نورالدين. المرجع السابق



1- **البطلان:** و يقصد به هو ما لحق الإجراءات من عيب شكلي أو موضوعي أدى إلى عدم ترتيب الأثر القانوني و الملاحظ ان المشرع الجزائري لم ينص بصريح العبارة على ان البطلان هو طريق للاعتراض على قائمة شروط البيع لكن بالرجوع الى نص المادة 643 [1] من ق ا م ا و التي أجازت للمحجوز عليه أو كل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجاليه ضد الحاجز و المحضر القضائي الحكم ببطلان أي اجراء من إجراءات التنفيذ متى تبين له

ان هذا الإجراء كان قابلا للإبطال و ذلك خلال اجل شهر واحد من تاريخ الإجراء و الا سقط الحق في طلب الأبطال و يعتبر الإجراء صحيحا .

و عملا بنص المادة 05/737 من **ق ا م ا** فانه اذا خلت قائمة شروط البيع من احد البيانات الأساسية الواجبة دكرها فانها تكون قابلة للإبطال و ذلك بناء على طلب كل ذي مصلحة في اجل أقصاه جلسة الاعتراضات و يفهم من نص المادة أعلاه ان طلب الابطال يمكن تقديمه في جلسة الاعتراضات هذا على عكس ما جاءت به المادة 742 من نفس القانون و التي حددت اجل تقديم الاعتراض ب 03 أيام قبل جلسة الاعتراضات.

**2- الملاحظات:** يقصد بالملاحظات على قائمة شروط البيع الطلبات التي تبدى من كل ذي مصلحة سواء كان المدين او الحائز او احد الدائنين او مستأجر العقار او صاحب حق الانتفاع او حق الارتفاق بقصد تعديل شروط البيع بما يحقق مصلحته [2]. كما تعرف الملاحظات بانها كل نقد يوجه الى هذه الشروط بهدف تعديلها او تغيرها او الإضافة إليها او حذف بعضه [3]

و الملاحظة اذا تكون اما بالتعديل او الإضافة او الحذف

---

1/ انظر المادة 643 من القانون 09/08 القانون المتضمن ق ا م ا

2/ مدحت محمد الحسيني .منازعات التنفيذ د م ج .الاسكندرية . مصر. 2006. ص 659

3/ نبيل إسماعيل عمر .الوسيط في التنفيذ الجبري. المرجع السابق ص 977



**1/ الملاحظة بالحذف :**

كحذف احد شروط قائمة البيع و الذي يكون مخالفا للنظام العام أو للقانون

**2/ الملاحظة بالإضافة :** مثل إضافة بند في قائمة شروط البيع كما من يكون له حق ارتفاق على العين المنزوع ملكيتها او من يكون مستأجرا لها و يرغب في الإشارة الى حقه في

القائمة حتى يكون المشتري على بينة من ذلك ليتفادى كل نزاع مستقلا بينه و بين الراسي عليه المزاد

3/ **الملاحظة بالتعديل :** كان يعترض على تجزاة العقار المنفذ عليه إلى حصص و يحدث ذلك مثلا إذا كان الأمر يتعلق بعقار خارج المدينة و كان طبيعته فلاحية فتجزئته تنقص من ثمنه او العكس اذا كان العقار داخل المدينة و صالح للبناء ليتعذر بيعه كله اذا لم يجزا لان التجزئة تزيد في ثمنه و في كل هذه الأحوال يراعى الثمن الذي يمكن تحصيله من العقار [1]

**الفرع الثانى : الطلبات الموازية للاعتراض**

و تتمثل هذه الطلبات في مجموعة من الدعاوى و التي يتقدم بها كل ذي مصلحة يطلب فيها اما وقف إجراءات البيع او تأجيله او فسخه و لقد حدد المشرع هذه الطلبات في مجموعة من الإجراءات .

**1/ دعوى وقف إجراءات البيع :**

نصت على هذا الإجراء المادة 743 من **ق ا م ا** بحيث يجوز لكل من المدين و المحجوز عليه او الحائز او الكفيل العيني او ان يطلب بطريق الاعتراض وقف إجراءات البيع فيما يخص جزء من العقارات الواجبة البيع فيرفع دعوى

---

1/ كمين مسعود. المرجع نفسه. ص 55



استعجاليه امام رئيس المحكمة التي سيجري فيها البيع و عليه ان يثبت ان قيمة احدى هذه العقارات المحجوزة تكفي لسداد الدين و كذا المصاريف. و فور رفع الدعوى توقف جميع إجراءات البيع إلى حين الفصل في الطلب المقدم .

و حسب المادة 743 فانه على رئيس المحكمة اذا قبل الطلب المتضمن وقف إجراءات البيع فانه عليه ان يحدد بموجب امر ما هي العقارات التي يسري عليها الوقف .و في السياق نفسه أجاز القانون بمواصلة بيع العقارات و كذلك الحقوق العينية العقارية اذا ما

تم بيع العقار و لم يتحصل على القيمة التي تغطي كل الديون و المصاريف حسب ما نصت عليه المادة 743 هذا حتى بعد رسو المزاد على العقار الذي تم بيعه .

**2/ دعوى طلب تأجيل البيع**

نصت على هذا الاجراء المادة 744 [1] من ق ا م ا و التي أجازت لكل من المحجوز عليه و الكفيل العيني او الحائز ان يطلب تأجيل إجراءات البيع و ذلك بشرط ان يثبت للمحكمة او ان يقع على عاتقه عبئ إثبات ان العقار المراد بيعه له إرادات سنوية يمكن ان تكفي لسداد الديون و ذلك لكافة الدائنين .

و ترفع هذه الدعوى الاستعجالية أمام القسم لاستعجالي للمحكمة التي يتم فيها البيع فمتى قبل القاضي طلب التاجيل فانه يصدر امرا يحدد فيه اجل التوقيف او التأجيل و يحدد كذلك اجل استئناف البيع اذا لم يتم الوفاء على ان لا يزيد الأجل عن سنة واحدة .

**3/ طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ**

نصت على هذه الإجراءات المادة 745 من ق ا م ا [2] بحيث يقدم هذا الطلب في صورة اعتراض على قائمة

---

1/ انظر المادة 744 من القانون 09/08 القانون المتضمن ق ا م ا

2/ انظر المادة 745 من القانون 09/08 القانون المتضمن ق ا م ا



شروط البيع من جانب من له مصلحة و يفترض في هذه الحالة وجود بائع العقار او احد المقايضين او الشريك

المقاسم و هم من ذكرتهم المادة 745 أعلاه بحيث يمكنهم تقديم اعتراضهم و ذلك برفع الفسخ لعدم دفع الثمن او الفرق في الثمن او طلب إعادة البيع بالمزاد العلني .و عليه فان لم يبادروا هؤلاء الى رفع دعوى الفسخ خلال الاجل المحدد و هو 03 أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات التي تم تحديدها من طرف رئيس المحكمة

لنظر الاعتراضات فان حقهم يسقط قبل الراسي عليه المزاد .

فعلاقة البائع بالمدين هي عقد بيع و المدين في هذه الحالة يكون لم يوفي ثمن العقار كله او جزء منه اما علاقة المقايض بالمدين فتكمن في عدم دفع المدين المنفذ عليه فرق ثمن

المقايضة فيقوم المقايض برفع دعوى فسخ المقايضة او البيع كما ان للبائع و المقايض امتياز على ثمن البيع او فارق المقايضة يرد على العقار المنفذ عليه و يمكنهما الاحتجاج على المشتري بالمزاد العلني بفسخ البيع لعدم دفع الثمن .

فمتى وجد هؤلاء فانه على المحضر القضائي ان يبلغهم عن طريق توجيه انذار اليهم و يخطرهم بجلسة الاعتراضات من اجل رفع دعوى الفسخ و يؤشر على ذلك بهامش قائمة شروط البيع و متى رفعت دعوى الفسخ و تم قبولها فان إجراءات البيع تتوقف لغاية الفصل فيها .

ان دعوى الفسخ هذه هي دعوى أصلية ترفع أمام محكمة بيع العقار و ذلك بالطرق المعتادة و ليس بطريق الاعتراض الذي حدد له المشرع وسيلته القانونية لرفعه من اجل إبداء الملاحظات او بطلان الإجراءات و هذا ما جاءت به المادة 746 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

ان دعوى الفسخ تقتضي منا التطرق لحالات مابين طلب الفسخ قبل تحديد جلسة البيع او بعدها:

**ا/ طلب فسخ الحجز قبل تحديد جلسة البيع :**

تختلف الحالة ما بين شهر أمر الحجز لدى المحافظة العقارية او عدم شهره :



1- إذا لم يشهر أمر الحجز و قام المدين المحجوز عليه بتسديد كافة الديون و المصاريف تبرء ذمته و يقوم المحضر القضائي بوقف جميع الإجراءات و يحرر محضر تنفيذ دون اللجوء الى رئيس المحكمة لاستصدار آمر مخالف .

2ــ إذا تم شهر الأمر بالحجز العقاري و بعدها يقوم المدين المحجوز عليه او من له مصلحة بدفع قيمة الدين و المصاريف ففي هذه الحالة يحرر المحضر القضائي محضر تنفيذ و من اجل رفع اليد على الحجز المقيد في المحافظة العقارية يلجا الى القضاء لاستصدار امر جديد هذا عملا بأحكام المادة 727 ق ا م ا [1] و التي نصت على انه لا يجوز شطب التسجيلات و التأشيرات الا بصدور امر مخالف .

**ب – دعوى الفسخ بعد تحديد جلسة البيع :**

غالبا ما يقوم قاضي البيوع العقارية بتحديد جلسة البيع بعد فصل في الاعتراضات ففي حالة عدم دفع الدين المطلوب من طرف المحجوز عليه و من لهم مصلحة في العقار فان القاضي يقوم بتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني و يقوم المحضر القضائي بالإجراءات الضرورية لذلك هنا يمكن للمدين المحجوز عليه و قبل جلسة البيع بالمزاد العلني ان يدفع قيمة الدين الذي عليه أي في ذمته فان وفى الدين يتوقف البيع و في هذه الحالة يصدر حكم عن القاضي المختص ليس برسو المزاد و انما برفع اليد عن الحجز و هذا ما تناولته المادة 736 [2] من قانون ا.م.ا ان إجراءات دعوى الفسخ و التي نصت عليها المادة 745 ق ا م ا تضمنت بعض التعديلات بالمقارنة مع المادة 388 [3] من **ق ام** القديم بحيث ان المادة 745 **ق ا م ا** حددت اجل رفع الدعوى الفسخ ب 03 أيام قبل جلسة الاعتراضات و الا سقط من له الحق في ذلك قبل الراسي عليه المزاد .

---

---

---

1 و 2/ انظر المادة 727 و 736 من ق ا م ا

3/ انظر المادة 388 من القانون 66 -154 المتضمن ق ا م القديم



بينما المادة 388 من **ق ام** القديم حددت الاجل ب 08 أيام قبل يوم البيع فانه يسقط من لهم الحق برفعها امام الراسي عليه المزاد كما تجدر الملاحظة ان المادة 745 ذكرت الشريك المقاسم و الذي له الحق هو الاخر في التمسك ببطلان الإجراءات عن طريق رفع دعوى الفسخ بينما المادة 388 **ق ا م** القديم لم تذكر الشريك المقاسم بل اكتفت بذكر بائع العقار المقايض او كما جاء في نصها .

اما بالنسبة للأثر الموقف لإجراءات البيع كما ان رفع هذه الدعوى يكون امام المحكمة المختصة و هذا ما نصت عليه المادتين في حين ان قانون الإجراءات المدنية و

الإدارية و عملا بنص المادة 746 [1] منه بينت الطريق الذي ترفع به دعوى الفسخ في حين ان قانون الإجراءات المدنية القديم لم يبين ذلك الا انه من استقراء المادة 388 في فقرتها الأخيرة و ما دام انها اشارت الى رفع الطلب امام المحكمة التي تباشر امامها إجراءات بيع المحجوز فان الاعتراض بطبيعة الحال يرفع بالطرق المعتادة و هذا الامر استدركه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و اكد عليه بنص صريح .

---

1– انظر المادة 746 من القانون 09/08 القانون المتضمن ق ا م ا



## الفصل الثاني: الإجراءات النهائية لبيع العقارات بالمزاد العلني

بعدما تطرقت في الفصل الأول لإجراءات إعداد العقار للبيع من إعداد قائمة شروط البيع و كذا إيداع هذه الأخيرة لدى أمانة الضبط و بينت المحكمة المختصة للفصل في الاعتراضات التي قد تحول قائمة شروط البيع و كذا المنازعات الفرعية التي تعترض العقار محل التنفيذ و بعد الفصل في كل هذه الاعتراضات بصفة نهائية يصبح العقار مهيأ للبيع بالمزاد العلني حينها يباشر المحضر القضائي مجموعة من الإجراءات لإتمام عملية البيع الجبري.

### المبحث الاول: إجراءات جلسة البيع بالمزاد العلني

إن مرحلة بيع العقار لها خصوصيتها و تتميز بإتباع سلسلة من الإجراءات أهمها :

الإجراءات السابقة لجلسة البيع بالمزاد العلني من نشر و إعلان و تعليق و كذا الإجراءات المتبعة أثناء جلسة البيع بالمزاد العلني (المطلب الأول ). و يتم بيع العقار المحجوز برسو

المزاد على من تقدم بأعلى عرض و ينتهي البيع بصدور حكم رسو المزاد و الذي تترتب عليه اثار قانونية .هذه الإجراءات (المطلب الثاني ).

## المطلب الأول : الاجراءات المتبعة قبل و أثناء جلسة البيع بالمزاد العلني :

يقع البيع في الموعد و المكان المحددين لعقد جلسة المزايدة بمقر المحكمة التي امرت بالحجز و تدعى جلسة الحجوز العقارية و يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض و كان اخر مزايد [1]

ان بيع العقار المحجوز هو النتيجة المتوخاة من الحجز على العقار و للوصول الى هذه النتيجة لابد من اتباع الإجراءات و القواعد التي رسمها القانون و حددها [2]

و لقد اهتم المشرع الجزائري بإجراءات البيع الجبري للعقار المحجوز حيث نظم الإجراءات التي تسبق جلسة البيع بالمزاد العلني و كذا الإجراءات التي يجب اتباعها اثناء جلسة البيع بالمزاد العلني .و لقد حددت هذه الإجراءات المواد من 753 الى 756 من ق ا م ا.

---

1/ عبد الرحمن بربارة . طرق التنفيذ في المسائل المدنية .منشورات بغدادي .الجزائر 2002. ص 130

2/ أحلام ريحاني . الحجز العقاري التنفيذي .مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء .الدفعة 18 .الجزائر 2008 /2009 ص 31



و عليه فبعد تمهيد العقار للبيع تحدد جلسة المزايدة للبيع العقاري و تجري المزايدة في الزمان و المكـــــان المحددين لهـــــــــا [1] و حتى تنعقد جلسة البيع بالمزايدة فإنها تكون مسبوقة بمجموعة من الإجراءات تتمثل في اجراء الإعلان عن البيع و التي يقوم بها المحضر القضائي و الإعلان نوعان : اعلان خاص موجه لأطراف الخصومة و كل من له مصلحة بينما الإعلان العام فهو موجه للجمهور أي الى الراغبين في الشراء .

### الفرع الاول : الإجراءات المتبعة قبل جلسة البيع بالمزاد العلني

**أولا: تحديد تاريخ و مكان الجلسة:**يتم تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني في محضر إيداع قائمة البيع بعد التأشير على هذا المحضر من رئيس المحكمة المختصة و ذلك طبقا لنص المادة 04/737 [2]

فاذا لم تقدم اعتراضات على هذه القائمة يبقى هذا التاريخ قائما. و اذا قدمت اعتراضات فان التاريخ المحدد لجلسة البيع يسقط و يتم تحديده بموجب امر على عريضة بناءا على طلب المحضر القضائي او أي دائن اصبح طرفا في الحجز التنفيذي و بعد الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة يصدر رئيس المحكمة امر بتحديد جلسة البيع [3] عندها يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني ان وجد بتاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني و ذلك خلال 08 أيام على الأقل قبل الجلسة و هذا ما نصت عليه المادة 747 [4] **من ق ا م ا .**

---

1/ مروك نصر الدين .طرق التنفيذ في المواد المدنية .دار هومة الجزائر 2008 ص 219

2/ انظر المادة 737 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

3/ نبيل صقر .الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية . دار الهدى . الجزائر 2008 .ص 503

4/ انظر المادة 747 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



الأصل ان يتم البيع في مقر المحكمة التي اودعت فيها قائمة شروط البيع الا انه يكون من المصلحة و الفائدة اجراء البيع في مكان اخر و ذلك بناءا على طلب المدين او الدائن او كل من له مصلحة و بهذا يجب ان يتضمن الامر الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان [1]

و عليه فان تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع و المزايدة يتطلب الاعمال بهذه الإجراءات التي جاء بها القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا و التي نصت عليها المادتان 737 و 747 منه و هذا على خلاف قانون الإجراءات المدنية القديم و الذي لم ينص صراحة على هذه الإجراءات بحيث لم يبين و لم يحدد طريقة تحديد زمان و مكان جلسة البيع بل اكتفى المشرع بذكر التاريخ و المكان دون تحديد او تبيان إجراءات تحديدهما .

و من ثم فان تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزايدة يحدده رئيس المحكمة بعد التأشير على قائمة شروط البيع او يحدده بناءا على طلب المحضر القضائي او احد الدائنين يكون طرفا في

الحجز و هذا باستصدار امر بعد الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت كما نصت على ذلك المادة 747 .

**ثانيا : إجراءات الإعلان عن جلسة المزايدة .**

يعلن عن البيع بوسيلتين تتمثل الوسيلة الأولى في الإعلان الخاص تخص ذوي الشأن اللذين سبق انذارهم بإيداع قائمة شروط البيع . اما الوسيلة الثانية فتتمثل في الإعلان العام للجمهور [2]

**1: الإعلان الخاص عن جلسة البيع (اخطار اطراف التنفيذ)**

يقوم المحضر القضائي بإخطار اطراف الحجز و هم الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني بتاريخ

---

---

-

1/ حمدي باشا عمر .طرق التنفيذ .نفس المرجع السابق ص 304

2/ مروك نصر الدين . المرجع نفسه - ص 219



و مكان وساعة جلسة بيع العقار بالمزاد العلني و ذلك في ثمانية 08 أيام قبل الجلسة على الأقل [1] و هذا وفقا لنص المادة 747 من **ق ا م** ا في فقرتها الثالثة و التي تنص على ما يلي **:( يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني ان وجد بتاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني بثمانية 08 أيام قبل الجلسة على الأقل)** [2]

هذا على خلاف قانون الإجراءات المدنية القديم و الذي نص على ميعاد الإعلان و اخبار ذوي الشأن خلال عشرة أيام 10 على الأقل قبل المزايدة و هذا طبقا لنص المادة 390 [3] من ق ا م القديم في فقرتها الأولى و التي نصت على ما يلي **(تجري المزايدة في المكان و اليوم المحددين و ذلك بحضور الدائنين المقيدين و المحجوز عليهم او بعد اعلانهم بميعاد 10 عشرة أيام على الأقل بحصول إجراءات النشر و التنبيه عليهم بحضور المزايدة ')**

و من استقراء المادة 747 من ق ا م ا و التي حدد فيها ميعاد اخطار ذوي الشأن ب 08 أيام قبل الجلسة فان المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على تخلف هذا الميعاد و معنى هذا ان المحضر القضائي اذا لم يخطر هؤلاء المعنيين فان هذا لا يترتب عنه بطلان الإجراءات لذا يتوجب في هذه الحالة الاعمال بالقواعد العامة المقررة للبطلان حيث تنص المادة 60 من ق ا م ا على انه '( **لا يقرر بطلان الاعمال الإجرائية شكلا الا اذا نص القانون صراحة على ذلك و على من يتمسك به ان يثبت الضرر الذي لحق به** )' [4]

ان الغاية من اخطار ذوي الشأن بجلسة البيع بالمزاد العلني و تمكينهم من تفادي البيع و ذلك بوفائهم للدين المطلوب الذي تقرر بموجبه الحجز على العقار

---

1/ نبيل صقر . نفس المرجع . ص 503

2/ انظر المادة 747 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

3/ انظر المادة 390 من القانون 66- 154 المتضمن ق ا م القديم

4/ انظر المادة 60 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



## 2: الإعلان العام ( إجراءات النشر و التعليق)

بعد ان يتم اخطار ذوي الشأن و الذين ذكرتهم المادة 740 من ق ا م ا بيوم و مكان و ساعة البيع فانه يجب ان يوجه الإعلان عن البيع كذلك الى الجمهور و هذا حتى يزيد عدد المشاركين في المزايدة فيقع التنافس بين المزايدين بقصد الوصول الى اعلى عرض للبيع و لقد نظم المشرع الجزائري إجراءات النشر و التعليق التي تسبق جلسة المزايدة في نصوص المواد من 749 الى 752 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

حيث نصت المادة 749[1] في فقرتها الأولى على ما يلي ( **يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني ب ثلاثين 30 يوما على الأكثر و عشرون 20 يوما على الأقل مستخرجا من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع موقعا منه .و يقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ** )

تضمنت نفس المادة أعلاه في فقرتها الثانية اهم البيانات الأساسية التي يجب ان يحتويها المستخرج المذكور في الفقرة الأولى، و عليه فان المشرع الجزائري و بموجب

المادة 749 أعلاه يكون قد حدد الجهة المخولة قانونا بإجراءات النشر و التعليق و كذلك الطرق و الكيفيات التي يتم بها الإعلان حيث يقوم المحضر القضائي بتحرير مستخرجا من مضمون السند التنفيذي و قائمة شرط البيع و يكون موقعا منه و يقوم ينشر الإعلان عن البيع خلال اجل ثلاثين 30 يوما على الأكثر و عشرون 20 يوما على الأقل و يتم هذا النشر و الإعلان على نفقة طالب التنفيذ. و يقصد بالمستخرج ملخص عن السند التنفيذي و قائمة شروط البيع يذكر فيه المهم و الأهم يسمح لعامة الأشخاص الفهم و يقربهم للبيع و الشراء . **(2)**

---

1/ انظر المادة 749 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

2/ ذ/ بلقاسمي نورالدين . المرجع السابق - ص 67



أما عن أجال الإعلان التي حددتها المادة 749 من 20 يوم الى 30 يوم فالحكمة منه هي السماح لكل المتداخلين في البيع العقاري استعمال حقوقهم من جهة و من جهة ثانية السماح لمن يريد الترشح للشراء أن يزور العقار و يلاحظ ما فيه . غير ان القانون لم يرتب أي جزاء على تخلف الآجال او احد البيانات التي جاءت بها المادة 749 فقرتها الأولى و الثانية على التوالي .

و عليه فمتى تقدم احد الخصوم بطلب ابطال إجراءات النشر و الإعلان فان الامر يرجع الى السلطة التقديرية للقاضي و الذي يحكم بإبطـــــــال كل اعلان يخالف ما تم سرده هذا الا في حالة ما ينص القانون صراحـــــة على ابطـــــال الاجراء **(1)**

اما بالنسبة لكيفية اجراء النشر و التعليق فقد بينت المادة 750 من ق ا م ا **(2)** الطرق و الوسائل القانونية التي تعتمد في هذه المرحلة حيث انه وفقا لنص المادة 750 إجراءات النشر و التعليق تتم على النحو التالي : في باب او مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة في جريدة يومية وطنية او اكثر حسب أهمية العقار . في لوحة الإعلانات التي يتم فيها البيع. في

لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار . في الساحات و الأماكن العمومية و في أي مكان اخر يضمن جلب عدد اكثر من المزايدين

و يقصد بالنشر اخراج الإعلان في الجرائد اليومية الوطنية فقد تكون جريدة واحدة او اكثر حسب أهمية العقار [3]

---

1/ ذ/ بلقاسمي نورالدين .المرجع السابق ص 67 و 68

2/ انظر المادة 750 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

3 ذ/ بلقاسمي نورالدين . المرجع السابق .ص 69



و يقصد بالتعليق هو لصق الإعلان في عدة أماكن في متناول الجمهور السماح له معرفة وجود البيع العقاري و لقد حدد المشرع الجزائري الأماكن التي يجب ان يعلق فيها الاعلان على سبيل الحصر [1] و ذلك في نص المادة 750 [2] من ق ا م ا

و من خلال ما سبق عرضه فان الإجراءات التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديدة و المتعلقة بإخطار اطراف التنفيذ و كذا اجراء النشر و التعليق و التي نصت عليها المادة 747 و 750 تضمنت عدة تعديلات من الناحية الإجرائية هذا بالمقارنة مع تلك التي كان معمول بها في ظل القانون الإجراءات المدنية القديم و بالرجوع الى نص المادة 389 [2] من الامر 154/66 المتضمن قانون ق ا القديم فان كاتب الجلسة هو من يقوم بنشر المستخرج و هو من يوقع عليه اما عن النشر فيتم في احدى الصحف المقررة للاعلانات القضائية بدائرة اختصاص المجلس القضائي لمكان الأموال و ان لم توجد فبدائرة المجلس الأقرب لذلك المحل .

اما بالنسبة لإجراءات التعليق فقد نصت المادة 389 فقرة 02 على انه يقوم كاتب الجلسة بلصق المستخرج المنوه عنه على الباب الرئيسي للمباني المحجوزة و بتعليقه في اللوحة المعدة للاعلانات بالمحكمة الكائن في دائرتها محل البيع .

كما اجازت الفقرة الثالثة من المادة 389 [3] أعلاه للقاضي تطبيق نطاق النشر او التصريح بنشر إضافي على سبيل المناداة في الأسواق المجاورة و ذلك بناءا على طلب مباشر التنفيذ او المدين .

---

1/ ذ/ بلقاسمي نورالدين . المرجع السابق .ص 69

2/ انظر المادة 750 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

3/ انظر المادة 389 من القانون 66-154 المتضمن ق ا م القديم



بينما المادة 750 [1] من ق ا م ا فبالرغم من انها وسعت اكثر من نطاق النشر و التعليق على سبيل النشر في جريدة رسمية وطنية او اكثر او التعليق في قباضة الضرائب او البلدية او الساحات او الأماكن العمومية و رغم كل هذه الأماكن فقد اجازت للمحضر القضائي ان يقوم بالتعليق في أي مكان يحتمل جلب اكبر عدد من المزايدين

كما تضمنت المادة 750 فقرة 03 من **ق ا م ا** حرص المشرع الجزائري على إجراءات التنفيذ على العقارات و اهتمامه الكبير حيث شدد في إجراءات النشر و التعليق .

بينما المادة 750 من **ق ا م ا** فبالرغم من انها وسعت اكثر من نطاق النشر و التعليق على سبيل النشر في جريدة رسمية وطنية او اكثر او التعليق في قباضة الضرائب او البلدية او الساحات او الأماكن العمومية و رغم كل هذه الأماكن فقد اجازت للمحضر القضائي ان يقوم بالتعليق في أي مكان يحتمل جلب اكبر عدد من المزايدين

كما تضمنت المادة 750 فقرة 03 من ق ا م ا حرص المشرع الجزائري على إجراءات التنفيذ على العقارات و اهتمامه الكبير وذلك على نحو ( يثبت نشر و تعلق الاعلان بتقديم

صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الاعلان المنشور و يرفق مع ملف التنفيذ...)

**3/ الغاء إجراءات النشر و التعليق :**

جاءت المادة 751 [2] من ق ا م ا كنص جديد فأعطت الحق لبعض الأشخاص إمكانية الاعتراض عن إجراءات النشر التي يقوم بها المحضر القضائي لأسباب معينة و لقد حدد هؤلاء الأشخاص على سبيل الحصر [3] و هم الدائنين الحاجزين . الدائنين المتدخلين في الحجز . المدين المحجوز عليه . الحائز الكفيل العيني . و كلهم لهم الحق في التدخل و طلب الغاء إجراءات النشر و التعليق .

---

---

---

1/ انظر المادة 750 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

2/ انظر المادة 751 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

3/ ذ/ بلقاسمي نورالدين . المرجع السابق .ص 69



و من استقراء نص المادة 751 من قانون ا م ا فان المشرع الجزائري لم ينص صراحة على مدى جواز الطعن في اجراءات الاعلان و بطلانه اذا ما تخلف شرط من الشروط المحددة قانونا لاجراءات الاعلان فقد اجازت المادة اعلاه للاشخاص المذكورين بها بان يتقدموا الى رئيس المخكمة المختص لالغاءاجراءات النشر و التعليق و ذلك بموجب عريضة قبل جلسة المزايدة ب 03 ايام والا سقط حقهم في ذلك

فيفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء بأمر غير قابل لأي طعن و ذلك يوم البيع و قبل افتتاح البيع بالمزايدة و هذا يدل على استمرار البيع رغم تخلف الشروط المطلوبة .

غير ان القاضي قد يفصل في طلب الإلغاء بالرفض و حينها يامر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فورا اما اذا فصل بقرار الغاء إجراءات النشر و التعليق اجل البيع الى جلسة لاحقة و امر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي .

**<u>الفرع الثاني : الإجراءات المتبعة اثناء جلسة البيع بالمزاد العلني :</u>**

يراد بالمزايدة العملية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن و تجري المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة او القاضي الذي يعين لهذا الغرض .

و كباقي اقسام جلسات المحكمة فان جلسة قسم البيع بالمزاد العلني لا تختلف كثيرا عنها ما عدى في تشكيلتها حيث يدخل عنصر اجنبي على التنظيم القضائي و هو المحضر القضائي و قد تجري الجلسة علانية و بحضور جميع الأطراف الحاجز المحجوز عليه و كل اللذين يهمهم الامر زيادة الى المتنافسين في المزاد أي المزايدين [1].

ان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني لا يعني بالضرورة ان العقار المحجوز سوف يتم بيعه في ذلك اليوم . فهناك احتمالات تحول دون إتمام البيع و من حالات تأجيل البيع او وقف البيع و تعرف هذه الحالات بطوارئ ما قبل البيع و هذا ما سأتطرق اليه أولا ثم الى اجراء عملية المزايدة ثانيا .

---

1/ بلقاسمي نورالدين. المرجع السابق . ص 73



**أولا : طواريء ما قبـــــــــل البيـــــــع**

**1ــ تأجيـــــــــل البيـــــــــع :**

هذا الاجراء نصت عليه المادة 753فقرة 02 [1] من ق ا م ا و التي نصت على ما يلي ' يجوز تأجيل البيع

بالمزاد العلني بطلب من اطراف الحجز اذا كان للتأجيل أسباب جدية .لاسيما قلة المزايدين و ضعف شروطهم ' و يفهم من نص المادة أعلاه انه متى تبين للقاضي ان أسباب طلب التأجيل جدية و من شانها ان تجعل من المزايدة غير محققة للنتائج المرجوة فانه يجوز تأجيل المزايدة الى وقت لاحق و ذلك بموجب حكم يذكر فيه التاريخ

يلاحظ على المشرع الجزائري انه لم ينص صراحة على الأسباب المؤدية الى تأجيل جلسة البيع و مفاد هذا ان تقدير هذه الأسباب يرجع الى السلطة التقديرية للقاضي .

كما يلاحظ على المشرع الجزائري انه لم يعين اجلا محددا لإجراء المزايدة و الذي يجب على القاضي ان يذكره متى قضى بتأجيل البيع بل ترك السلطة التقديرية للقاضي في

تحديد المدة اللازمة تبعا للظروف هذا على عكس ما ذهب اليه المشرع المصري و الذي نص على ان حكم تأجيل المزايدة يجب ان يتضمن تحديد جلسة لاحقة في تاريخ يقع بين 30 يوما الى 60 يوما من يوم الحكم .

ان طلب التأجيل هذا يتطلب إعادة إجراءات النشر و التعليق و هذه الأخيرة هي على نفقة طالب التاجيل و هذا ما نصت عليه المادة 753 فقرة أخيرة .

هذه الإجراءات التي تضمنتها المادة 753 في فقرتها الثانية و الثالثة هي جديدة بحيث لم يتعرض لها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية القديم . بل اكتفى في نص المادة 390 فقرة أولى [2]من القانون 154/66 بان تجري المزايدة في المكان و اليوم المحددين و ذلك بحضور الدائنين المقيدين و المحجوز عليه و بحضور المزايدين .

---

---

---

1/ انظر المادة 753 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

2/ انظر المادة 390 من الامر 145/66 المتضمن ق ا م القديم



**2/ وقف البيع**

ان اجراء المزايدة و إتمام البيع يكون بناءا على طلب من أصحاب الشأن و هم الحائز و المحجوز عليه و كل من له مصلحة في العقار المحجوز فمتى تقدم احد من هؤلاء بطلب تحديد جلسة البيع فان هذا الأخير يتم و دون اشكال و لكن اذا لم يتقدم هؤلاء او أي احد منهم بطلب تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني فهنا في هذه الحالة يمكن لرئيس المحكمة او القاضي المعين لهذا الغرض ان يامر من تلقاء نفسه شطب قضية البيع من الجدول و يترتب على ذلك سقوط تاريخ البيع كما يترتب على الشطب وقف إجراءات التنفيذ . و مفاده ان القاضي قد يحكم من تلقاء نفسه بشطب القضية على أساس ان أصحاب الشأن لم يتقدموا بطلب لتحديد جلسة البيع ، هو انه يوجد احتمال اتفاق الخصوم على ترك إجراءات التنفيذ او ارجاءها لأنه تم الوفاء بالدين كله او ببعض الدين و منحوا للمدين فرصة أخرى للوفاء بباقي الدين او هناك احتمال ان الوقت غير ملائم للبيع و بثمن مناسب .

**ثانيا : إجراءات سير جلسة المزايدة**

حددت المادة 753 من **ق ا م ا** بالقول على انعقاد الجلسة بطريقة علنية بمقر المحكمة المودع فيها قائمة شروط البيع برئاسة رئيس المحكمة او القاضي المعني لذلك و بحضور المحضر القضائي و كاتب الضبط و الدائن المقيد و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني ان وجدوا إضافة الى ضرورة حضور عدد من المزايدين لا يقل على ثلاثة [1]

---

1/ ذ/ نسيم يخلف الوافي في طرق التنفيذ المرجع نفسه ص 152



يقوم القاضي بالتحقق من حضور الأطراف او غيابهم و من صحة إجراءات التبليغ الرسمي و صحة إجراءات النشر و التعليق و يذكر بشروط البيع و نوع العقار و الثمن الأساسي و الرسوم و المصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و الذي لا يجب ان يقل عن 10.000 دج في كل عرض [1]

ولقد اشترط القانون توافر مجموعة من الشروط حتى يكون المزاد صحيحا و مرتبا لاثاره القانونية و عملا بنص المادة 69 [2] من القانون المدني و التي نصت على ما يلي ' لا يتم العقد في المزايدات الا برسو المزاد و يسقط المزاد بمزاد اعلى ولو كان باطلا ' و يفهم من نص المادة ان المزايدة عبارة عن عقد كباقي عقود البيع الا ان لها خصوصية و هي انها تتم امام القضاء .

ما دام المزاد عقد فيتطلب لصحته ان يتقدم اليه كل من يتمتع بالأهلية القانونية و التي حددها المشرع الجزائري بسن 19 سنة كاملة و هذا ما نصت عليه المادة 40 [3] من القانون المدني و يراد بالاهلية القانونية هنا أهلية الأداء أي أهلية التصرف و ابرام العقود . كما يجب ان تكون إرادة المزايدين خالية من العيوب و التي نص عليها القانون المدني . و ما دام البيع بالمزاد عقدا فانه لابد من توافق الايجاب مع القبول و يعتبر العطاءات هي الايجاب بحيث

كل عطاء يمثل إيجابا جديدا و هذا تاكيدا للمبدا العام الذي تضمنته المادة 69 أعلاه من القانون المدني و هو مبدا استقلالية العروض بحيث كل عرض اعلى يسقط العرض الذي سبقه

---

---

-

1/ ذ/ نسيم يخلف .الوافي في طرق التنفيذ .المرجع نفسه . ص 152

2/ انظر المادة 69 من القانون 05/07 المتضمن ق م ج المؤرخ في 2007/05/13

3/ انظر المادة 40 من القانون 05/07 المتضمن ق م ج المؤرخ في 2007/05/13



و هناك مجموعة من الأشخاص منعهم القانون من المشاركة في المزايدات و هم في الغالب من رجال القضاء او اعوانه . و لقد حددهم المشرع الجزائري في نص المادة 402 [1] من القانون المدني و غاية المشرع هنا هي حسن سير المزاد من اجل الوصول الى احسن سعر .

كما اكد المشرع الجزائري على منع هؤلاء الأشخاص من المشاركـــــة في المزاد و ذلك في نص المـــــادة 645 [2] من ق ا م ا الجديد .

و تبدا المزايدة بالمناداة و لكل شخص ان يتقدم لشراء العقار بنفسه او بوكيل عنه شريطة ان تكون وكالة خاصة [3] و بعد افتتاح المزاد وفقا لما نصت عليه المادة 753 ق ا م ا تبدا العروض و يسقط العرض بعرض اخر يكون اعلى منه و كل عرض هو مستقل تماما عن غيره من العروض الى ان يصل المزاد الى اعلى عرض ممكن .

و بانتهاء المزايدة يكرر الرئيس المناداة حتى اذا تأكدت المحكمة انه لم يعد ثمة من يريد الزيادة عن اخر عطاء معروض فيها يقرر الرئيس رسو المزاد على المزايد الأخير و الذي تقدم بأعلى عطاء و ذلك بعد النداء به ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة

1/ انظر المادة 402 من القانون رقم 05/07 المتضمن ق م ج

2/ انظر المادة 645 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

3/ تنص المادة 574 من القانون المدني على انه يحق للحائز ان يدخل في المزاد على شرط الا يعرض فيه ثمنا اقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه '



و هذا على عكس ما كان معمول به في ظل قانون ا م القديم حيث نصت المادة 391 [1] من ق ا م القديم بانه ' عندما لا يتم اية زيادة يقوم القاضي باستعمال ثلاث شموع ثم يطفيء الأولى و بعد دقيقة يطفيء الثانثة و بعد دقيقة يطفيء الثالثة فان لم يتقدم أي شخص رسى المزاد .

و يلزم الراسي عليه المزاد بايداع خمس الثمن ( 5/1 ) و مصاريف التنفيذ و كذا الرسوم المستحقة امام امانة ضبط المحكمة و عليه ان يدفع باقي الثمن في اجل اقصاه 08 ثمانية أيام و هذا ما نصت عليه 757 [2] من ق ا م ا .

و لقد تناول المشرع الجزائري بيع عدة عقارات او حقوق عينية عقارية في نص المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية و بين كيف يتم البيع حيث و عملا بنص المادة 756 [3] فان البيع يتم بالتتابع فاذا كانت العقارات المحجوزة تقع في دوائر مختلفة فان البيع يتم حسب قيد الحجز و تتابعه و هذا حسب ما هو منصوص عليه في نص المادة 724 من ق ا م ا .

و عملا بالفقرة 02 من المادة 756 فان اذا غطى الثمن الناتج عن بيع احد العقارات كافة الديون و المصاريف بامر الرئيس المشرف على عملية البيع بوقف البيع باقي العقارات و رفع الحجز عنها تلقائيا

و يعتبر بيع عدة عقارات او حقوق عينية و التي تضمنتها المادة 756 من البيوع الجديدة التي جاء بها القانون 09/08 و التي خص لها احكامها .

كما ان المشرع و بالرجوع الى نص المادة 757 فانه الزم الراسي عليه المزاد ان يدفع باقي الثمن في اجل 08 أيام من انعقاد جلسة البيع و اذا لم يقم بذلك فانه يوجه اليه اعذار بدفع الثمن في اجل 05 أيام و الا اعيد المزاد على نفقته .

---

1/ انظر نص المادة 391 من القانون 154/66 المتضمن ق ا م القديم

2/ انظر المادة 757 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

3/ انظر المادة 756 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



غير ان قانون الإجراءات القديم وفي نص المادة 391 فقرة 03 الزمت الراسي عليه المزاد بان يدفع الثمن و مصاريف الإجراءات خلال 20 يوما من تاريخ اجراء المزايدة .

و بالرجوع الى نص المادة 754 [1] من ق ا م ا فان المشرع الجزائري قد نص على عدة جلسات من بينها الجلسة الأولى و الجلسة اللاحقة و الجلسة الجديدة و الجلسات الموالية و بين الأسباب التي تؤدي لانعقاد هذه الجلسات و ذلك بتاجيل جلسة البيع بالمزاد العلني من جلسة الى أخرى .

ففي الجلسة الأولى يتم افتتاح المزاد فاذا تقدم المزايدين و تم عرض اكبر عطاء فانه يرسو عليه المزاد لكن اذا توفر سبب جدي في عدم امكان عقد جلسة المزايدة في التاريخ المحدد لها فهنا يمكن تاجيلها بتاريخ اخر يجدده الرئيس بعد التحقق من السبب و يؤجل البيع .

بحيث اذا لم يتوفر النصاب في عدد المزايدين أي اذا كان عدد المزايدين اقل من ثلاثة اشخاص او ان العرض المقدم اقل من الثمن الأساسي او لم يتقدم أي احد من المزايدين بالعرض خلال خمسة عشر 15 دقيقة ففي هذه الحالات و بناءا على نص المادة 754 [2] ق ا م ا فقرة 03 فان رئيس الجلسة يثبت ذلك في سجل الجلسة كما يقرر تأجيل البيع الى جلسة لاحقة بذات بالثمن الأساسي و عليه تنعقد جلسة جديدة حسب ما نصت عليه المادة 754 [3] فقرة 04 من ق ا م ا و بغض النظر عن عدد المزايدين فاذا كانت العروض اقل من الثمن الأساسي و غير كافية يقرر الرئيس تأجيل الجلسة مع انقاص عشر الثمن 10/1 من الثمن الأساسي مع إعادة النشر و التعليق وفقا للمادة 750 من ق ا م ا

1و2 و3 انظر المادة 754 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



و بعدها تنعقد جلسات موالية كما نصت عليه المادة 754 فقرة 05 [1] فيباع العقار فيها باعلى عرض و لو كان اقل من الثمن الأساسي و لقد حدد المشرع الجزائري اجل لتاجيل جلسات البيع في نص المادة 755 [2] ق ا م ا بحيث متى امر رئيس الجلسة بالجيل البيع فانه يجب عليه ان يحدد تاريخ الجلسة اللاحقة بحيث لا تقل فترة التاجيل عن ثلاثين يوما 30 كما لا يجب ان تتجاوز مدة 45 خمسة و أربعين يوما .

و عقب كل تأجيل يعاد النشر و التعليق بالكيفيات المنصوص عليها في المواد 759/749 من ق ا م ا و هذا ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 755 أعلاه .

هذه الإجراءات التي تضمنتها المواد 754و 755 جاءت مفصلة وواضحة هذا على خلاف إجراءات تأجيل حلسة البيع التي نضمها ق ا م القديم [3] حيث حصر التاجيل بعدم تقدم أي احد من المزايدين بالعرض او عدم كفاية العروض حيث ان هذه المادة جاءت مبهمة و غير واضحة فعدم كفاية العروض هل غير كافي للدين ام انها اقل من الثمن الأساسي و الصواب و المعمول به انها اقل من الثمن الأساسي .

كما بينت المادة 392 ق ا م على تأجيل المزايدة الى جلسة لاحقة في حين ان المادة لم تبين ما هي الإجراءات الواجب اتخاذها عند كل تأجيل . كما اشارت المادة الى اتخاذ إجراءات نشر جديدة حسب الأوضاع المقررة في نص المادة 389 . كما ان المشرع الجزائري لم يبين المدة التي يجب ان تعاد فيها الجلسة و كيف يتم تحديدها و ترك الامر للسلطة التقديرية للقاضي في حين ان المادة 755 من ق ا م ا حددتها ب 30 يوم كحد ادنى و 45 يوم كاقصى مدة.

1/ انظر المادة 754 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

2/ انظر المادة 755 من ق 09/08 المتضمن ق ا م ا

3/ تنص المادة 392 من ق ا م السابق على ما يلي ' اذا حصل بعد المناداة على القضية ان لم يتقدم احد باي عرض او تبين بوضوح ان العروض غير كافية تؤجل المزايدة الى جلسة لاحقة '



هذه النقائص استدركها المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد بحيث خصص لها المادتين 754 و 755 و التين نصتا على اجراءات جلسة البيع و اجراءات تاجيلها و كذا اجراءات اعادة النشر و التعليق ، بينما خصص مادة واحدة في قانون الاجراءات المدنية القديم و هي المادة 392 و هذه الاخيرة لا تكفي ان تغطي الاجراءات السابقة الذكر.

و في هذا الصدد نقول بان المشرع الجزائري قد فصل اكثر في اجراءات جلسة البيع و وضح للقاضي الاجراءات التي يجب عليه اتباعها و العمل بها و ذلك على سبيل تنظيم جلسة البيع و كذا الجلسات اللاحقة لها ، كما انه بتحديده لمدة اجراءات اعادة البيع من 30 الى 45 يوم هذا يدل على حرص و اهتمام المشرع الشديد على حسن سير اجراءات التنفيذ ، حيث اذا بقي الامر بيد السلطة التقديرية للقاضي فقد تطول الاجراءات و قد تضيع الحقوق.

## المطلب الثاني : أحكام رسو المزاد

عندما يتوقف المزاد تتوقف العروض يقوم المحضر القضائي بالنداء بالعرض الأخير و القيمة و الذي قدمه ثم ينتظر مدة دقيقة واحدة ينادي مدة ثانية بنفس الكيفية أي بالعرض و قيمته و الشخص الذي قدمه ثم ينتظر مرة أخرى دقيقة واحدة ليعيد النداء بالعرض و قيمته و الشخص الذي قدمه ينتظر مدة دقيقة و هي الأخيرة ليفسح المجال امام الرئيس للإعلان برسو المزاد [1] و اعلان رسو المزاد على الشخص الذي تقدم بأعلى عرض لا يؤدي الى انتقال ملكية العقار المباع بالمزاد العلني مباشرة الى الراسي عليه المزاد بل لابد من صدور حكم رسو المزاد الذي يعدخاتمة إجراءات البيع .

### الفرع الأول : مفهوم رسو المزاد

**أولا : تعريف رسو المزاد :** يعرف رسو المزاد إيقاع بيع المزاد على من عرض اعلى ثمن

و يعني رسو المزاد توقف و استقرار المزاد عند متزايد و ثمن و بعد وقت معين [2]

و لقد اشار المشرع الجزائري الى تعريفه في نص المادة 757 [3] من ق ا م ا على النحو التالي :

يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض و كان اخر مزايد فيعتمد الرئيس العرض الذي لا يزايد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية بين كل نداء دقيقة واحدة .

---

1ـــ بلقاسمي نورالدين . المرجع السابق ص 85

2ـــ بلقاسمي نورالدين .المرجع السابق . ص 84

3ـ انظر المادة 757 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

و لقد اصطلح الفقه مصطلح رسو المزاد و ليس البيع على اعتبار ان البيع بالمزاد العلني ليس كالبيع العادي حيث يتم تدريجيا لمن يمنح اعلى عرض ليستقر عليه بعد توقف باقي العروض و لذا بقال رسو المزاد أي توقف المزاد عنه.

**ثانيا : التزامات الراسي عليه المزاد**

يترتب على رسو المزاد التزامات على الراسي عليه المزاد و متى وفى هذه الالتزامات تنتقل ملكية العقار لصالحه.

هذه الالتزامات تتمثل في :

ـ دفع 5/1 الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة و ذلك فور رسو المزاد .

ـ دفع باقي الثمن في مهلة 08 ثمانية أيام من تاريخ البيع . و باقي الثمن هو الفرق بين الثمن الذي رسى عليه المزاد و الخمس 5/1 المدفوع اثناء الجلسة .

ـ و اذا لم يدفع باقي الثمن خلال المدة التي حددها القانون فانه يتحمل الفرق في الثمن اذا بيع العقار باقل من ثمن رسو المزاد كما لا يكون له الحق في المطالبة بالزيادة اذا ما بيع العقار بثمن اعلى من ثمن رسو المزاد

و يجب ان يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني الزام المزايد المتخلف بفرق الثمن ان وجد .

هذه الالتزامات نظمها المشرع في نص المادتين 757 و 758 [1] من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

---

1- انظر المادتين 757 و 758 من القانون 08/ 09 المتضمن ق ا م ا

**ثالثا : تجديد المزاد (إعادة البيع بالمزاد العلني )**

لقد أجاز المشرع الجزائري إعادة البيع بالمزاد العلني و ذلك في حالات تضمنتها المادتين 760و 761 من ق ا م ا بحيث اذا تخلف الراسي عليه المزاد عن تنفيذ التزاماته المترتبة على رسو المزاد ففي هذه الحالة رأى المشرع الجزائري انه من الضروري إعادة البيع مجددا و على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف و هي الحالة الأولى اما الحالة الثانية التي اعتمدها المشرع لإعادة المزاد من جديد فتكمن في إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة سدس 6/1 الثمن الذي رسى به المزاد الأول على الأقل حتى يصل العقار الى اعلى ما يمكن الوصول اليه من ثمن .

**1/حالة إعادة المزاد على الراسي عليه المزاد :**

و يقصد بهذا الاجراء هو بيع العقار الحاصل للمشتري المتخلف عن التزاماته و إعادة بيعه بغير اتخاذ إجراءات تنفيذ مبتدئ [1] و لقد نصت على هذا الاجراء المادة 757 ق ا م ا و التي تضمنت ما يلي " بانه اذا لم يقم الراسي عليه المزاد بالوفاء بالتزاماته المترتبة على رسو المزاد و ذلك بايداع باقي الثمن و كذا الرسوم و المصاريف امام كتابة ضبط المحكمة الجاري بها البيع و ذلك خلال اجل08 ثمانية أيام من تاريخ المزايدة و حتى بعد اعذاره ب 05 أيام الموالية فانه خلال هذه الفترة يبقى على التزاماته اما اذا انتهت مدة الاعذار فانه يعاد البيع على ذمته بمزايدة جديدة و حكم جديد

هذا على خلاف ما نصت عليه المادة 396 من ق ا م القديم و التي رتبت إعادة المزايدة على على ذمة الراسي المتخلف عن تنفيذ التزاماته و ذلك خلال اجل 10 عشرة أيام و ليس 08 ثمانية أيام كما نصت المادة 757 من ق ا م ا من تاريخ رسو المزاد و ذلك بعد اعذاره لكن المشرع الجزائري في نص المادة 396 هذه لم يحدد كذلك اجل للاعذار و ترك الامر لاصحاب الشأن .

---

1/ مسعى محمد يونس .مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر .تخصص قانون الشركات جامعة قاصدي مرباح ورقلة .كلية الحقوق و العلوم السياسية. /2017 ص 43

كما يجب ان يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني الزام المزايد المتخلف عن الدفع بفرق الثمن بين البيع الأول و الثاني اذا وجد .و يلزم الراسي عليه المزاد بتسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية حسب نص المدة 90 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري و هذا نجده في البيع الاجباري كما في البيع الاختياري و اذا ما تخلف خلال الشهرين التاليين لتاريخ المزاد فجزاؤه اعادة البيع على ذمته .

**2/حالة إعادة البيع لمن يعرض زيادة تجاوز السدس :**

لقد أجاز المشرع الجزائري في نص المادة 760 ق ا م ا لكل شخص ان يتقدم الى المحكمة بعد رسو المزاد و ذلك متى بيع العقار او الحق العيني العقاري بثمن اقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع و ذلك خلال اجل 08 ثمانية أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد عن طريق عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني

كما اشترطت المادة 760 على طالب تجديد المزاد بالزيادة ان يقدم تعهدا بزيادة عن الثمن الراسي عليه المزاد على الأقل في حدود السدس 6/1 كما يجب عليه إيداع الثمن الكامل و المصاريف و الرسوم القضائية المستحقة امام امانة ضبط مقابل وصل .

كما الزمت المادة طالب تجديد المزاد بان يتحمل نفقات المزايدة الجديدة على أساس ان البيع يعاد بنفس الكيفيات و الإجراءات المنصوص عليها في المواد 749 و 750 أي إجراءات الإعلان و النشر .

يتعين توفر شرطان لاعادة بيع العقار ذكرتهما المادة 760 من ق ا م ا .

ـ اذا بيع العقار او الحق العيني العقاري قبل الانتهاء من إجراءات القيد بالمحافظة العقارية .

---

1/ مسعى محمد يونس .مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر .تخصص قانون الشركات جامعة قاصدي مرباح ورقلة .كلية الحقوق و العلوم السياسية. /2017 ص 43

ــ ان يكون العقار المحجوز قد بيع بثمن اقل من الثمن الأساسي [1] هدف المشرع من اجازته و ترخيصه لتجديد إعادة البيع مرة ثانية هو الوصول به الى احسن سعر ز ذلك رعاية لمصلحة المدين و الدائنين المقيدين ليستوفوا حقهم كاملا من ثمن العقار [2]

هذه الإجراءات التي تضمنتها المادة 760 ق ا م ا جاءت اكثر تفصيلا ووضوحا. حيث جاءت معدلة لتلك الاجراءات التي كانت معمول بها في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم بموجب المادة 393 [3] و يمكن تبيان هذه التعديلات على النحو التالي

**أولا :** من حيث اجال إعادة البيع قلص المشرع المدة الى 08 أيام بدلا من 10 أيام

**ثانيا :** من حيث شروط طلب التسجيل فالمشرع لم يتبع شروط لاعادة المبيع بالمزاد فاجاز لكل شخص طلب إعادة المزاد و الشرط الوجيد الذي وضعه هو ان يعاد المزاد بالزيادة عن السدس 6/1 بينما المادة 760 ق ا م ا الجديد حددت متى يجوز طلب إعادة البيع بالزيادة و اشترط في ذلك ان يكون العقار قد بيع بثمن اقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع بحيث في هذه الحالة يمكن إعادة تجديد المزاد بالزيادة و ذلك حرصا على ان يتم البيع و يحقق اعلى ثمن في حين ابقى المشرع على مقدار الزيادة ان تكون في حدود السدس و ذلك من ثمن رسو المزاد .

كما نجد ان المادة 393 نصت على إعادة البيع باتباع إجراءات النشر و التعليق المنصوص عليها في المواد 389 و 390 و 391 من نفس القانون و ذلك بعد انقضاء مهلة 30 يوما بينما المادة 760 لم تحدد المدة التي يعاد فيها إجراءات النشر و التعليق

---

1و2 ــ مسعى محمد يونس البيع بالمزاد العلني .مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر .ميدان حقوق و علوم سياسية تخصص قانون الشركات .جامعة قاصدي مرباح ورقلة .الجزائر .2017 ص 44

3ــ تنص المادة 393 من القانون 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية " يجوز لكل شخص في ميعاد العشرة أيام التالية لتاريخ رسو المزاد ان يحدد المزاد بالزيادة مقدار السدس من الثمن الأساسي للبيع و المصاريف "



**الفرع الثاني : حكم رسو المزاد :**

لقد نظم المشرع الجزائري إجراءات حكم رسو المزاد في المواد من 762 الى 765 من ق ا م ا

و يعتبر حكم رسو المزاد اخر مرحلة يمر بها العقار المحجوز و عليه سأحاول في هذا الفرع التطرق الى مجموعة الإجراءات التي تضمنها ق ا م ا بخصوص حكم رسو المزاد و ذلك على نحو ذكر اهم البيانات التي يحتويها و الاثار التي يرتبها و كذا الطبيعة القانونية له .

**أولا : بيانات حكم رسو المزاد**

نصت المادة 763 [1] من ق ا م ا على مجموعة من البيانات الأساسية و التي يتضمنها حكم رسو المزاد فاذا امعنا النظر في المادة أعلاه نستخلص ان الحكم يتضمن مجموعة من البيانات الإضافية بالمقارنة مع باقي الاحكام الأخرى الصادرة عن المحاكم .

**السند التنفيذي و إجراءات التنفيذ :** أي السند الذي جرى بموجبه التنفيذ و الإجراءات القانونية التي مر بها العقار المباع بالمزاد العلني من اول اجراء الى اخره أي من يوم تبليغ السند التنفيذي من تكليف بالوفاء و تبليغ السند التنفيذي و كذا الامر بالحجز و تبليغه و إجراءات البيع .

**تعيين العقار :** الذي تم بيعه و هو موضوع البيع و ذلك بتحديد العقار تحديدا دقيقا لا يثير اية شبهة

**الثمن الأساسي :** و هو الثمن الذي تمت بموجبه المزايدة . كما يجب ذكر إجراءات الخبرة من تعيين الخبير و امر القاضي بتعيينه و تاريخ تعيين الخبير و كذا تاريخ إيداع تقرير الخبرة

---

1/ انظر المادة 763 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



**إجراءات البيع بالمزاد العلني** : إجراءات كل جلسة و اذا كانت عدة جلسات يجب ذكرها و ذكر الأوامر الصادرة في شان المزايدة و عدد المزايدين و حضور او غياب الأطراف .

**هوية الراسي عليه المزاد :** و هو امر منطقي و ضروري بحيث يجب ذكرها بكل دقة من اسم و لقب و عنوان و تاريخ الميلاد و اسم الاب و لقب و اسم الام .

**ثمن رسو المزاد :** و هو بيان جوهري و له أهمية خاصة لذا يجب ذكره في حكم رسو المزاد و ذلك على أساس ان الثمن الراسي عليه المزاد به تحدد مصاريف التسجيل او مصاريف الشهر و كذا اتعاب المحضر القضائي .

الزام شاغل العقار سواء كان المحجوز عليه او الكفيل العيني او الحارس بتسليم العقار المباع بالمزاد الى الراسي عليه المزاد .

هذه اهم البيانات الجوهرية التي يتميز بها حكم رسو المزاد عن باقي الاحكام غير ان قانون الإجراءات المدنية القديم و عملا بنص المادة 395 [1] و التي نصت " يشتمل حكم رسو المزاد على ذكر قضايا الحجز العقاري و بيان الإجراءات التي اتبعت ورسو المزاد "

جاءت هذه المادة مبهمة حيث اكتفى المشرع الجزائري بدكر مشتملات الحكم و ذلك بذكر مجمل الإجراءات التي أدت الى البيع في حين ان المادة 763 جاءت واضحة و دقيقة و مفصلة .

و رفعا للبس الذي عرفته المادة 393 من قانون الإجراءات المدنية القديم استدرك المشرع الجزائري في ق ا م ا الجديد ان يتضمن حكم رسو المزاد بيانات جوهرية تميزه عن باقي الاحكام و هي تلك المذكورة في نص المادة 763 منه.

---

1/ انظر المادة 395 من القانون 154/66 المتضمن ق ا م القديم



**ثانيا : الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد :**

ان تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد عرفت اختلافا بين الفقهاء و حتى بين مختلف التشريعات هل هو حكم قضائي او هو حكم ولائي .

و نظرا لطبيعة موضوع الدراسة سأتطرق الى الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد من زاوية مختلفة و ذلك وفقا للإجراءات الجديدة التي تضمنها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بخصوص حكم رسو المزاد

ما يمكن الإشارة اليه ان المشرع الجزائري خص حكم رسو المزاد بمميزات تميزه عن باقي الاحكام و القرارات و هي كالتالي :

**حكم رسو المزاد هو حكم نهائي و ملزم** : حيث نصت المادة 764 على ما يلي "....و يتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763 فقرة 7 أعلاه "

و مفاد هذا انه خلافا للقواعد العامة في التقاضي على درجتين فان حكم رسو المزاد بصدر نهائي في الدرجة الأولى و يمهر بالصيغة التنفيذية من اجل شهره و كذلك تنفيذه على الأشخاصالمذكورين في المادة 763 [1]

**حكم رسو المزاد غير قابل للتبليغ** : و هذا طبقا لنص المادة 764 و التي نصت على ما يلي " لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز "

**حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن** : و هذا ما نصت عليه المادة 765 و التي نصت على ما يلي " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن " و معنى هذا ان حكم رسو المزاد لا يقبل الطعن بالطرق العادية و لا بالغير العادية و هذا على غرار الاحكام القضائية الأخرى التي لا تقبل الطعن الا بالطرق العادية او غير العادية [2]

---

1و2 بلقاسمي نورالدين . المرجع السابق



**ثالثا : الاثار القانونية لحكم رسو المزاد**

يترتب على صدور حكم رسو المزاد اثار قانونية أهمها :

1- نقل ملكية العقار المحجوز و كل الحقوق المرتبطة بالعقار و ذلك لصالح الراسي عليه المزاد و هذا ما نصت عليه المادة 762 [1] من ق ا م ا كما يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية .

2ـــ تطهير العقار او الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية و هذا وفقا لما نصت عليه المادة 764 فقرة ثانية من ق ا م ا و هذا الأثر لا يترتب الا بعد قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية كمانصت عليه المـــادة 762 [2] بحيث يتولى المحضر القضائي خلال اجل شهرين من تاريخ صدوره اجراء اشهاره لدى المحافظة العقارية و هذا على خلاف قانون الإجراءات المدنية القديم فطبقا لنص المادة 394 [3] منه فقرة الثانية فان الراسي عليه المزاد هو من يتولى عملية تسجيل حكم رسو المزاد بمكتب الرهون خلال اجل شهرين من تاريخ صدوره و الا يترتب على مخالفة هذا الاجراء إعادة المزاد على ذمة الراسي .

---

1- انظر المادة 762 فقرة أولى من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

2- انظر المادة 764 فقرة 02 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

3- انظر المادة 394 فقرة 02 من القانون 154/66 المتضمن ق ا م القديم



## المبحث الثاني: إجراءات بيع العقارات غير المشهرة

سأحاول في هذا المبحث التطرق الى دراسة احد أهم التعديلات التي جاءت بها القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 و الذي دخل حيز التنفيذ سنة 2009 فإلى جانب بيع العقارات المشهرة و التي كانت الوحيدة القابلة للتنفيذ في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم فإن المشرع الجزائري أخضع كذلك العقارات غير المشهرة لإجراءات الحجز العقاري و بيعها بالمزاد العلني.

و عليه السؤال الذي يطرح هو كيف تعامل المشرع الجزائري مع هذا الموضوع الجديد ، بمعنى كيف نظم إجراءات الحجز و بيع العقارات غير المشهرة

و هذا ما سأحاول دراسته و ذلك من خلال التطرق أولا إلى مفهوم العقارات غير المشهرة التي أجاز المشرع الحجز عليها و بيعها بالمزاد و كذلك الأحكام التي تخصها " مطلب أول " ثم أعرج إلى إجراءات الحجز و البيع التي تضمنها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد بشان العقارات غير المشهرة و التي أخضعها القانون لأحكام المادة 766 و ما يليها " مطلب ثاني "

## المطلب الأول : مفهوم العقارات غير المشهرة:

نظرا لكون مناطق عديدة لم يتم مسحها ولم تشهر عقاراتها و بقيت بدون عقود رسمية [1] و نظرا لكون أشخاص

عديدة لها عقارات مختلفة عبر التراب الوطني لكنها غير مشهرة و لا يمكن حجزها وفقا للنظام القديم [2]

---

1– بلقاسمي نورالدين المرجع السابق

2ـــ بلقاسمي نورالدين المرجع السابق



و استجابة لمطالب الدائنين من اجل التنفيذ على عقارات مدينيهم غير المشهرة و كذا المحضرين القضائيين و تفاديا من الهروب على دفع الديون . جاءت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد لتجيز إمكانية الحجز على العقارات غير المشهرة إذا كانت ضمن وصفين و هما :

1- عقار غير مشهر له سند عرفي محدد التاريخ [1]

2- عقار غير مشهر له مقرر إداري مستخرج بموجب مداولة دون أن يفرغ في شكل رسمي [2]

و هي الحالتين التي أجاز فيهما القانون إمكانية الحجز دون غيرهما [3]

و يفهم من العقارات غير المشهرة هي تلك العقارات التي ليست مسجلة في المحافظة العقارية و ليست لها اية وثائق رسمية مشهرة في مكتب الرهون و ليست لديها بطاقات رسمية [4]

و حرصا من المشرع الجزائري على مصالح الدائنين و حماية حقوقهم فقد أجاز لهم إمكانية الحجز على هذا النوع من العقارات و ذلك متى كان لهذه الأخيرة مقرر إداري أو سند عرفي له تاريخ ثابت.

---

1و 2 و 3 ـــ نسيم يخلف نفس المرجع ص 155

4 ــ بلقاسمي نورالدين المرجع السابق ص 98



**الفرع الأول : العقارات غير المشهرة و التي لها مقرر اداري :**

لقد تعاملت المؤسسات الرسمية في الدولة في ألاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهرة مثل توزيع أراضي في المناطق الصناعية و توزيع أراضي للبناء من طرف البلديات و الوكالات العقارية و كذا مديريات أملاك الدولة

و أصبحت الأملاك التي ليست لها سندات ملكية مشهرة هي التي تشكل اكبر وعاء عقاري من الأملاك الأخرى و هي قابلة لان تدخل ضمن الضمان العام للمدين اتجاه الإفراد أو المؤسسات المالية [1]

و ما دام المشرع الجزائري قد أجاز للدائن التنفيذ على هذا النوع من العقارات فلابد من معرفة هذه العقارات

## أولا : مفهوم العقارات التي لها المقرر الإداري

**تعريفهـــــــــا**: يقصد بالعقارات التي لها مقرر إداري هي التي قد يكون المدين قد استفاد بها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج مداولة دون أن يفرغ في شكل رسمي . عملا بالمادتين 15و16 من الأمر 75/74 [2] ، و يقصد بها تلك العقود التي حررتها الإدارة بمناسبة التصرف في المحافظة العقارية التابعة لها لفائدة الغير لكن هذه العقود لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية لأسباب عديدة كعدم إجراء تحويل الملكية أو تهاون الإدارة البائعة او عدم جواز التصرف ...[3]

---

1- عبد السلام ذيب . قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ترجمة للمحكمة العادية .م و ف م .الرغاية .2009 ص 384

2- الامر 75/74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12 نوفمبر 1975

3- دحو احمد .اجراءات حجز و بيع العقار و المنقول ـ مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر . كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مستغانم 2017/2016 ص 84



و يقصد بالمقررات الإدارية هي تلك العقود التي يكون احد طرفيها شخصا معنويا عاما كالدولة او الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري حيث اقر المشرع للإدارة ان تبرم عقود إدارية مع الغير على سبيل نقل أملاكها العقارية [1]

و لقد صدر عن المحكمة العليا قرار رقم 297/ 299 و الذي تصمن بانه لا تنقل الملكية العقارية او الحقوق العينية الأخرى للعقار سواء كان ذلك من المتعاقدين ام في حق

الغير الا اذا رعيت الإجراءات التي نصت عليها القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري .

**ثانيا : أنواع العقود الإدارية التي اعتبرت مقررات إدارية**

**1 : سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري**

تم استحداث هذا السند بمقتضى القانون 02/07 [2] المؤرخ في 2007/02/27 الذي يتضمن تأسيس اجراء المعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 [3] يتعلق بعمليات التحقيق العقاري تسليم سندات الملكية و تم تطبيق هذا القانون حسب نص المادة 02 منه على العقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر 75/74 المؤرخ في 11/12/ 1975 مهما كانت طبيعة العقار القانونية .ولا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية طبقا لأحكام الأمر 63/76 المؤرخ في 1976/03/25

---

1ـ دحو احمد . نفس المرجع ص 84

2- ج ر ع رقم 15 الصادرة بتاريخ2007/02/28 ص 33

3ـ ج ر ع رقم 26 الصادرة بتاريخ 2008/05/25 ص 03



و لاسيما المادة 12 منه عند إتمام عملية المسح في هذه المناطق يستفيدون من الترقيم النهائي الذي ينتج عنه استلام الدفتر العقاري

**2 : العقود الإدارية**

و سأتناول دراسة ثلاثة أنواع من العقود الإدارية التي يمكن ان تخضع لإجراءات التنفيذ الجبري و هي عقود التنازل للحقوق العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي كذلك العقود الاستصلاح و أخيرا عقود الامتياز .

**أ ـ عقود التنازل** : و تشمل ما يلي :

ـ **عقود التنازل عن قطع أرضية** بموجب الأمر رقم 26/74 [1] المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات و لاسيما المادة 03 منه و المادة 10

حيث ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في ظل هذا القانون يدون شهر رغم ان المادة 90 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25 و التي ألزمت السلطات الإدارية على أن تعمل على شهر جميع العقود المحررة من قبلها تلقائيا ضمن أجال قانونية محددة [2]

- **العقود الإدارية المتضمنة بيع عقارات في إطار تسوية البناءات اللاشرعية** تنفيذا للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية وضعية الأشخاص الذين يستغلون فعلا أراضي عمومية او خاصة و كانت محل مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها [3]

---

1- ج ر ع رقم 19 الصادرة بتاريخ 1974/03/05 ص 291

2، 3 ـ دحو احمد المرجع نفسه .ص 85



**عقود التنازل المحررة طبقا للقانون 01/81 [1] المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني و المهني او التجاري او الحرفي** التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و الشهر العقاري و المؤسسات العمومية لاسيما المادة 02 و المادة 05 منه و الذي تم إلغاؤه بالمادة 40 من القانون 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

ـــ **عقود الوكالات العقارية** تعاملت الوكالات العقارية في العقارات التابعة لها بمقتضى مقررات إدارية غير مشهرة و ذلك لأسباب خاصة بالوكالات العقارية كبطء إجراءات تحويل الملكية من جهة او حفاظا على توازناتها المالية من جهة ثانية هذا ما دفعها الى إبرام تصرفاتها دون اللجوء الى إجراءات الشهر [2]

**ـ العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/12/18** و عملا بالمادة 73 منه حضرت على رؤساء المجالس الشعبية البلدية التصرف في المحافظة العقارية البلدية لصالح الخواص إلا عن طريق الوكالة العقارية

ب ـــ **عقود الاستصلاح** : منحت لتشجيع الفلاحة في الأراضي الصالحة للاستصلاح و ذلك بموجب نص تشريعي القانون رقم 18/83 [3] المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية و المرسوم رقم 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصخرية في المساحات الاستصلاحية

---

---

1- ج ر ع رقم 06 صادر في 1981/02/10 ص 123/122
2- دحو احمد المرجع نفسه ص 86
3- ج.ر ع رقم 34 صادرة في 1983/08/16 ص 2045 الى 2047



**ج ــ عقود الامتياز:**

ـــ العقود المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 المحدد لكيفية منح حق امتياز قطعة ارض من الأملاك الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 372/98 المؤرخ في 1998/11/23

ـــــ العقود المحررة في إطار قانون رقم 03/10 [1] المؤرخ في 01/10/ 2011 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و لاسيما المادة 13 منه و التي نصت صراحة على قابلية حق الامتياز للحجز و هذا القانون تم بموجب

إلغاء أحكام القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/28 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتخبين وواجباتهم

**و ـــ المقررات التي تصدر عادة عن البلديات** في شان الاستفادة من عقارات و كثيرة الشيوع دون مراعاة لعنصر الشكلية أصبح بإمكان الحجز عليها وفقا لإجراءات استحدثت لأجل ذلك .

---

1/ ج.ر ع رقم 46 صادرة في 2010/08/18 ص 06

2/ بربارة عبد الرحمن .طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية وفقا للتشريع الجزائري .منشورات بغدادي .الجزائر سنة 2009 ص 261



## الفرع الثاني : العقود العرفية ثابتة التاريخ

العقود العرفية هي تلك العقود التي يعدها الأطراف فيما بينهم دون اللجوء الى الضابط العمومي المختص و يتم التوقيع عليها من طرفهم لأجل إثبات تصرف قانوني و على هذا الأساس فلقد أجازت المادة 766 من ق ا م ا الجديد إمكانية توقيع الحجز على العقارات غير المشهرة إذا كان لها عقد عرفي ثابت التاريخ فما المقصود بالعقود العرفية و ما هي العقود التي تصلح كسند يصلح للحجز العقاري

**أولا : مفهوم العقد العرفي :**

1- **تعريف العقد العرفي " المحرر العرفي "**

لم يتطرق المشرع الجزائري الى تعريف المحرر العرفي و هذا على خلاف العقد الرسمي و الذي أشار اليه في نص المادة 324 [1] من القانون المدني و الذي نص على ما يلي " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة

تم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه "

و انطلاقا من مفهوم العقد الرسمي و بالمفهوم المخالف له فان المحرر العرفي هو كل عقد يحرر من طرف غير الأشخاص المذكورين في نص المادة 324 أعلاه .

و لقد تعددت التعريفات الفقهية للعقد العرفي فهناك من عرفه بانه " سند معد للإثبات يتولى تحريره و توقيعه أشخاص عاديون بدون تدخل الموظف " [2]

---

1- انظر المادة 324 من ق م ج

2- يحيى بكوش ادلة الاثبات في القانون الجزائري و الفقه الإسلامي .م و ك .ط02 . 1988



و هناك من عرفه بانه ذلك العقد يتولى المتعاقدين كتابته و توقيعه و هناك من عرفه بالسندات الصادرة من الافراد دون ان يتدخل في تحريره موظف عام او شخص مكلف بخدمة عامة و لا يخضع لشكلية معينة اثناء تحريره .

و مما سبق ذكره يمكن ان نعرف العقد العرفي على النحو التالي : العقد العرفي هو ذلك المحرر او السند الذي يقوم بإعداده الأطراف سواء بأنفسهم او بواسطة كاتب من اجل تصرف قانوني و يتم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم و كذا الشهود ان وجدوا من دون تدخل الموظف العام او ضابط عمومي مختص

كما لا يعد التصديق على توقيعات الافراد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي او نائبه او الموظف الذي انتدب لهذا الغرض من قبيل استيفاء الرسمية على المحرر العرفي إنما يثبت فقط هوية الموقع دون ممارسة الرقابة على محتوى و مضمون العقد و هذا استنادا الى أحكام المرسوم رقم 71/77 المؤرخ في 1997/02/19 المتعلق بتصديق على التوقيعات خاصة المادة الأولى و الثانية منه [1].

كما قد يكون المحرر العرفي محرر من قبل الأشخاص المذكورين في نص المادة 324 ق م . و لكن خارج أداء مهامهم و هذا ما يمكن استقراؤه من نص المادة 326 مكرر02 من القانون المدني و التي نصت على ما يلي : " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة و أهلية الضابط العمومي او انعدام الشكل كمحرر عرفي اذا كان موقعا من قبل الأطراف " [2]

و هذا يعتبر إشارة من المشرع الجزائري على ان المحرر العرفي هو كل عقد يبرم من طرف الأفراد دون تدخل الموظف العام او الضابط العمومي

---

1- انظر المادة 1و2 من المرسوم 71/77 المتعلق بالتصديق على التوقيعات

2- انظر المادة 326 مكرر 02 من ق م ج



و طبقا لنص المادة 328 [1] من ق م و التي نصت على : " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه الا منذ ان يكون له تاريخ ثابت و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء :

- من يوم تسجيله
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد أخر حرره موظف عام
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص
- من وفاة احد اللذين لهم على العقد خط و إمضاء ."

و من ثمة فانه حتما يكون للعقد العرفي حجة على الغير يستلزم ان يكون له تاريخ ثابت و التاريخ الثابت بينت المادة أعلاه الحالات التي يكون فيها للمحرر العرفي تاريخ ثابت و هي

1ـــ من يوم تسجيله : و التسجيل يكون في مصلحة التسجيل المختصة و يتم عن طريق تقديم المحرر في شكل نسخ الى مصلحة التسجيل التي تحفظ له نسخة عنه في سجل محدد لذلك و تقيد النسخ الأخرى الباقية الى أصحابها بعد ان يؤشر عليها تاريخ الإيداع .

2ـــ من يوم ثبوت مضمونه في عقد أخر حرره موظف عام

أحيانا يذكر مضمون العقد العرفي في محرر رسمي حرره ضابط عمومي وفي هذه الحالة يكتسب المحرر العرفي تاريخا ثابتا .

و التاريخ الثابت هو تاريخ المحرر الرسمي و مضمون المحرر العرفي يراد به كل ما يفيد في تعريفه دون الحاجة الى ذكر النص كاملا . [2]

---

1/ انظر المادة 328 من ق م ج القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13

2/ بوقندورةسليمان .البيوع العقارية الجبرية القضائية .دار هومة .الجزائر .ص 95



3 ـ من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص :

فأحيانا قد يأشر ضابط عمومي مختص على المحرر العرفي بأي إشارة تفيد بان المحرر العرفي قد عرض عليه و يدون تاريخ التأشير الذي يصبح تاريخ ثابت للمحرر العرفي .

مثال كان يقدم محرر عرفي أمام القضاء فيؤشر القاضي او أمين الضبط على إيداعه او تقديمه .

4ــ من وفاة احد اللذين لهم خط او إمضاء على العقد :

فيعتبر توقيع الشخص المتوفى على المحرر العرفي دليل قاطع على صدور المحرر من حيث تاريخه قبل الوفاة هو التاريخ الثابت للمحرر العرفي .

و التوقيع هنا لا يشترط ان يكون صادر عن طرفي العقد بل يكفي ان يكون صادر عن احد الشهود او عن الضامن لأحد أطراف العقد .

**ثانيا : شروط صحة العقد العرفي :**

لقد تولى المشرع الجزائري تبيان الشروط اللازمة لصحة العقد العرفي المعد للإثبات و ذلك في نص المادتين 327 و328 من ق م و هي الكتابة و التوقيع .

**1- الكتابة :**

اشتراط المشرع الجزائري الكتابة في العقد العرفي لا يقصد به ان تكون كتابة لان هذا أمر بديهي و المقصود هنا ان يكون متضمنا على كتابة تدل على الغرض الذي أعدت من اجله و منصبة على واقعة او تصرف يريد أصحابه إثباته بها .

74

فإذا كانت الواقعة مثلا بيع يشترط في العقد ذكر المبيع و ثمن المبيع و سائر شروط البيع [1]

كما أن القانون لم يشترط شكل معين لإعداد المحرر العرفي بل ترك الحرية للأفراد أما الكتابة أن كانت بخط يد أطراف العقد او بان يقوم بها أي شخص أخر غيرهم حتى و ان كان موظف عام و خارج مهامه الرسمية .

و يستوي الأمر ان تكون الكتابة بخط اليد او عن طريق الآلة الرقمية و باللغة العربية او بأي لغة أخرى على خلاف العقد الرسمي الذي يشترط فيه اللغة العربية وفقا لأوضاع حددها القانون كما استحدث المشرع الجزائري نوع جديد للكتابة من خلال التعديل الأخير للقانون المدني لسنة 2007 ألا و هو الكتابة الاليكترونية التي نصت عليها المادة 323 مكرر 1 [2]

كما لا يشترط كتابة التاريخ على الورقة العرفية بحيث هذه الأخيرة لا تكون فيها الحجية على الغير إلا إذا كان لها تاريخ ثابت وفقا لما نصت عليه المادة 328 ق م و لقد سبق لنا شرح ذلك .

في حين قد يوجب القانون على سبيل الاستثناء كتابة التاريخ على بعض المحررات العرفية و مثال ذلك في السفتجة كما نصت عليه المادة 390 [3] ق التجاري او السند لآمر كما نصت عليه المادة 465 [4] من القانون التجاري .

كما لا يشترط كتابة المكان في المحررات العرفية إلا في حالات استثنائية مثل ما هو منصوص عليه في القانون التجاري كالسفتجة و السند لآمر و الغاية هنا هي تحديد الاختصاص القضائي .

---

1/ حمدي باشا عمر. حماية الملكية العقارية . دار هومة .الجزائر 2002 ص 17

2/ انظر المادة 323 مكرر القانون 05/07 المتضمن ق م ج

3- انظر المادة 390 من ق ت ج الصادر بموجب الامر 75 59 المؤرخ في 1975/29/26 المعدل و المتمم

4- انظر المادة 465 من ق ت ج الصادر بموجب الامر 75 59 المؤرخ في 1975/29/26 المعدل و المتمم



**2 / التوقيع** : و هو الشرط الثاني لصحة المحرر العرفي و يعتبر شرطا أساسيا و جوهريا لصحة العقد العرفي و هو الذي يؤكد صدور المحرر العرفي من موقعه ما لم ينكر ذلك و التوقيع في المحررات العرفية يكون باليد كان يكتب الموقع اسمه او لقبه او كتابة او أي شيء يميزه .

و يشترط في التوقيع ان يكون شخصيا أي ان الموقع يدون توقيعه باسمه الخاص فلا يحق للوكيل ان يوقع باسم موكله بل عليه ان يوقع باسمه الخاص و بصفته نائبا عن موكله .

لم يتطرق المشرع الجزائري الى تعريف التوقيع او تحديد شروطه بل اقتصر ان يكون التوقيع على الامضاء و هذا ما نصت عليه المادة 327 [1] من القانون المدني بقولها " يعتبر العقد العرفي صادر ممن وقعه ما لم ينكر صراحة من خط او امضاء " . و لقد اتبع المشرع التوقيع بالختم خشية من ضياعه او استعماله .

أما بعد تعديل القانون المدني و عملا بنص المادة 327 مكرر [2] فان المشرع الجزائري قد وسع من نطاق التوقيع و ترك الأمر مفتوحا لإرادة الأفراد و ذلك بالإمضاء او الكتابة او وضع البصمة او استعمال الختم او باي وسيلة أخرى .

كما استحدث المشرع الجزائري في التعديل الأخير للقانون المدني نوع جديد من التوقيع الا و هو التوقيع الالكتروني الذي اخذ به المشرع بشرط ا يكون لهذا التوقيع نفس التوقيع اليدوي على الورقة اذا توافرت فيه الشروط المذكورة في المادة 323 مكرر 1 [3] و هذا النوع من التوقيع اخذ به المشرع الجزائري و اعتد به في نص المادة 327 من ق م .

---

1/ انظر المادة 327 من القانون 05/07 المتضمن ق م ج

2/ انظر المادة 327 مكرر من ق م 05/07 المتضمن ق م ج

3/ انظر المادة 327 مكرر 1 ق م ج



و باعتبار التوقيع شرط أساسي و جوهري في الورقة العرفية فانه يترتب على تخلفه بطلان المحرر العرفي لأنه ليس هناك ما يدل على وقوع التراضي .

و بطلان الورقة العرفية هنا كسند عرفي للإثبات لا يستبعد عدم وجود التصرف الرضائي الذي يصح اثباته بما يقوم مقام الكتابة من إقرار او يمين حاسمة فلا يؤدي بطلان الورقة العرفية الى بطلان التصرف القانوني ذاته الذي قصد بالورقة العرفية ان تثبته بل يبقى قائما و يصح ان يكون جائز الاثبات بطرق أخرى . فمثلا اذا كانت الورقة العرفية منشاة لالتزام من جانب واحد فان التوقيع اللازم لصحة المحرر العرفي هو توقيع الملتزم لوحده [1] و هذا الامر أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات منها القرار رقم 45658 المؤرخ في 1987/12/07 المجلة القضائية 1990 العدد 4.ص 61

**ثالثا : العقود العرفية التي تصلح كسند لإجراءات الحجز العقاري**

بالرجوع الى نص المادة 766 ق ا م ا فان المشرع أجاز للدائن ان يحجز على عقارات مدينه غير مشهرة و هذا متى كان لها تاريخ ثابت و عليه سنتطرق الى اهم العقود العرفية اكتسبت تاريخا ثابتا على وجه الشرعية و القانون

**1ـــ العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا عرفيا ثابتا قبل 1971/01/01**

يمكن للدائن ان يقوم بالحجز على عقارات مدينه المملوكة بسند عرفي اكتتب تاريخ ثابت قبل 1971/01/01 فهذه العقود بالرغم من انها ليست رسمية الا انه لا تختلف من حيث قوتها عن العقد الرسمي لكونها دليلا صحيحا لإثبات التصرف الناقل للملكية العقارية لوقوعه في ظل القانون الفرنسي الذي كان مطبقا آنذاك في الجزائر قبل صدور قانون التوثيق في 1970/12/25 [1] بحيث ان القانون الفرنسي آنذاك لم يكن يشترط الرسمية على العقود التي ترد على العقارات.

---

1/ يحيى بكوش المرجع نفسه ص 134

**2ــ العقود العرفية المحررة في الفترة الممتدة ما بين 1971/01/01 الى غاية سنة 1992 .**

كان من المفروض انه و بعد صدور الامر 91/70 المتعلق بالتوثيق ينتهي العمل بالعقود العرفية . لكن محدودية ثقافة المواطن الجزائري آنذاك في مجال المعاملات العقارية استمرت على التعامل بالعقود العرفية رغم ان التوثيق عمل حضاري . هذا ما أدى بالمجلس الأعلى للقضاء آنذاك ان يعطي للعقود العرفية مرتبة العقود الرسمية و يرتب عليها نفس الاثار كما ان قانون التسجيل الصادر بموجب الامر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 و بعد الغاء المادة 351 منه بموجب قانون المالية لسنة 1983 يسمح بتسجيل العقود العرفية ثابتة التاريخ و هو ما أدى بابرام المئات من العقود العرفية في تلك الفترة الزمنية رغم تسجيلها في مصلحة التسجيل ز الطابع لمصلحة الضرائب . لكن و بموجب المادة 63 منه من قانون المالية لسنة 1992 فانه تم حضر تسجيل العقود العرفية .

**3ــ العقود العرفية المحررة بعد 1992**

رغم حضر تسجيل العقود العرفية بموجب قانون المالية لسنة 1992 و رغم صراحة المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري و التي تشترط الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان الا ان المواطن لازال يتعامل بالعقود العرفية كما ان المحكمة العليا بقيت على اشهادها القديم القاضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية [2]

الى ان صدر القرار المبدئي المشهور في 1997/02/18 باجتماع كل الغرف للمحكمة العليا و الذي غلب جانب القانون على جانب الواقع الذي فرضه المتعاملون في العقار . اذ اعتبر كل تصرف على العقار يجب ان ينصب في قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق و عليه و بناءا على نص المادة 328 من ق م فانه كل عقد عرفي له تاريخ ثابت يصلح كسند للحجز العقاري و هذا بمفهوم المادة 766

---

1،2 / دحو احمد .المرجع نفسه ص 88

من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد و ذلك بشرط الا يكون المسح مس البلدية التي يقع في دائرتها العقار محل الحجز على اعتبار ان للمسح اثر و هو انه يصبح للعقار ترقيم و دفتر عقاري

## المطلب الثاني : أحكام بيع العقارات غير المشهرة بالمزاد العلني

لقد أحال المشرع الجزائري و بموجب المادة 770 من ق ا م ا إجراءات بيع العقارات غير المشهرة الى نص المادة 737 من نفس القانون و هي نفس الإجراءات التي سبق و ان تطرقنا اليها في الفصل الأول من اعداد قائمة شروط البيع الى غاية الحكم برسو المزاد .

إلا أن الحجز على العقارات غير المشهرة يختلف عن الحجز على العقارات المشهرة في بعض المسائل نظرا لخصوصية العقارات غير المشهرة و عليه ساتطرق الى إجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة (فرع 01 ) و إجراءات بيعها بالمزاد العلني (فرع 02 ).

**الفرع الأول : إجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة :**

تتم إجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة وفقا للمواد 721 .722.723 من **ق ا م ا** و هذا ما اشارت اليه المادة 766 من نفس القانون بحيث يرفق مع طلب الحجز الوثائق التالية :

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين .
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة او عدم وجودها .
- مستخرج من السند العرفي او المقرر الإداري للعقار المراد حجزه .

و بعد استصدار الامر بالحجز يتم قيده و تبليغه الى المدين المحجوز عليه .

و باعتبار هذا النوع من الحجوز جاء كموضوع جديد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .ساحاول التطرق الى اهم الاختلافات بينه و بين الحجز على العقارات المشهرة .



**أولا: بالنسبة للتبليغ الرسمي للأمر بالحجز:**

نصت المادة 767 [1] من ق ا م ا على ما يلي : " يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز الى المدين و الى حائز العقار ان وجد طبقا للمادة 688 و ما يليها من هذا القانون "

و عليه فخلافا للحجز على العقارات المشهرة فان التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقارات غير المشهرة يخضع لنمط اخر تم ذكره في المواد 688 [2] و ما يليها من ق ا م ا و تتمحور هذه الإجراءات على النحو التالي : 1/تبليغ الامر بالحجز العقاري وفقا للإجراءات المنوه اليها أعلاه

2/تحرير محضر جرد يبين فيه العقار بدقة

3/تبليغ رسمي لمحضر الحجز العقاري (الجرد ) للمدين المحجوز عليه مع ارفاقه بالأمر بالحجز

يرفق بمحاضر التبليغ الرسمي تسليم نسخة من الامر و محضر الحجز للمدين في مهلة 03 أيام من تحرير محضر الحجز

يجب ان يتم التبليغ الرسمي الى المدين شخصيا او الى احد افراد عائلته البالغين و المقيمين معه .

و عليه فان التبليغ الرسمي للامر بالحجز يكون على النمط المذكور في الحجز على المنقولات [3] باعتبار ان جرد العقار أي تحديده بدقة اصبح واجب على اعتبار ان هذا العقار ليس له وجود رسمي و انما عرفي فقط لم يتم شهره في المحافظة العقارية و بعبارة ادق ليس له شخصية [4]

**ثانيا : قيد الامر بالحجز على العقارات غير المشهرة :**

على خلاف قيد الامر بالحجز العقاري على العقارات المشهرة و الذي يتم في المحافظة العقارية الذي يتواجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز فان قيد الامر بالحجز بالنسبة للعقارات غير المشهرة يتم على النحو التالي :

ـ يجب ان تفتتح سجلات على مستوى كل المحاكم خاصة بالحجوز العقارية و يتم فيها قيد تلك الحجوز

---

1/ انظر المادة 767 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

2/ انظر المادة 688 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

3 ، 4 ـ بلقاسمي نورالدين. المرجع السابق .ص 101



ــ إيداع امر الحجز و محضر الحجز العقاري لدى امانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز

ــ قيد الامر و محضر الحجز العقاري في ذلك السجل

ـــ قيد كل الدائنين الذين لهم السندات التنفيذية في مواجهة المدين المحجوز . و هذا مانصت عليه المادة 768

من ق ا م ا .

**ثالثا : في بطلان إجراءات الحجز و الاعتراض عليها**

على خلاف الحجز على العقارات المشهرة فانه يمكن المطالبة بإلغاء إجراءات الحجز من طرف الغير و المتمثل في حائز العقار او الغير و يشترط القانون ان تتوفر الشروط التالية :

ـ ان يكون لدى الحائز او الغير سند ملكية باعتبار ان الحجز قد تم على عقار غير مشهر و بالتالي فانه لا يوجد أي سند ملكية ما عدا الوثيقة التي تم الحجز بموجبها و المتمثلة في مستخرج من السند العرفي او المقرر الإداري للعقار المراد حجزه و عليه فمتى ظهر أي شخص و له سند ملكية على العقار المحجوز فله الحق المطالبة بإلغاء إجراءات الحجز .

رفع دعوى استعجالية ضد الحاجز و المحجوز عليه و المحجوز و المحضر القضائي من الشخص الذي بيده سند ملكية و له الحق في ان يقدمها حتى بعد انتهاء مهلة الاعتراض على قائمة شروط البيع باعتبار ان الامر لا يتعلق بقائمة شروط البيع بل يتعداه الى الحجز ككل و هذا مانصت عليه المادة 772 [1] من ق ا م ا

يفصل رئيس المحكمة في الطلب الرامي الى الغاء إجراءات الحجز في اجل أقصاه 30 يوما من تاريخ تسجيل الدعوى و هذا ما نصت عليه المادة 2/772 من ق ا م ا

---

1/ انظر المادة 772 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



اما اذا لم يفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء المقدم اليه بطريقة استعجالية و حل تاريخ جلسة البيع فعلى رافع الدعوى ان يسلك سبيل اخر و هو ان يقدم طلب وقف البيع لغاية الفصل في طلب الإلغاء ويشترط في ذلك ما يلي : ان يقدم الطلب قبل 03 أيام من انعقاد جلسة البيع و الا يرفض الطلب .

يجب عليه ان يدفع كفالة يحددها الرئيس على ذيل عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر و الإعلان و هذا ما نصت عليه المادة 772 [1] في فقرتها الأخيرة .

هذه اهم الاختلافات التي تميز الحجز العقاري للعقارات غير المشهرة عن العقارات المشهرة

## الفرع الثاني : إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقارات غير المشهرة

تخضع إجراءات بيع العقارات غير المشهرة الى نفس الإجراءات المطبقة على بيع العقارات المشهرة .

### أولا : الإجراءات التمهيدية لبيع الغقار (اعداد العقار للبيع)

#### 1 : اعداد قائمة شروط البيع :

لا تختلف إجراءات اعداد قائمة شروط البيع للعقارات غير المشهرة عن نظيرتها في العقارات المشهرة بحيث يقوم المحضر القضائي بتحريرها وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 737 ق ا م ا كما ان المستندات التي ترفق مع القائمة هي نفسها المستندات المذكورة في المادة 760 و هذا ما نصت عليه المادة 770 من نفس القانون في فقرتها الأولى .

و بما ان قائمة شروط البيع تتضمن مجموعة من البيانات أهمها تحديد الثمن الأساسي فان هذا الأخير إجراءات تحديده تخضع لنفس الإجراءات التي سبق ذكرها في إجراءات تحديد الثمن الأساسي للعقارات المشهرة .

بحيث يقوم الخبير العقاري بتحديده بناءا على امر من رئيس المحكمة و على الخبير ان يحترم الالتزام المطلوب منه في الامر و ان ينجز مهمته في المهلة المحددة قانونا

---

1/ انظر المادة 772 أخيرة من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



اما بالنسبة لتبليغ قائمة شروط البيع فإنها تخضع لنفس الإجراءات المعمول بها في بيع العقارات المشهرة بحيث يجب على المحضر القضائي ان يبلغ أصحاب الشأن و هم من ذكرتهم المادة 740 ق ا م ا و ذلك في اجل 15 يوم من تاريخ إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة .

و يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع مجموعة من البيانات الجوهرية تم ذكرها في نص المادة 741 من ق ا م ا هذا إضافة الى البيانات المعتادة التي تحتويها محاضر التبليغ الرسمي و التي نصت عليها المادة 407 من نفس القانون .

و بعد إيداع قائمة شروط البيع يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية كما يقوم بالتعليق على لوحة الإعلانات للمحكمة وفقا لما نص عليه المادة 748 من ق ا م ا و ما يليها .

هذه الإجراءات يتم العمل بها بموجب الإحالة التي جاءت بها المادة 770 ق ا م ا . و التي نصت على ما يلي " يخضع نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني لاحكام المادتين 748 و 750 أعلاه "

**2 : الاعتراض على قائمة شروط البيع**

لقد حدد القانون نفس الإجراءات الخاصة بالاعتراضات على إيداع قائمة شروط البيع و التي سبق ان تطرقنا اليها في الفصل الأول فيما يخص إجراءات الاعتراض على بيع العقارات المشهرة و هذا ما نصت عليه المادة 770 من ق ا م ا في فقرتها الثانية [1] حيث جاءت على النحو الاتي : " تطبق على تحديد الثمن الأساسي و التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و تقديم الاعتراضات احكام المواد من 739 الى 742 أعلاه "

اما فيما يخص الاعتراض على إجراءات النشر و الإعلان فانه يطعن فيها عن طريق طلب الغائها وفقا لنفس الإجراءات التي يتم بواسطتها الغاء إجراءات النشر و الإعلان المنصوص عليها في المواد 750/751 من ق ا م ا و المتعلقة بالعقارات المشهرة و هذا ما احالتنا إياه المادة 771 و التي نصت على ما يلي : " يقدم طلب الغاء إجراءات النشر وفقا لأحكام المادتين 751 و 752 أعلاه " [2]

---

1/ انظر المادة 770 فقرة 02 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

2/ انظر المادة 771 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



**ثانيا : إجراءات البيع بالمزاد العلني و شهر حكم رسو المزاد**

**1 : إجراءات البيع بالمزايدة**

حيث بعد الفصل في كل الاعتراضات المشار اليها سابقا فان العقار يصبح مهيا للبيع بالمزاد العلني

و عملا بنص المادة 771 من ق ا م ا فان عملية بيع العقارات غير المشهرة بالمزاد العلني تخضع لنفس الإجراءات التي تطبق في البيع بالمزاد العلني للعقارات المشهرة و هذه الإجراءات منصوص عليها في المواد من 753 الى 759 من نفس القانون .

و هذا نص الماد 771 [1] " ...و تخضع إجراءات البيع بالمزاد العلني لاحكام المواد من 753 الى 759 أعلاه "

كما ان إجراءات إعادة بيع العقارات غير المشهرة تخضع لاحكام المواد 760 و 761 و هي نفسها الإجراءات المطبقة على إعادة بيع العقارات المشهرة حيث نصت المادة 771 فقرة أخيرة [2] " ... و في حالة إعادة البيع بالمزاد العلني تطبق احكام المادتين 760 و 761 أعلاه "

**2 : شهر حكم رسو المزاد**

بعد رسو المزاد و بعد دفع الثمن من طرف المزايد الذي يتقدم باعلى عرض و رسى عليه المزاد يقوم المحضر القضائي باستخراج الحكم من المحكمة و يتبع نفس الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية فيما يخص إجراءات بيع العقارات المشهرة بالمزاد العلني و المتمثلة أولا في قيد و شهر حكم رسو المزاد للعقارات لدى المحافظة العقارية التابع لها العقار و يتم ذلك في اجل شهرين 02 من تاريخ صدور الحكم مراعيا بذلك احكام المادة 762 من ق ا م ا .

---

1/ انظر المادة 771 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا

2/ انظر المادة 771 فقرة أخيرة من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



و تجدر الإشارة هنا في هذه النقطة ان شهر الحكم برسو المزاد على العقارات غير المشهرة لا يخضع كباقي القيود التي تاتي على العقود التي لها ملكية . و هذا ما تم استقراءه من نص المادة 774 من نفس القانون و التي نصت على مايلي : " مع مراعاة احكام المواد من 762 الى 765 اعلاه . تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة اصل الملكية " [1]

و عليه فان حكم رسو المزاد يعتبر سند الملكية ينقل كل الحقوق المرتبة على العقار لصالح الراسي عليه المزاد و هذا ما نصت عليه المادة 762 من ق ا م ا " تنتقل الى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه الذي كانت له على العقارات و / او الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني و كذلك كل الارتفاقات العالقة بها . و يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية "

و يبقى حكم رسو المزاد الذي تم قيده بمثابة عقد ملكية اصلي يطهر العقار من كل الحقوق .كما سماه البعض شهادة ميلاد جديدة للعقار و بالتالي لا يبقى على العقار اية حقوق عينية سواء كانت ارتفاقات او رهون او غيرها و هذا ما نصت عليه المادة 764 من ق ا م ا . " يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و /او الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية "

ان الإجراءات المعمول بها في قيد حكم رسو المزاد بالنسبة للعقارات غير المشهرة هو نفسها المطبقة على العقارات المشهرة لكن دون ان يكون للمحافظ العقاري الحق في طلب اصل الملكية للعقارات غير المشهرة لان هذه الأخيرة و بعد شهر حكم رسو المزاد ستكون لها ولادة جديدة لدى المحافظة العقارية و يصبح ابتداءا من يوم القيد لها سند ملكية اصلي .

اما بالنسبة للطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد بالنسبة للعقارات غير المشهرة تبقى هي نفسها تلك المعمول بالنسبة للعقارات المشهرة بحيث ان حكم رسو المزاد يبقى في الأخير حكم نهائي غير قابل لاي طعن و غير قابل للتبليغ

---

1/ انظر المادة 774 من القانون 09/08 المتضمن ق ا م ا



## الخـــــــــــــــاتـــمـــــــــــة :

من خلال هذه الدراسة وكذا العرض الموجَز الذي تقدمت به محاولا قدر المستطاع الإجابة على الإشكالية المطروحة و المتعلقة بواحد من اهم المواضيع التي عالجها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، القانون رقم 09/08 و المتمثل في إجراءات بيع العقارات بالمزاد العلني و تلك التعديلات التي تضمنتها هذه الإجراءات على ضوء نصوص هذا القانون.

فأول ملاحظة يمكن الإشارة اليها هي ان المشرع الجزائري هدف الى توفير الحماية لكل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و كذا الغير .

و نظرا لقيمة الموضوع و أهميته البالغة فان المشرع الجزائري أحاط العقارات المشهرة و العقارات غير المشهرة و كذا الحقوق العينية العقارية بحماية خاصة تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على القائم بالتنفيذ احترامها و اتباعها وفقا لما نظمت اليه و يمكن لنا ادراك هذا من خلال عدد النصوص التي تناولها هذا القانون من خلال عملية بيع العقار بالمزاد العلني و التي نظمها المشرع الجزائري من المادة 737 الى المادة 799 أي حوالي 63 مادة

على عكس ما كان معمول به في ظل القانون القديم حيث نظم المشرع الجزائري عملية بيع العقارات بالمزاد العلني في 14 نص من المادة 386 الى المادة 389 و التي يعاب عليها انها تتميز بنوع من التعقيد و انها تثير عدة مناقشات قضائية كما انها لا تغطي حق هام ألا و هو حق الملكية العقارية رغم انه حق دستوري . الامر الذي استدعى بالمشرع الجزائري استدراك هذا الحق . مما جعله بتناول عدد من القواعد القانونية المتعلقة بالبيع العقاري بالمزاد العلني حيث فصل كثيرا في اجراءاته اذ اصبح من حق الدائن الاشتراك في المزايدة مع إمكانية رسو المزاد عليه بالثمن الأساسي . كما جاء المشرع بمصطلحات جديدة نظمها منها حائز العقار أي الشخص الذي تنتقل اليه ملكية العقار المرهون قبل حلول اجل الدين و الشريك المتقاسم في العقار الذي له الحق امتياز على حصته المفرزة



في رجوعه على الشركاء و بائع العقار الذي له حق امتياز خاص على ثمن العقار او الباقي ....الخ

كما وسع من اختصاص المحاكم المتواجد بها الأموال محل الحجز بدلا من محكمة مقر المجلس .

كما جاء بإحكام و إجراءات جديدة تتمثل في جواز الحجز على عقارات المدين غير المشهرة و بيعها بالمزاد العلني بشرط ان تكون لها مقرر اداري او سند عرفي ثابت التاريخ و ما يلاحظ على المشرع الجزائري انه بسط في إجراءات بيع العقارات بالمزاد العلني من حيث النصوص المستحدثة هذا من جهة و من جهة أخرى فقد شدد في الالتزام بها و اتباعها .

و ذلك على سبيل انه منع الدائن العادي من التنفيذ على عقارات مدينه و بيعها الا بعد اثبات عدم كفاية المنقولات او عدم وجودها

كما أجاز لأصحاب التأمينات العينية إمكانية الحجز على العقارات و الحقوق العقارية لمدينهم دون شرط عدم كفاية او عدم وجود المنقولات هذا حتى و لو انتقلت الملكية الى الغير .

كما نظم المشرع الجزائري إجراءات البيع بالمزاد العلني و التي سبق لنا ذكرها و باجراءات تختلف عن بعضها البعض من مرحلة الى أخرى

حيث انه و قبل بيع العقارات مهما كانت مشهرة او غير مشهرة فانه لابد على القائم بالتنفيذ الا و هو المحضر القضائي ان يقوم أولا بإعداد العقار للبيع بالمزاد العلني أي تحضيره و تمهيده لهذه العملية و نظم لهذه المرحلة سلسلة من الإجراءات لابد من اتباعها خطوة بخطوة و مرحلة بمرحلة و جعل لكل مرحلة إجراءات و لكل اجراء أجال محددة و لاباس ان نذكر بأهم هذه الإجراءات

فبعد انتهاء مهلة 30 يوما من تبليغ الامر بالحجز يقوم المحضر القضائي بإعداد ما يسمى بقائمة شروط البيع



و يقوم بإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يتواجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز و المراد بيعه بالمزاد العلني و بعد ايداعها يقوم بتحرير محضر إيداع قائمة شروط البيع و الذي يتولى مهمة تبليغه الى أصحاب الشأن المذكورين في المادة 740 ق ا م ا و ذلك من اجل ابداء اعتراضاتهم او ملاحظاتهم على قائمة شروط البيع و يشترط في تقديم الاعتراض ان يقدم مكتوبا و في شكل عريضة و في اجل ثلاثة أيام قبل المزايدة .

و يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع واحد من الإجراءات الجديدة التي نظمها القانون 09/08 بحيث حدد اجل 03 أيام قبل المزايدة لقبوله و يتم عرضه في جلسة مخصصة له و محددة مسبقا في محضر قائمة شروط البيع فاذا ما تم قبول الاعتراض فان جلسة البيع بالمزاد العلني تؤجل و يحدد الرئيس تاريخ لاحق لجلسة البيع و ذلك بموجب امر اما اذا لم تقدم اعتراضات او الاعتراضات التي قدمت لم تقبل فان التاريخ المحدد بجلسة البيع بالمزاد العلني في قائمة شروط البيع و يبقى كما هو .

و بعد الانتهاء من هذه المرحلة يصبح العقار معدا للبيع بالمزاد العلني فتجرى جلسة المزايدة بحيث تفتتح الجلسة بعد أن يتأكد رئيس المحكمة من حضور كل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و المحضر القضائي .

و كل من له مصلحة و خلو القضية من أي اشكال و انها استوفت جميع الإجراءات فتبدا المزايدة بالثمن الأساسي و الذي حدده الخبير العقاري ثم تتوالى العطاءات بالمزايدة على ان تكون بقيمة 10000 دج كما حددها القانون و بين كل عطاء و اخر دقيقة واحدة الى غاية اخر عطاء و الدي تتوقف عليه المزايدة و بالطبع يكون اعلى عرض قدم و بعدها يعلن الرئيس رسو المزاد على المزايد الأخير صاحب اعلى عرض فيصدر حكم رسو المزاد و هو لصالح الراسي عليه المزاد و بهذا الشكل تنتقل ملكية العقار المحجوز و المباع بالمزاد العلني الى هذا الأخير لكن بشرط شهر حكم رسو المزاد فهذا الاجراء الأخير يطهر العقار من كل القيود و الرهون .

و في الأخير و من خلال ما تطرقت اليه فانه ما يلاحظ على المشرع الجزائري انه وفق الى حد ما بموجب



التعديلات التي جاء بها القانون 09/08 فيما يخص اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني فهو من جهة قد حذى حذو التشريعات المختلفة و سايرها مثل التشريع المصري و اللبناني و غيرهما و من جهة أخرى بسط من إجراءات البيع بعدما كان يسودها الغموض في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم و هذا شيء إيجابي لكن تبقى هناك نقائص على المشرع الجزائري ان يستدركها مستقبلا و ذلك على سبيل المثال أنه لم يحدد للمحضر القضائي المدة القانونية التي يباشر فورها اجراءات البيع بالمزاد العلني للعقارات المحجوزة بعد انتهاء مهلة 30 يوما من تاريخ تبليغ الامر بالحجز و المتمثلة في اعدادقائمة شروط البيع ، حيث ان هناك احتمال ان تبقى عقارات محجوز عليها دون التنفيذ عليها و ذلك لمدة طويلة جدا و هكذا قد تضيع حقوق كثيرة.

كما أن هناك بعض الاجراءات و التي جعل لها المشرع آجال قانونية لا بد من احترامها و التقيد بها الا انه لم يرتب اي جزاءات على تخلفها وبالتالي كان عليه ان يرتب بعض الجزاءات ليس تشديدا منه و انما حرصا على حماية حقوق المتقاضين.



# قـــــــــــائمـــــة المراجـــــــــــــع


## 1ـ النصوص القانونيـــــــــــــــــــــــــة

### أ ـ القوانيـــــــــــــن

1- الجريدة الرسمية عدد رقم 46 صادرة بتاريخ 2010/08/18

2- الجريدة الرسمية عدد رقم 26 صادرة بتاريخ 2008/05/25

3- الجريدة الرسمية عدد رقم 15 صادرة بتاريخ 2007/02/28

4- الجريدة الرسمية عدد رقم 83 صادرة بتاريخ 1997/12/17

5- الجريدة الرسمية عدد رقم 51 صادرة بتاريخ 1983/12/13

6- الجريدة الرسمية عدد رقم 34 صادرة بتاريخ 1983/08/16

7- الجريدة الرسمية عدد رقم 06 صادرة بتاريخ 1981/02/10

8- الجريدة الرسمية عدد رقم 19 صادرة بتاريخ 1974/03/05

9- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم (ج ر ع 21 في 2008/04/23

10- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 03 ماي 2007 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

11- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .

12- القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي

13- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري .

**ب - الأوامـــــــــــــــــر**

1- الامر رقم 75/74 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج .ر عدد 92 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975

**ج - المراسيـــــــــــــــــم**

1- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري

2- المرسوم رقم 71/77 المتعلق بالتصديق على التوقيعات

3- المرسوم التنفيذي رقم 76 -63 المؤرخ في 24 ربيع اول الموافق ل 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج .ر عدد 30 مؤرخ في 13 سبتمبر 1976

## 2ـ المراجـــــــــــــــع

### أ ـ المراجـــع العامـــــــــــــــة :

1- نسيم يخلف الوافي في طرق التنفيذ – جسور للنشر و التوزيع – ط 02 – الجزائر 2015 .

2 - حمدي باشا عمر – طرق التنفيذ دار هومة الجزائر 2012

3ـ حمدي باشا عمر إشكالات التنفيذ وفقا للقانون 08-09 دار هومة الجزائر 2012

4 - عبد السلام ذيب – قانون الإجراءات المدنية و الإدارية – ترجمة للمحاكمة العادلة –المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة الرغاية – الجزائر – 2009

5- بربارة عبد الرحمان – طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية وفقا للتشريع الجزائري – منشورات بغدادي – الجزائر- 2009

6- طلعت دويدار – النظرية العامة للتنفيذ القضائي . منشورات الحلبي الحقوقية . جامعة الإسكندرية – مصر - 2008

7ـ مروك نصر الدين – طرق التنفيذ في المواد المدنية – ط 03 – دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع – الجزائر 2008

8ـــ علي أبو عطية هيكل – التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية و التجارية– دار المطبوعات الجامعية – مصر 2008

9ـ مدحت محمد الحسيني – منازعات التنفيذ - دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية – مصر – 2006

10- حمدي باشا عمر – حماية الملكية العقارية – دار هومة – الجزائر – 2002

11- طلعت محمد دويدار – طرق التنفيذ القضائي – منشاة المعارف – مصر –الإسكندرية - 1994

12ـ يحي بكوش – ادلة الاثبات في القانون الجزائري و الفقه الاسلامي – المؤسسة الوطنية للكتاب – طبعة 02 – 1988

13ـ احمد أبو الوفاء – إجراءات التنفيذ الجبري في المواد المدنية و التجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات اللبناني – ط 03 – الدار الجامعية للطباعة و النشر لبنان – 1984

14ـ محمد محمود إبراهيم - أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي – دار الفكر العربي – القاهرة 1983

15ـ نبيل إسماعيل عمر – الوسيط في التنفيذ الجبري دار الجامعة الجديدة للنشر – الإسكندرية – مصر – 1981

16ـ احمد خلاصي – قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري . منشورات عشاش الجزائر

## ب ـــ المراجـــع الخاصـــــــــــة :

1ـ بوقندورة سليمان – البيوع العقارية الجبرية و القضائية– دار هومة – الجزائر 2015

2ـــ عبد الرزاق بوضياف - أصول التنفيذ و الحجز التنفيذي على المنقول و العقار وفقا للقانون 08-09 دار الهدى الجزائر 2012

2ـــ بلقاسمي نورالدين – الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري– الجزائر 2006

4ـ عبد الرحمن بربارة – طرق التنفيذ في المسائل المدنية – منشورات بغدادي – الجزائر 2002

5ـ بلقاسمي نورالدين – حجز و بيع العقارات و الحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري – دراسة نظرية و تطبيقية – الجزائر – الجزائر – د س ن

## المذكـــــــرات و الـــــــرسائل الجامعيـــــــــــة

1ـــ مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر – فرع القانون الخاص – جامعة مستغانم - كلية الحقوق و العلوم السياسية .2017

2ـــ مسعي محمد يونس – البيع بالمزاد العلني – مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر – تخصص الشركات – جامعة قاصدي مرباح – كلية الحقوق و العلوم السياسية – ورقلة – 2017/2016

3ـــ حسان رضا – الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص – جامعة وهران -2013

4ـــ أحلام ريحاني – الحجز العقاري التنفيذي – مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 18 الجزائر 2010

5ـــ حمة مرامرية - الحجز التنفيذي – رسالة دكتوراه الدولة – كلية الحقوق - جامعة برج باجي مختار – عنابة – الجزائر 2009

6ـــ بداوي عبد العزيز – الحجز العقاري في القانون الجزائري رسالة ماستر فرع الإدارة و المالية – كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر .2008

7ـــ كمين مسعود – الحجز العقاري – مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق – فرع قانون الاعمال جامعة باتنة – الجزائر 2002

8ـــ عمارة بلغيث– تنفيذ الاحكام الأجنبية – بحث لنيل درجة الماجستير في القانون – معهد العلوم القانونية و الاجارية جامعة عنابة – 1989

# الفهرس

الاهداء

شكر

قائمة المختصرات

مقدمة: .....01

الفصل الاول:الاجراءات التمهيدية لبيع العقار بالمزاد العلني .....06

المبحث الاول: الاجراءات القبلية لاعداد العقار للبيع بالمزاد العلني .....06

المطلب الاول: اجراءات اعداد قائمة شروط البيع و تحديد الثمن الاساسي.....07

الفرع الاول : اجراءات اعداد قائمة شروط البيع .....07

أولا: ماهية قائمة شروط البيع .....07

ثانيا: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع .....09

ثالثا: البيانات الازامية لقائمة شروط البيع .....10

رابعا: مرفقات قائمة شروط البيع .....14

الفرع الثاني: اجراءات تحديد الثمن الاساسي .....15

الفرع الثالث: اجراءات ايداع قائمة شروط البيع .....17

أولا :كيفية ايداع قائمة قائمة شروط البيع .....17

ثانيا: الشخص المكلف بايداع قائمة قائمة شروط البيع .....17

ثالثا: المحكمة المختصة لايداع قائمة قائمة شروط البيع .....19

المطلب الثاني: اجراءات الاعلان عن قائمة شروط البيع .....20
الفرع الاول :التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ( الاعلان الخلص) .....20
الفرع الثاني: اجراءات النشر ة التعليق (الاعلان العام) .....23
المبحث الثاني: الاجراءات البعدية لاعداد العقار للبيع بالمزاد العلني .....25
المطلب الاول: اجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع .....26
الفرع الاول : تعريف الاعتراض على قائمة شروط البيع .....26
الفرع الثاني: اجراءات تقديم الاعتراض.....28
أولا: ريخ تقديم الاعتراض .....29
ثانيا: المحكمة المختصة للنظر في الاعتراض .....30
ثالثا: الاثر المترتب على الاعتراض .....30
المطلب الثاني: صور الاعتراض .....31
الفرع الاول : في بطلان الاعتراض او تقديم الملاحظات .....31
أولا: البطلان .....32
ثانيا: الملاحظات .....32
الفرع الثاني: الطلبات الموازية للاعتراض .....33
أولا: دعوى وقف اجراءات البيع .....33
ثانيا: دعوى تاجيل البيع .....34
ثالثا: اجراءات وقف البيع لرفع دعوى فسخ الحجز .....34
الفصل الثاني: الاجراءات النهائيةللبيع بالمزاد العلني .....38
المبحث الاول: اجراءات جلسة البيع بالمزاد العلني .....38

المطلب الاول: الاجراءات المتبعة قبل و أثناء جلسة البيع بالمزاد العلني 38.....

الفرع الاول : الاجراءات المتبعة قبل جلسة البيع بالمزاد العلني 39.....

أولا: اجراءات تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني 39.....

ثانيا: اجراءات الاعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني 40.....

1: الاعلان الخاص .....40

2:الاعلان العام ..... 42

3: الغاء اجراءات النشر و التعليق .....45

الفرع الثاني: الاجراءات المتبعة أثناء جلسة البيع بالمزاد العلني 45.....

أولا: طوارئ ما قبل البيع .....46

ثانيا: اجراءات سير جلسة البيع بالمزاد العلني 48.....

المطلب الثاني: احكام رسو المزاد ..... 55

الفرع الاول : مفهوم رسو المزاد .....55

أولا: تعريف رسو المزاد.....55

ثانيا: التزامات الراسي عليه المزاد ..... 56

ثالثا: اجراءات تجديد المزاد .....57

الفرع الثاني: حكم رسو المزاد .....60

أولا: بيانات حكم رسو المزاد .....60

ثانيا: الطبيعةالقانونية لحكم رسو المزاد 62.....

ثالثا: الاثار القانونية حكم رسو المزاد .....63

المبحث الثاني: اجراءات بيع العقارات غير المشهرة بالمزاد العلني 64.....

المطلب الاول: مفهوم العقارات غير المشهرة 64.....

الفرع الاول : العقارات غير المشهرة و التي لها مقرر اداري 66.....

أولا: مفهوم العقارات التي لها مقرر اداري .....66
ثانيا: انواع العقود الادارية التي اعتبرت مقررات ادارية ..... 67
الفرع الثاني: العقود العرفية ثابتة التاريخ .....71
أولا: مفهوم العقد العرفي .....71
ثانيا: شروط صحة العقد العرفي .....74
ثالثا: العقود العرفية التي تصلح كسند لاجراءات الحجز .....77
المطلب الثاني: احكام البيع بالمزاد العلني للعقارات غير المشهرة .....79
الفرع الاول : اجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة .....79
أولا: التبليغ الرسمي لامر الحجز .....80
ثانيا: اجراءات قيد امر الحجز الخاص بالعقارات غير المشهرة .....80
ثالثا: بطلان اجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة و الاعتراض عليها..... .....81
الفرع الثاني: اجراءات البيع الجبري للعقارات غير المشهرة ..... 82
أولا: اجراءات اعداد العقارات غير المشهرة للبيع بالمزاد العلني .....82
ثانيا: اجراءات جلسة البيع بالمزاد و شهر حكم رسو المزاد .....84
الخاتمة: .....86
قائمة المراجع: .....92