

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: قانون العام المرجع:

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

بيع العقار بالمزاد العلني

التخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ

بلحاج جيلالي

الشعبة: الحقوق.

من إعداد الطالب

قدور أسامة عبد الرحيم

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة).....	جلطي منصور	رئيساً.....
الأستاذ(ة).....	بلحاج جيلالي	مشرفاً مقراً.....
الأستاذ(ة).....	درعي العربي	مناقشاً.....

السنة الجامعية: 2024-2025

نوقشت يوم: 16-06-2025

الإهداء

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله

بداية أود أن يكون هذا العمل إهداء لذكرى اصدق وأعز الإنسان في حياتي " جدتي " رحمها الله وغفر لها "

وإلى من قال فيهما الله عز وجل " ووصينا الإنسان بوالديه إحسانًا حَمَلَتْهُ أُمُّهُ كُرْهًا وَوَضَعَتْهُ كُرْهًا "

الأحقاف: 15

إلى اليد الخفية التي أزلت عن طريقي الأشواك ، ومن تحملت كل لحظة ألم مررت بها و ساندتني عند

ضعفي و هزلي ، "أمي الحبيبة".

إلى من علمني أن الدنيا كفاحوسلاحها العلم والمعرفة إلى الذي لم يبخل علي بأي شيء

إلى من سعى لاجل راحتني ونجاحي إلى أعظم وأعز رجل في الكون "أبي الغالي" ادامك الله لي طول العمر

إلى أخي العزيز و زوجته

إلى خالتي الغاليات و بأخص خالتي التي في ديار الغربية فكانت نعمة سند لي هي و عائلتها

و يبقى العم عزيز النفس... كريم لا يعوض مكانه احد

وما العم الا روح كروح الاب وحنيته كحنية الاب وعمي الا سندي وقوتي واستقامة شهري

وهو الصديق الصدوق والامان عند الخوف حسه في الحياة يكفي

كما لا يفوتني أن أهدي عملي إلى كل العائلة الكريمة عائلة من صغيرهم إلى كبيرهم ... كل باسمه

أحبتني و أصدقائي

إلى كل من سقط من قلبي سهواً

إلى وطني الغالي الجزائر، متمنيا له المزيد من الأمن والاستقرار والتطور.

وحفظ الله الجميع

قدور أسامة عبد الرحيم

شكر و تقدير

كن عالماً... فإن لم تستطع فكن متعلماً، فإن لم تستطع فاحب العلماء، فإن لم تستطع فلا تبغضهم

بعد رحلة بحث وجهد واجتهاد تكللت بإنجاز هذا البحث نحمد الله عز وجل على نعمه التي من بها علينا فهو العلي

القدوس، كما لا يسعنا إلا أن نخص بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى استاذي المشرف الدكتور بلحاج جميلي

كما يشرفنا أن نتوجه بأسمى آيات الشكر والتقدير إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة على قبول مناقشة هذه المذكرة.

ولى كل الأساتذة الذين ساهموا على تعليمنا وتوير عقولنا على مستوى جميع أطوار الدراسة بالخصوص الأساتذة الكراء على

مستوى كلية الحقوق و العلوم السياسية عبد الحميد بن باديس مستغناهم

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى كل عمال المكتبة والموظفين في الجامعة على مساعدتنا طيلة فترة دراستنا ولى كل من

قدم لنا يد العون في إنجاز هذا العمل.

"جزاهم الله عني خيراً لجزاء وثقل الله ميزان حسناتهم"

ولى كل من قدم لنا يد العون من قريب أو بعيد

قائمة المختصرات

ق.إ.ج.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

ص: صفحة

ط: طبعة

مج: مجلد

ب س ن: بدون سنة نشر

ص ص: من صفحة إلى صفحة

ب د ن: بدون دار النشر

ع: العدد

مقدمة

الأصل في البيوع الرضائية حيث يكفي فيها إرادة الأطراف ويحدد فيه الثمن باتفاق بين الأطراف، ويكون المشتري معلوما للبائع، إلا أن القانون نص على حالات يكون فيها البيع بطريقة مختلفة، ويجد في الوقت الحاضر أن هذه البيوع تتعدد صورها نتيجة المتغيرات التي طرأت على المجتمعات الحديثة، ومنها قد ظهر البيع القضائي للعقار، ورغم انتشار هذا النوع من البيوع إلا أن المشرع الجزائري لم يضع له تعريفاً، وإنما نظم أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والبعض الآخر في عدة قوانين خاصة مثل قانون الشهر العقاري وقانون التسجيل والطابع، كل هاته النصوص جاءت لضبط إجراءات وكيفيات بيع العقارات قضائياً في إطار تسوية الديون عن طريق إجراءات الحجز أو بالطرق الودية.

يعتبر البيع من المعاملات اليومية للأفراد وأهم صور التعاقد، ونجد أن البيوع في وقتنا الحاضر قد تعددت صورها بناء على طبيعة المتغيرات ونذكر منها البيع بالمزاد العلني وهي عملية بيع وشراء السلع عن طريق المزايدة في السعر من قبل المشتري للوصول إلى أعلى ربح وهذه الطريقة نص عليها القانون في بعض الأحيان كبيع أموال المدين جبراً كما قد يكون اختياراً كتنظيم المزاد من طرف مؤسسات، ويكون محل بيع المزايدات منقولات أو عقارات¹.

والأصل إذا كان الدين مستحقاً يجب الوفاء به بمجرد حلول آجاله ، وذلك بأن يقوم المدين اختيارياً و طواعية بتنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه، أما إذا تماطل وامتنع عن الوفاء ففي هذه الحالة لا يمكن للدائن أن يستفي حقه بنفسه من مدينه طبقاً لقاعدة عامة و أساسية مفادها

أنه لا يجوز للشخص أن يقضي حقه بنفسه ، مع ذلك أن يلجأ الدائن إلى السلطة العامة بقصد استقاء حقه من المدين مما يؤدي إلى حجز أموال المدين، و يقصد بهذا الأخير وضع مال معين من أموال المدين تحت يد القضاء تمهيداً لبيعه بالمزاد العلني، بهدف منعه من التصرف فيه تصرفاً يضر بمصلحة الدائنين، ثم بيعه لصالح الدائنين، إذا لم يف بديونه ليقترضوا حقوقهم من حصيلة البيع، و للحجز نوعان فهناك حجز تحفظي وحجز تنفيذي وهذا الأخير يؤدي إلى بيع

¹ - بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية والقضائية دار هومة - الجزائر 2015، ص21

العقار المحجوز لاستقاء الدائن حقه من ثمنه، ولا يجوز إيقاع هذا الحجز إلا إذا كان بيد الدائن سند تنفيذي و لظالما اهتم المشرع بالعقار لاعتباره مكوناً أساسياً للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ولذلك أولى الاهتمام بإجراءات بيعه عن طريق البيع القضائي.

كما قد يعتبر البيع بالمزاد العلني للعقار آلية قانونية منظمة بنصوص موضوعية وإجرائية تهدف إلى الوصول بثمن العقار والحقوق العينية العقارية القابلة للبيع إلى أعلى قدر ممكن بطريق المزايدة العلنية، بغرض جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين، مع ضمان التنافس والحصول على أعلى سعر، وهي الغاية المنشودة من عملية البيع بالمزاد العلني، وذلك من خلال وضع شروط يجب توافرها في الشخص المزايد ومنع البعض من دخول المزاد، وضبط إجراءات صدور حكم رسو المزاد، والذي من أثاره إنتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه، وتوزيع حاصل البيع على ذوي الشأن وفق قائمة بعدها رئيس المحكمة قابلة للإعتراض عليها¹.

كما تبرز أهمية موضوع البيع بالمزاد العلني من حيث المكانة التي يحتلها هذا النوع من البيوع، إذ يعتمد على إجراءات يفرضها المشرع من إنجاح عملية البيع، من خلال الاعتماد على معايير معينة محددة مسبقا بموجب القانون، كما يستمد أهميته من الواقع اليومي الذي يشهد إنتشار واسع لهذا النوع من البيوع حيث كثيرا ما نقرأ إعلانات البيع بالمزاد العلني للعقارات سواء كانت مملوكة للأشخاص الطبيعية كالتجار أو الأشخاص المعنوية كالشركات أو المؤسسات العمومية التابعة للدولة، أو عن طريق القضاء الذي لم يعد يقتصر دوره على إصدار الأحكام القضائية، بل أصبح يمتد إلى غاية التنفيذ وبيع العقارات المحجوزة بالمزاد العلني.

و من أسباب الإختياري للموضوع معرفة مدى تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني كطريقة للحماية والضمان اللازمين سواء للدائن والمدين أو للقاصر أو المالكين على الشيوع.

¹ - احمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري . منشورات عشاش الجزائر.2020،ص88

- أن إجراءات البيع تنصب على العقار وهو أهم صور الأموال التي يملكها الإنسان منذ القديم وفي الوقت الراهن.

- كثرة البيوع العقارية القضائية المختلفة، ومحاولة فك بعض الصعوبات التي تعترض هذا الموضوع لندرة الدراسات السابقة والمتخصصة فيه.

- تميز البيوع القضائية العقارية سواء الجبرية أو المأذون ببيعها قضائيا بكثرة الشكليات الإجرائية الدقيقة، الأمر الذي يستدعي تسليط الضوء عليها لأجل الوقوف على مختلف الإجراءات.

- محاولة لوضع دراسة إجرائية تطبيقية، من خلال جمع مختلف المواد القانونية المتفرقة بين مختلف القوانين وحصر مختلف الإجراءات التي يجري بها العمل.

و الهدف من دراسة هذا الموضوع هو الحصول على دراسة وصفية لمختلف الإجراءات مرفقة بدراسة تحليلية للمواد القانونية المتعلقة بها، مع دراسة بعض الحالات التطبيقية الموضحة لذلك لإعداد خلاصة إجرائية للباحثين القانونيين وإثراء المكتبة الجامعية أمام قلة المعلومات التي تؤثر على جودة وكفاءة هذه البحوث .

ترتكز دراستنا على بيع العقار بالمزاد العلني على ضوء القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دون أن تتعدى إلى البيوع العقارية بالمزاد العلني في إطار القوانين الأخرى.

ومن هذا المنطلق يمكن طرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري بيع العقار بالمزاد العلني ؟

ولقد اتبعنا في دراستنا للموضوع المنهج الوصفي من خلال وصف مختلف الإجراءات القانونية المتبعة من طرف القضاة والمحضرين القضائيين القائمين على التنفيذ، والمنهج التحليلي من خلال تحليل المواد القانونية المتعلقة بها وربطها بالاجتهادات القضائية لمعالجة هذا الموضوع، مع تدعيم المنهج المقارن من خلال الاستشهاد ببعض التشريعات المقارنة.

إضافة إلى المنهج التحليلي الذي بدوره جاء بتحليل النصوص المنظمة لإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي، والدراسات الفقهية والاجتهادات القضائية الصادرة في هذا المجال.

ولمعالجة الموضوع دراستنا قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين ، فتناولنا في الفصل الأول الأحكام العامة للعقار بالمزاد العلني، وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين، تطرقنا في المبحث الأول إلى ماهية العقار بالمزاد العلني وفي المبحث الثاني الشروط القانونية لمباشرة إجراءات بيع العقار في المزاد العلني.

أما الفصل الثاني تطرقنا فيه للإجراءات البيع لعقار بالمزاد العلني. واحتوى هذا الفصل على مبحثين المبحث الأول تعرضنا فيه للإجراءات التحضيرية لبيع العقار بالمزاد العلني وفي المبحث الثاني تعرضنا للإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني.

الفصل الأول:

الأحكام العامة لبيع العقار بالزاد

العلني

لقد اهتم المشرع الجزائري بالبيع بالمزاد العلني. وتطرق إليه في القانون المدني وقوانين خاصة أخرى، حيث بين أحكامه ونظم إجراءاته، والهدف من هذا البيع رفع الثمن إلى أعلى درجة لمصلحة البائع كما يعطي الفرصة لكل من يرغب في الاشتراك في المزايدة من أجل الحصول على المبيع.

ولتحديد الإطار المفاهيمي للبيع في المزاد العلني سيتم التطرق أولاً إلى تحديد البيع بالمزاد العلني في المبحث الأول لأن له تسميات وكيفيات مختلفة ولفقه والقانون نظرتة ووجهته في وصفه وتحليله كما سنبين خصائص الشروط القانونية المباشرة لإجراءات بيع العقار في المزاد العلني في المبحث الثاني، لأنه يوجد شروط تتعلق بالأطراف المتمثلة في الحاجز والمحجوز عليه وكذا الشروط المتعلقة بموضوع العقار المراد بيعه في المزاد العلني¹.

في مجموعها أثار البيع، وقد شهدت المحاكم عدة نزاعات بشأن هذا النوع من البيوع، نظراً للإشكالات التي تسبق عملية البيع، وأثناء جلسة المزايدة².

ومن خلال هذا الفصل سنتطرق الى مبحثين فالمبحث الأول سنتطرق فيه ماهية بيع العقار في المزاد العلني أما المبحث الثاني سنستعرض الشروط القانونية لمباشرة إجراءات بيع العقار في المزاد العلني.

¹ حبشي أيمن، بوركبة بوحركات، ضوابط بيع العقار بالمزاد العلني، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2012-2013، ص7.

² مونة مقالاتي، راضية بن زكري، بيع العقار بالمزاد العلني، الإطار الإجرائي والموضوعي، مجلة القانون والمجتمع، مج10، ع1. 2022. ص61.

المبحث الأول: ماهية بيع العقار بالمزاد العلني

يعتبر البيع بالمزاد العلني من أنواع البيوع المهمة في الفقه الإسلامي، وهو معروف من قديم قبل الإسلام ومن عهد النبي - صلى الله عليه وسلم، وقد ذكرنا في هذا البحث. تعريف البيع بالمزاد العلني، وحكمه، وأركانه، وتناولنا بعض المسائل الخاصة بالمزاد العلني كالمناداة على السلعة، وأحكام زيادة الراغبين في الشراء بعضهم على بعض ومتى تكون الزيادة، ومتى تقبل، وما الحكم لو تم الاتفاق على ترك الزيادة، وتوصلنا إلى جواز بيع المزايدة لإجماع المسلمين على ذلك، مع بيان عدم جواز أن يزايد أحد على السلعة إلا إذا كان يقصد شراءها، وذكرنا أيضا أنه يجوز لأحد المزايدين دون جميعهم ترك المزايدة ولو بمقابل، وإذا وقع التواطؤ على ترك المزايدة بين جميع المزايدين خير البائع على إمضاء البيع أو رده¹.

المطلب الأول: مفهوم المزاد العلني

وردت تعاريف ومصطلحات مختلفة للبيع بالمزايدة لذلك يجدر أولا إيضاح معناه اللغوي وبيان رأي الفقهاء والقانون في ذلك ضمن التعريف عقد البيع في المزاد العلني الفرع الأول، خصائص المزاد العلني الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف المزاد العلني

ان مسألة تحديد مفهوم البيع بالمزاد العلني مهمة من أجل التعرف عليه، لذلك يجب التطرق إلى المقصود بالبيع لغة، كذلك تعريفه من نواحي أخرى، ومن خلال هذا الفرع سوف نتطرق إلى:
أولا: تعريف اللغوي:

هناك تعاريف ومصطلحات مختلفة للبيع بالمزاد العلني لهذا نوضح معناه اللغوي فيما يلي²:

¹ - علاء الدين علي إبراهيم أحمد، البيع بالمزاد العلني وحكمه في الشريعة الإسلامية، المجلة القانونية، مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية، مجلة علمية محكمة، ع 3، ص 1784.

² - لويس معلوف، المنجد في اللغة والإعلام، المطبعة الكاثوليكية - بيروت - مج الأول، ط 19، 2003، ص 56.

أ- البيع : باع - ومبيعاً - فلانا كتاباً أو فلان ضد أعطاه الكتاب وأخذ منه الثمن أو العكس فهو بائع وهم باعة وذاك مبيع، أباع الشيء عرضه للبيع، ابتاع الشيء إشتراه¹.

إتباع الشيء نفق - تبايعا مثل بايعا، إستباعه الشيء سأله أن يبيعه منه البيع: بذل المثلثن، وأخذ الثمن أو أخذ المثلثن وبذل الثمن وهو من الأضداد نحو بعته هذا الثوب أي أعطيته إياه وأخذت ثمنه و بعته هذا الثوب أي إشتريته منه وأعطيته ثمنه.

البياعة بياعاتما يباع البيع والبياع البائع والمشتري .

ب- المزايمة أو البيع بالمزاد العلني : هو أن يطرح عين من الأعيان للبيع فيتزايد في ثمنه الراغبون في شرائه فيثبت للزائد الأخير².

ج- مزاد : مزادات : بيع علني يتم بطرح شيء للبيع فيتزايد الراغبون في شرائه ويرسوا على من يعرض أعلى ثمن بيع بالمزاد ، مزاد تعذر قسمته ثمن المزاد الثمن الذي رسا به المزاد.

قاعة المزاد : المكان الذي تعرض فيه الأشياء على المشتريين بطريق المزايمة.

ثانياً: تعريف اصطلاحي:

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً لبيع بالمزاد العلني إلا أنه ورد ذكره في المادة 69 ق.م.ج لا يتم العقد في المزايمة إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلاً فالمزايمة هي عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء والأصل أن اللجوء إلى أسلوب التعاقد بالمزايمة اختياري للأفراد بغية الوصول إلى أفضل العروض، إلا أن هناك بعض الحالات التي يسوجب فيها اللجوء إلى ذلك الأسلوب، كما هو الشأن في بيع وإيجار الأموال الخاصة للدولة وبيع أموال المدين جبراً لسداد ديونه³.

¹ - المنجد في اللغة والإعلام، طبعة جديدة منقحة دار المشرق، بيروت، ط 40، 2003، ص 59.

² - المنجد في اللغة والإعلام، المرجع السابق، ص 314.

³ - محمد حسين منصور، مصادر الإلتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة، لبنان، 2000، ص ص 194 195.

ثالثاً: تعريف الفقهي

فقد عرفها فقهاء القانون الإداري منهم سليمان الطماوي بأنها : طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها شروطاً سواء من الناحية المالية، أو من ناحية الخدمة المطلوب أدائها.

أما فقهاء القانون المدني منهم ثروت حبيب ومصطفى الجمال عرفها بأنها : طرح التعاقد في مزاد عام، لكي يتمكن من الحصول على أعلى عطاء.

بالنسبة لبعض فقهاء القانون التجاري منهم على جمال الدين عرض عرفها بأنها : البيع بالتنافس بين عدة أشخاص بحيث تعطى الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن، ويكون المزاد علنياً إذا كان مفتوحاً للجمهور أو على الأقل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين مقصودين بذواتهم مهما كثر عددهم.¹

كما يوجد تعاريف ومصطلحات أخرى للبيع بالمزايدة وهي:

رابعاً: تعريف البيع بالمزايدة وفقاً للشريعة الإسلامية

لم يتعرض فقهاء الفكر الإسلامي إلى وضع تعريف محدد لبيع المزايدة، إلا أنهم أشاروا إليه في نصوصهم الفقهية عند تطرقهم لصور البيع بصفة عامه.

- عرفها الحنفية بقولهم هو أن ينادي الرجل على سلعته لنفسه أو نائبه ويزيد الناس بعضهم على بعض فيما لم يكف عن النداء فلا بأس للغير أن يزيد.

- عرفها المالكية بقولهم أن يطلق الرجل سلعته في النداء ويطلب الزيادة فيها فمن أعطى فيها شيئاً لزمه، إلا أن يزداد عليه فيتم التعاقد مع الذي زاد عليه.

¹ - زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانون، مصر، 2009،

- عرفها الشافعية بقولهم: هي أن يبذل الرجل في السلعة ثمنا فيأتي آخر فيزيد عليه في ذلك الثمن.

أما الحنابلة فلم يذكروا تعريفا واضحا لبيع المزيدة وإن كانوا قد تحدثوا عنه في حكم البيع على بيع الغير فذكروا أن البيع على بيع الغير حرام، بينما البيع الذي تتم المناذاة عليه فقد قالوا بجوازه، وعليه يمكن أن نستخلص تعريف المزيدة عندهم بأنه المناذاة على السلعة لأجل الزيادة في ثمنها .

بالنظر في هذه التعريفات السابقة يتضح أن بيع المزيدة يعني أن السلعة تعرض على الراغبين فيها، ثم يعرض كل واحد منهم ثمنا لها ويتم التعاقد مع الشخص الذي يدفع أكثر ثمنا لها¹.

الفرع الثاني : خصائص البيع بالمزاد العلني

يقصد بالمزاد العلني بأنه تصرف مشروع بنصوص شرعية وقانونية، وهذه التصرف يتم بناؤه على أساس الزيادة في الثمن، وحتى يتحقق هذا الهدف، لا بد أن تصدر إرادة عن أشخاص محددين، سواء كانوا أفراد أو حكومات أو إدارات، وهذه النقاط التي تشكل خصوصية بيع المزيدة عن سائر التصرفات الأخرى ستكون موضوع الدراسة خلال هذا الفرع إلى ثلاثة أقسام، تخصص الأول لخاصية إعتبار المزاد العلني عقد من العقود، والثاني تتناول فيه خاصية ممارسته من قبل الأفراد والإدارات والحكومات، وأخيرا تدرس خاصية الزيادة في الثمن.

¹ - روجية مصطفى أحمد الجنش، بحث حول مدى مشروعية البيع بالمزيدة والنجش في ميزان الفقه الإسلامي، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، جامعة القاهرة، 2018، ص6.

أولاً: أنه يتم لحكم

إن القول بأن بيع بالمزاد عقد من العقود يفترض التعرض إلى تعريف العقد وكيفية إبرامه، فالعقد هو اتفاق إرادتين أو أكثر على إنشاء التزام أو على نقله، ولتمامه لا بد من صدور إيجاب من أحد المتعاقدين يعقبه قبول مطابق له من المتعاقد الآخر¹.

فإذا العقد يفترض وجود إيجاب وقبول وما يعيننا في بيع المزايدة أن نعرف متى يتم كل منهما، فالإيجاب يصدر عن الشخص الذي تقدم بعبء، أما القبول فلا تم إلا يرسو المزاد على من يرسو عليه، نجد أن التقنيات المدنية العربية بما فيها المشرع الجزائري في المادة 69 منقذة مع هذا التحليل، حيث اعتبرت أن بيع المزايدة طريقة من طرق التعاقد.

إضافة إلى ذلك نجد من الفقهاء من عرف بيع بالمزاد باعتباره عقداً، ومنها تعريف الفقهاء على أن البيع بالمزاد العلني عقد بمقتضاه يتم بيع أموال معينة بإجراءات محددة بعد إعلان السعر المحدد، وطلب الزيادة فيه، ويبرر هذا التعريف على أنه عقد بمعنى لا بد من إيجاب وقبول سواء تم البيع بين صاحب المال والمشتري وهو ما يعرف بالبيع الاختياري، أو تم بين المشتري والنائب عن صاحب المال وهو ما يعرف بالبيع الجبري كبيع الوصي أموال القاصر التي يخشى عليها الهلاك.

ثانياً : يمارسه الأفراد والإدارات والحكومات

يلجأ الأفراد إلى بيع أموالهم باختيارهم عن طريق المزاد العلني وذلك لأن هذه الوسيلة من البيع تحقق لهم ربحاً أكبر، كما يكون المشتري على بينة وبصيرة من معرفة ثمن السلعة المراد شراؤها². وينصب البيع بالمزاد الاختياري على المنقولات كما ينصب على العقار وذلك وفق إجراءات يستقل المالك بوضعها ولا يتقيد فيها بأحكام ق.ا.م، وإذا استحال على الأفراد قسمة أموالهم

¹ عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني، مج 01، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 226.

² حبشي أيمن، بوركة بوحركات، المرجع السابق، ص 11.12.

الشائعة عينا كالسيارة مثلا، فإنهم يلجئون إلى بيعها بالمزاد العلني واقتسام ثمنها وهو ما نصت به المحكمة العليا في قرارها الصادر في 07-02-1987.

وفي غير الحالات التي تتعاقد فيها مباشرة تختار الإدارة التعاقد بالمزايدات أو المناقصات بحسب موضوع والعقد الإداري، فإذا أرادت بيع عقاراتها أو إيجارها أو استثمارها، أو بيع الأشياء. واللوازم والمواد التي تقرر بيعها فإنها تختار طريق المزايدة، أما إذا تعلق العقد الإداري بمقولة أو توريد أو نقل عام فإنها تختار طريق المناقصة.

وقد تلجأ الدولة إلى بيع المزايدة عندما ترغب في بيع أملاكها العقارية الخاصة التي ألغى تخصيصها بعد أن أصبحت غير صالحة لمصالحها ومؤسساتها العمومية بناء على اقتراح من مدير الأملاك الوطنية بعد أخذ إذن من الوالي، والهدف هو ضمان توفير أكبر قدر ممكن من المال الخزينة الدولة.¹

ثالثا : بيع المزاد العلني مبناه الزيادة في الثمن.

البيع بيع بالمزاد العلني عقد بيع، لكنه بيع على صورة خاصة، حيث تعرض السلعة في مزاد عام للوقوف على أكبر ثمن ممكن، وهو بهذا المعنى يفترق عن بيع المساومة وهو البيع بأي ثمن من غير النظر إلى الثمن الأول الذي اشترى به البائع وهو الأكثر شيوعا².

رابعا: البيع المزايدة يمنع المطالبة بالشفعة.

تعرف الشفعة بأنها رخصة أي خيار للشفيع فله أن يستعمله أو لا يستعمله، ومن ثم فلا يكره عليه ولا تجوز الشفعة إلا في العقار فلا تكون في المنقول، ومتى ثبت الحق فيها تملك الشفيع

¹ حسيني إبراهيم، إكتساب الملكية بالشفعة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010. ص52.

² عطية فياض، التطبيقات المصرفية لبيع المراجعة في ضوء الفقه الإسلامي. ط1، دار النشر للجامعات، مصر، ص15.

العقار المبيع ولو جبرا على المشتري، بموجب حكم من القضاء يعتبر عقدا حقيقيا حلت فيه سلطة القضاء محل الإدارة¹.

وتتص المادة 798 مدني جزائري لا تجوز الشفعة في البيع الذي يتم بالمزاد أمام القضاء، وذلك بناء على طلب الدائنين المرتهنين أو أصحاب حقوق الامتياز الخاصة على العقارات والحائزين على سند تنفيذي للتنفيذ على عقار مدينهم وبيعه جبرا لاستيفاء حقوقهم من ثمنه، فهذا البيع يتم بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها قانون الإجراءات المدنية في المواد 379 إلى 399 ، فلا تجوز الشفعة فيه.

البيع الذي يتم أمام القضاء لعقار شائع لا يمكن قسمته عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته حسب المادة 728 من القانون المدني الجزائري فهذا البيع يتم أيضا بالمزاد العلني وفقا للطريقة المبنية في قانون الإجراءات المدنية على أن بيع الدولة الأملاكها العقارية الخاصة التي ألغي تخصيصها بعد أن أصبحت غير صالحة لمصالحها ومؤسساتها العمومية بناء على اقتراح من مدير الأملاك الوطنية بعد أخذ إذن من الوالي، فتباع هذه الأملاك بالمزاد العلني وبالتالي لا تجوز فيها الشفعة فهذه بيوع عقارية بالمزاد العلني تقع أمام القضاء أو أمام جهة الإدارة وتكون جبرية أو اختيارية لاستيفاء ديون أو لتصفية عقار شائع بمجرد بيع العقار مع إحاطة البيع بضمانات كافية وتجري كلها وفقا لإجراءات رسمها القانون سواء كان هذا القانون هو تقنين الإجراءات المدنية أو أي تشريع آخر.

أما البيوع التي لا تتم طبقا لهذه الإجراءات المنصوص عليها في القانون فتجوز فيها الشفعة ببيع المالك عقاره بالمزاد العلني وفقا لإجراءات استقل بوضعها، ولم يتقيد فيها بأحكام قانون الإجراءات المدنية قاصدا، من ذلك الحصول على أعلى ثمن فمثل هذا البيع لا تحيطه ضمانات كافية، ومن ثم تجوز فيه الشفعة.

¹ - حبشي أيمن، بوركبة بوحركات، المرجع السابق، ص ص 14.15.

البيوع التي تجريها الإدارة إذا تمت عن طريق عطاءات داخل مظاريف مقللة لأن صفة العلنية لا تتوفر فيها ومن ثم نزل الشفعة فيها جائزة وكذا بيع الدولة للأراضي الفلاحية التي لم تستغل من طرف مالكيها استغلالاً فعلياً لموسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل، وهو ما نصت عليه المادة 02 من قانون التوجيه العقاري حيث يتم بيعها من طرف الدولة بالمزاد العلني فيجوز للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الشفعة تبعاً للرتبة المحددة في المادة 795 من ق.م.¹

والحكمة التي توخاها المشرع من منع الأخذ بالشفعة في البيع بالمزاد العلني أنه إذا حصل البيع بهذه الطريقة يكون في استطاعة الشفيع الحصول على المبيع بالدخول في المزاد فإذا هو لم يشترك فيها فقد أضاع حقه، ومن ناحية أخرى فإن المشرع قد حرص على أن يباع العقار المبيع بالمزاد با على ثمن ممكن و منع الشفعة من شأنه تحقيق هذا الغرض في حين أن إباحتها تهدد الراغبين في الشراء، وتقعدهم عن المزايدة.

خامساً: يمنع الرد بالعيب الخفي

لا يقتصر التزام البائع للمشتري في عقد البيع على ضمان حيالة هادئة للمبيع بل يضمن له أيضاً حيالة نافعة تحقق له الغرض الذي قصده من الشراء، فإذا وجد عيب ينقص من قيمة ومنفعة المبيع التزم البائع بضمان هذا العيب وذلك عن طريق التعويض غير أن المادة 385 من ق.م. تنص على أن لا ضمان للعيب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد.

ونسنتج من نص المادة أن التزام البائع بضمان العيب الخفي ينتفي عنه في البيوع القضائية والإدارية إذا تمت بالمزاد العلني ونظراً لإطلاق عبارة المادة فإنه يمتنع الرجوع على الإدارة بضمان العيب سواء كان المزاد علنياً أو في أظرفة مغلقة.

¹ حبشي أيمن، بوركبة بوحركات، المرجع السابق، ص 14.15.

والحكمة منع ضمان العيوب الخفية في البيوع القضائية وفي البيوع الإدارية التي تتم بالمزاد، أن هذه البيوع يسبقها الإعلان والنشر عنها بمدة كافية تتيح للراغبين في المزايدة أن يفحصوا المال المعلن عن بيعه قبل الإقدام على المزايدة فيحسن بعد أن اتخذت كل هذه الإجراءات ألا يفسخ البيع لسبب كان يمكن توفيه، فتعاد إجراءات طويلة بمصروفات جديدة.¹

المطلب الثاني: التمييز بين العقار في المزاد العلني و غيره من المفاهيم و أركانه

يتم البيع بالمزاد العلني وفقا لأشكال وكيفيات متعددة، فإما أن يكون على الطريقة الهولندية أو الإنجليزية وهو النوع الأكثر شيوعاً والذي اعتمده المشرع الجزائري، أو البيع بالمزاد الإلكتروني الذي ظهر نتيجة التطور التكنولوجي.

ولما كانت القاعدة العامة في العقود الأخذ بما اتجهت إليه نية الأفراد، وظهور عقود تشترك مع البيع بالمزايدة من حيث الوصف، وتتشابه مع طريقته كان علينا تحديد هذا النوع من العقود مع غيرها من العقود كعقد المناقصة والنجش وبيع المستام إلا أن ما يهمنا هو تمييز البيع بالمزايدة عن المناقصة سميت حالياً بطلب العروض.²

الفرع الأول: الأنظمة المعروفة لبيع العقار بالمزاد العلني

أنظمة البيع بالمزايدة وتميزه عن البيوع الأخرى يتم البيع بالمزاد العلني وفقا أشكال وكيفيات متعددة، فإما أن يكون على الطريقة الهولندية أو الإنجليزية وهو نوع الأكثر شيوعاً والذي اعتمده المشرع الجزائري، أو البيع بالمزاد الإلكتروني الذي ظهر نتيجة التطور التكنولوجي ونعالج هذا ضمناً . كما قد يقع اللبس في معرفة بعض البيوع إن كانت بيعاً بالمزايدة أم لا، لذا سنبينها في تمييز البيع بالمزايدة عن بعض البيوع الأخرى ضمناً.

أولاً: البيع بالمزايدة على الطريقة الهولندية

1- حبشي أيمن، بوركية بوحركات، المرجع السابق، ص16.

2- بوزار فهيمة، حكم رسو المزاد في البيوع العقارية، أطروحة نهاية الدراسة للحصول على شهادة دكتوراه، تخصص القانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة 2022-2023. ص203.

إن الأسلوب المتبع في المزاد الهولندي يتمثل في أنه يوجد بائع واحد وعدد من المزايدين حيث يبدأ المزاد بأعلى سعر يرغب فيه البائع، إذا لم يوجد مشتري من المزايدين يقلل السعر كل فترة زمنية محددة حتى يوافق على السعر أحد المشتريين.

ثانياً: البيع بالمزايدة على الطريقة الانجليزية

نجد أن المزاد الإنجليزي الأكثر شيوعاً واستخداماً حيث يكون هناك عرض واحد للبيع مقدم من قبل بائع واحد يفتح المزاد بالإعلان عن مزايدة الإفتتاح المقترحة، وهو عبارة عن سعر البدء أو أقل سعر يمكن للبائع أن يبيع به الغرض، بعد ذلك يتم قبول المزايدات المرتفعة من المشتريين المتواجدين والذين لديهم إهتمام بهذا الغرض يزيد شخص فيزيد آخر بسعر أعلى من ذلك، وحين يلتزم الجميع الصمت يباع الغرض للشخص الذي قدم سعر أعلى، وعادة ما يكون هناك وقت محدد للإستمرار المزاد وبإنتهاء هذا الوقت ينتهي المزاد، أما المزايدة بالمظاريف المغلقة تختلف على المزايدات التي تعتمد سياسة الاحتجاج أو المفتوحة فهي مزايدات شفافة كلياً¹. ومن مزايا المزاد الإنجليزي أن بإمكان المزايد كسب المعلومات على من قدم أعلى سعر وتقييمه المراجعة تقييمه لنفسه أيضاً، وللمزاد الإنجليزي إستراتيجية ناجحة وهي أن يستمر المزايد في تقديم العروض حتى يصل العرض إلى القيمة التي وضعها في الإعتبار، وبالتالي فإن الشخص ما قبل الأخير أي صاحب ثاني أعلى قيمة للغرض سينسحب من المزايدة متى ما بلغ الغرض الحد الأعلى الذي وضعه لنفسه، ومن هنا فإن المزايد الذي وضع أعلى قيمة خاصة للغرض سيشتريه بسعر مساوي الثاني أعلى قيمة.

¹ - بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني و تطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص عقود و مسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، ص13.

وهناك العديد من التغييرات التي جرت على نظام المزاد الإنجليزي، منها الإعلان المفتوح للخروج من المزاد، حيث يجب على المزايد أن يعلن خروجه أو إنسحابه من المزاد ولا يمكنه بعدها الدخول مرة أخرى.

ثالثا : البيع بالمزاد الإلكتروني

ظهرت المزادات الإلكترونية سنة 1995، وكان أول موقع للمزادات هو "إيباي ebay . على شبكة الانترنت إذ يمثل دور الوسيط بين البائع والمشتري ويفتح المجال لأي شخص يعرض بضاعته أو شراء ما يلزمه بأسعار مناسبة، ويوفر "إيباي مواقع محلية لكل من دول جنوب شرق آسيا وأوروبا وأمريكا الشمالية، وكان الموقع في البداية يحمل اسم الأكتشن "action" ويب ثم تغير لاحقا إلى بياي"، ويستطيع إيباي تسهيل التجارة الإلكترونية في المجتمعات المحلية والدولية¹. دخلت في أواخر التسعينيات في المنافسة مع بياي، شركات أخرى مثل yahoo و com.amazon ثم ما لبثت أن أنشئت مواقع مزادات إلكترونية أخرى وإن لم تكن كبيرة لكنها تمكنت من وضع بصماتها مثل "epier وهذه المزادات ارتفع نموها أو دخلها ما بين 12% إلى 18% في الفترة ما بين 2008 و 2012 لكن بعض الشركات مثل ايباي تنمو بمعدل أسرع بسبب التوسع الأسواق جديدة عام 2008، والمواقع التي تندرج تحت consumer-to - consumer في الولايات المتحدة الأمريكية حصلت على ما يقارب 25 مليون دولار كصافي دخل ومواقع المزاد التي تندرج تحت business-to-consumer حصلت على ما يقارب 19 مليون دولار، لذلك ينظر المستقبل المزاد الإلكتروني بعين التفاؤل حسب رأي الخبراء.

تشير إلى أن المزادات الإلكترونية التي تقام في مواقع الإنترنت سواء كانت تلك المواقع عامة أو خاصة إذ يفوز بالمزاد من يدفع أكثر، ومعظم مواقع المزادات الإلكترونية تجني الأموال عن طريق الرسوم من البائعين أو المشتريين أو منهما معا.

¹ - بلقاسم محمد أمين، المرجع السابق، ص14

يتولى المزاد الإلكتروني شخص بوصفه وكيلًا عن المالك بعرض المال في المزاد العام بالطريقة الإلكترونية عن بعد بقصد إرساء على أفضل عرض مقدم من المتزايدين، ولا بد أن تسبق المزاد الإلكتروني إجراءات تتمثل بالدعاية والإعلان وبيان الشروط والأحكام المتعلقة بعملية البيع، وبعدها يتم توجيه الدعوة إلى العملاء في دول مختلفة للتعاقد بالمزادات المطروحة والمعروضة على المواقع التجارية للمزادات الإلكترونية¹.

وتتميز هذه العقود بوجود طرف ثالث في عملية البيع يسمى الوسيط وهو لا يتحمل مسؤولية هلاك المبيع أو تلفه إلا في حالة العمد أو التقصير من ناحيته، ويقع على عاتقه تقدير أو تامين السلعة، وإبلاغ الأطراف بطبيعة الصفقة، كما أنه مسؤول عن مواجهة البائع والمشتري عن تسليم البضاعة التي تم بيعه بالمزاد عبر الإنترنت وعن الثمن، أما الصعوبات التي تواجه المزادات الإلكترونية هي الإحتيال وقلة المعلومات عن البضاعة والمشاركين.

الفرع الثاني : أركان البيع بالمزاد العلني للعقار

يعتبر البيع بالمزاد العلني من أهم المواضيع التي تم تنظيم إجراءاتها من طرف المشرع الجزائري ، حيث كان من أولويات العقود التي نظم أحكامها وبين إجراءاتها ، بإعتبارها من العقود الشائعة في الماضي والوقت الحاضر بين الناس ولأهميتها بالنسبة لهم ، ونجد أن الهدف من هذا البيع هو رفع الثمن إلى أعلى حد ممكن مصلحة للمحجوز عليه، كما يعطي الفرصة لكل من يرغب في المشاركة في المزايدة للحصول على المبيع .

تكون عملية البيع مقيدة بمجموعة من الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونا².

¹ - رشا حمدان مريحيل الشمري ، مذكرة ماجستير عقود البيع بالمزاد العلني عبر الإنترنت جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا كلية العلوم القانونية عمان، 2008، ص 12.

² - بلقاسم محمد أمين، المرجع السابق، ص 15.

أولاً: الرضا في البيع بالمزاد العلني

يتعين على طرفي عقد البيع بالمزايدة أن يعلما متى يتم الإيجاب ومتى يتم القبول، لأنه قد يظن البعض أن طرح الصفقة في المزاد هو الإيجاب، والتقدم بالعطاء هو القبول وليس هذا صحيحاً بل إنها مجرد دعوة إلى التعاقد، ولا يغير من طبيعتها أن يتضمن العناصر الأساسية للعقد المعروف، فهذه العناصر هي مجرد بداية للمزايدة، وعلى ذلك فإن من يلبي الدعوة إلى التعاقد ويتقدم إلى المزاد ويدلي بعطاءه فيه يعتبر صاحب الإيجاب.

ولا يؤثر في الرهن دفع تأمين مع العطاء لأن ذلك يعتبر شرطاً للدخول في المزايدة أو التقدم بالعطاء والذي هو إيجاب ملزم يبقي صاحبه ملتزماً به إلى حين صدور جواب أفضل منه فمدة البقاء على الإيجاب تمتد إلى حين صدور إيجاب أفضل، يسقط العطاء الأول بمجرد صدور عطاء آخر ولو كان هذا العطاء باطلاً كما لو صدر من شخص لديه مانع قانوني من دخول المزاد، أو قابلاً للإبطال لأي سبب كما لو صدر من قاصر، ويسقط كذلك إذا أقفل المزاد دون أن يرسو على أحد¹.

بالنسبة للمزايدات داخل أظرف يظل العطاء قائماً إلى حين فض الأظرف وينتقل إرساء المزاد، والقبول هو رسو المزاد على صاحب العطاء الأفضل فقبول العطاء من جانب من طرح المزايدة هو القبول الذي ينعقد به العقد، وإرساء المزاد يتم عن طريق من يملك ذلك قانوناً والقبول لا يتم بمجرد قفل باب المزايدة بل بالإرساء على أحسن عطاء، وقد تقضي القواعد المعمول بها في الحكومة أو بعض الجهات بوجوب التصديق على رسو المزاد هنا بعد التصديق هو القبول الذي ينعقد به العقد.

الأصل هو حرية الداعي للمزايدة في القبول أو الرفض المزاد دون أن يحمله المسؤولية مالم يثبت تعسفه في استعمال حقه، فهنا تثور مسؤوليته على أساس العمل غير المشروع، لذلك جرى

¹ - مسعي محمد يونس، البيع بالمزاد العلني، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون الشركات، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، 2017-2016، ص5.

العمل على تضمين قوائم المزايدات شرطا يخول الشخص الحق في قبول أو رفض أي عطاء دون إبداء الأسباب ، ويعتبر هذا الشرط صحيحا بشرط علم المتزايد به ، أو أن يكون في إمكانه العلم به، هنا لا تثور مسؤوليه الداعي للمزاد حتى لو رفض العطاء الأكبر .

وهذا الذي أخذ به القضاء المصري في ظل القانون القديم، فقد كان يعتبر التقدم بالعطاء إيجابيا لا قبولا ويترتب على ذلك جواز الرجوع فيه قبل إرساء المزاد، وأكد هذا المبدأ التقنين الجديد بنص صريح، فنصت المادة 99 ق المصري كما يلي : الا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلا.

كما لو صدر عن شخص لا يجوز له التعاقد أو قابلا للإبطال إذا صدر من قاصر أو المحجور عليه فإذا بطل العطاء في الحالتين لم يبطل أثره وهو إسقاط العطاء الذي سبقه¹.

ثانيا : أهلية الإشتراك في المزاد العلني

يشترط في كل شخص يرغب في التقدم للمزايدة أن يملك أهلية التعاقد للشراء² ، أي أن يكون في كامل أهليته القانونية لأنه مقبل على شراء عقار أو منقول.

والمقصود بالأهلية هي صلاحية الشخص للتعبير عن إرادته تعبيرا إراديا يرتب عليه القانون آثاره ، بمعنى أن يكون للشخص القدرة والصلاحية لإبرام التصرفات القانونية، ومناطق الأهلية هو التمييز والإدراك وحرية الإرادة ، وهذا ما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني بقولها : " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية المباشرة حقوقه المدنية ، ومن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة.

¹ - حجار خرفان اسماعيل ،معروفي أحمد ،بيع العقار بالمزاد العلني،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر ،تخصص قانون عقاري ،قسم الحقوق،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة ابن خلدون تيارت ،2018- 2019،ص20.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري .الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام ط 03، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2000، ص 242.

وإذا كان الشخص المتقدم للمشاركة له وكالة عن غيره أي يرغب في الشراء الحساب وكيله ، فيجب في هذه الحالة أن يكون حائزاً على وكالة خاصة ، من موكله لأنه مقبل على شراء عقار ، وكما هو معروف في التصرفات القانونية الواردة على العقار كالبيع والشراء وغيرها ، يشترط فيها القانون وكالة خاصة وهذا ما نصت عليه المادة 574 من القانون المدني بقولها : لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لاسيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء وإذا كان الشخص المتقدم للمشاركة في المزايمة ناقص أهلية أو عديمها ، فيجب أن يمثله في هذه المزايمة نائبه القانوني¹.

ثالثاً: الأشخاص الممنوعين من المشاركة في المزايمة:

ينبغي على الشخص المشارك في المزايمة ألا يكون قد منعه القانون من شراء العقار أو المنقول من المزداد العلني، ولم يورد المشرع الجزائري نصاً خاصاً في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يمنع فيه بعض الأشخاص من المشاركة في المزايمة مثلما فعل المشرع المصري الذي نص على هذا المنع صراحة في المادة 311 من قانون المرافعات وهو نفس الحكم الذي قرره القانون السوري في المادة 412 من قانون أصول المحاكمات الذي نص صراحة على هذا المنع.

لكن القانون المدني الجزائري قد نص على منع بعض الأشخاص من الشراء هذا بسبب صفتهم أو بسبب نوعية الحق المبيع، كما توجد حالات أخرى تضمنتها قوانين خاصة وهي كما يلي:

- الحالات المنصوص عليها في القانون المدني.

نص القانون المدني على منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها ومنع النائب من شراء ما كلف ببيعه والسماسة والخبراء من شراء الأموال المعهود إليهم ببيعها أو تقدير قيمتها والقصد من هذا المنع هو ضرب على أيدي مستغلي النفوذ في مثل هذه البيوع².

¹ - احمد هندي ، أصول التنفيذ ، الدار الجامعية ، د ط ، الإسكندرية ، مصر ، 1993 ، ص 334.

² - فتحي والي ، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية ، دار النهضة العربية ، د ط ، مصر ، 1980 ص 425.

1- منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها: نصت المادة 402 ق. م. ج على هذا الحظر: " لا يجوز للقضاة، ولا للمدافعين القضائيين ولا للمحامين ولا للموثقين ولا لكتاب الضبط أن يشتروا لأنفسهم مباشرة ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص الجهات القضائية التي يباشرون أعمالهم في دائرتها، وهذا تحت طائلة بطلان البيع.

يمتد المنع إلى هؤلاء الأشخاص إلا بالنسبة للحقوق المتنازع فيها التي تختص بنظرها المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها سواء كانت محكمة أو مجلسا قضائيا، أو المحكمة العليا، أو مجلس الدولة أو مجلس المحاسبة، أو المحاكم الخاصة كالمحاكم العسكرية، ولكي يحرم عامل القضاء من شراء الحق المتنازع فيه أن يكون قد اكتسب هذه الصفة وقت الشراء، أما إذا اكتسبها من قبل فلا يبطل البيع، كما يستوي أن يكون شراء عامل القضاء للحق باسمه

أو باسم مستعار كاسم زوجته أو ابنه أو قريبه أو صديقه، كما يسري الحظر سواء على البيع أو على ما يشابهه كالمقايضة أو الوفاء بمقابل.

يستفاد مما تقدم أن جزء الحضر الوارد في النص هو البطلان المطلق، وبمقتضى هذا البطلان لا يكون لعقد البيع أثر بالنسبة للمتعاقدين أو بالنسبة للغير، كما يجوز لكل ذي مصلحة كالبائع والمنازع في الحق التمسك بهذا البطلان.

أما الأشخاص الممنوعون من الشراء فهم:

أ- القضاة: هم الأشخاص الذين يفصلون في النزاعات القضائية، ولا فرق بين قضاة الحكم والنيابة سواء كانوا يعملون أمام المحكمة أو أمام المجلس القضائي، أو أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة، وكذا أمام مجلس المحاسبة والمحاكم العسكرية، ويجب أن تثبت فيه صفة القاضي وقت شراء الحق المتنازع فيه، وتبعاً لذلك:

- فإن كان الحق المتنازع فيه ضمن اختصاص المحكمة فيمنع شراءه على كافة قضاتها وإذا كان الحق المتنازع فيه ضمن اختصاص المجلس القضائي فيطبق الأمر على كل قضاته وقضاة المحاكم التابعة له.

- إذا كان الحق المتنازع فيه ضمن اختصاص المحكمة العليا أو مجلس الدولة فإن المنع ينطبق على جميع قضاة المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة بما أن اختصاصهما وطني فإن المنع ينطبق بالنسبة للقضاة على كامل التراب الوطني، وهذا الحظر قائم سواء اشترتوا باسمهم الخاص أو بواسطة شخص آخر¹.

ب- المدافعون القضائيون : يمنع عليهم شراء الحقوق المتنازع فيها التي تدخل في اختصاص الهيئة القضائية التي يباشرون في دائرتها أعمالهم ولا يشترط أن يكونوا قد وكلوا بشأن الحق أو المتنازع فيه .

ج- المحامون: بما أن لهم اختصاص على كامل المحاكم والمجالس القضائية على المستوى الوطني يحضر عليهم شراء الحقوق المتنازع فيها، وفي هذا الصدد يوجد رأيان الأول للأستاذ خليل أحمد حسن قدارة الذي يرى في أنهم لا يجوز للمحامين شراء الحقوق المتنازع فيها والتي يكون وكيلها فيها لأحد الخصوم فقط، أما غير ذلك فلا يوجد منع.

والرأي الثاني للأستاذ الحسين بن شيخ أن ملويا الذي يرى بأن المنع يشمل جميع الحقوق المتنازع فيها على مستوى جميع التراب الوطني، وحتى أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة لكون هذا الحق لم يصل إلى هاتين الهيئتين إلا بعد أن من على المحاكم والمجالس القضائية وسواء كان المحامي وكيلا لأحد الخصوم بشأن الحق المتنازع فيه أم لا لصراحة النص وإطلاقه².

¹ - مسعي محمد يونس ، المرجع السابق، ص ص 9.10

² - خليل أحمد حسن قدارة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 4 الجزائر ، 2003 ، ص 236 ،

د- **الموثقون** : هو ضابط عمومي يتولى تسيير مكتب عمومي للتوثيق لحسابه وتحت مسؤوليته ويقوم بتحرير العقود وتسجيلها لحفظ أصولها، لذلك يحظر عليه القيام بأعمال تجارية أو مصرفية أو إدارة شركة حضارية لاكتساب عقارات أو إعادة بيعها أو السمسرة فيها¹.

هـ- **كتاب الضبط** : يتمثل عملهم في مساعدة القاضي ويشملهم المنع الشراء الحقوق المتنازع فيها والداخله في دائرة اختصاص المحكمة أو المجلس الذي يباشرون فيه عملهم، وما يترتب على شرائهم للحقوق المتنازع فيها هو البطلان المطلق.

و- **منع المحامين والمدافعين القضائيين التعامل مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها**: وهذا ما نصت عليه المادة 403 من ق م ج بقولها " لا يجوز للمحامين والمدافعين القضائيين أن يتعاملوا مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها، سواء كان التعامل بأسمائهم أو باسماء مستعارة، إذا كانوا هم الذين تولوا الدفاع عنها وإلا كانت المعاملة باطلة نجد أن نص المادة جاء أشمل من المادة التي سبقتها 402 من ق.م.ج، لأن الحظر يقتصر على الشراء أما في المادة 403 شملت جميع التصرفات سواء كانت معاوضة كالبيع والشراء والمقايضة والرهن والإيجار، أو تبرعات كالهبة والوصية .

وهذه التصرفات لا تنصب إلا على الحقوق التي يكون المحامون أو المدافعون القضائيون موكلون بها ، والجزاء على هذا الحضر هو البطلان المطلق.

ر- **منع النائب من شراء ما كلف ببيعه**: حسب نص المادة 410 من ق م ج : لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق أو نص قانوني أو قرار من السلطة المختصة أن يشتري باسمه مباشرة أو باسم مستعار ولوعن طريق المزاد العلني ما كلف ببيعه بموجب النيابة، كل ذلك ما لم تأذن به السلطة القضائية مع مراعاة الأحكام الخاصة والواردة في النصوص القانونية أخرى².

¹ - المادة 05 من القانون رقم 06/02 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق المؤرخ في 20/08/2006 الذي ألغي القانون رقم 88/27

المؤرخ في 12/07/1988

² - مسعي محمد يونس ،المرجع السابق، ص ص11.12.

قد تكون هذه النيابة اتفافية كالوكيل عن الموكل بموجب عقد أو بموجب نص قانوني مثل ولاية الأب والأم عن أطفالهما القصر، أو بموجب قرار أو حكم قضائي مثل الوصاية أو القيم فالنائب ملزم بالمحافظة على أموال من وكله على القيام بشؤونه فعندما يكلف ببيع العقارات أو المنقولات فإنه يحظر عليه شراؤها بإسمه أو بواسطة شخص آخر يعمل لصالحه ولو كان هذا البيع بالمزاد العلني.

والحكمة من هذا الحظر هو البحث عن مشتري يدفع أعلى الأثمان الذي يحقق النفع لموكله، كما لو اشتراه لنفسه فإنه يشتريه بأقل الأسعار، وإن حصل وأن اشترى النائب لنفسه ما كلف ببيعه فهذا يترتب عليه بطلان نسبي متوقف على إجازة من أبرم البيع لحسابه طبقا للمادة 12 من ق م ج يصح البيع في الأحوال المشار إليها في المادتين 410 و 411 إذا أجازته من ثم البيع لحسابه " ومراعاة ما تآذن به السلطة القضائية بموجب حكم أو قرار يسمح للنائب بشراء ما كلف ببيعه.

ز- منع السماسرة والخبراء من شراء الأموال المعهودة إليهم لبيعها أو تقدير قيمتها: لا ينوب السمسار عن صاحب المصلحة في البيع ولكنه وسيط يسعى إلى إيجاد مشتري للمبيع، لكن قد يرغب السمسار في شراءه لنفسه ويقدم شخصا آخر للبائع على أنه مشتري، ويوهم البائع في نفس الوقت أن الثمن المعروض هو ثمن ملائم ويكون مراعيًا في ذلك مصلحته الشخصية.

فمنعنا لهذا التحايل حرم المشرع السمسار من شراء الأموال المعهودة إليه سواء بإسمه أو بإسم مستعار، وقد طبق المشرع نفس الحكم على الخبير وهو من يقوم بتقييم مال ما فقد يبخر قيمة المال ثم يشتريه لنفسه بعد أن أفنع البائع بالقيمة المنخفضة التي قدرها . وهذا ما نصت عليه المادة 411 من ق م ج بقولها : لا يجوز للسماسرة، ولا لخبراء أن يشتروا الأموال المعهودة إليهم ببيعها وتقدير قيمتها، سواء بأنفسهم مباشرة أو بإسم مستعار.

ويجب لتطبيق هذا المنع أن يكلف الخبير أو السماسرة إما ببيع المال أو تقييمه، أما إذا لم يكلف بذلك حق لهم شراء المال ويشمل الحضر عليهم أو على أشخاص يتصرفون الفائدتهم

والمنع يسري على جميع أنواع البيوع الرضائية والقضائية، وجزء هذا التصرف هو البطلان النسبي المقرر لمن تم البيع لحسابه، والذي يجوز له إجازته ليصح العقد بأثر رجعي¹.

¹ - مسعي محمد يونس، المرجع السابق، ص 13.12

المبحث الثاني: الشروط القانونية المباشرة لإجراءات بيع العقار في المزاد العلني

إن حق الملكية العقارية هي الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة في الميدان الاقتصادي حيث يؤدي المساس بها إلى نتائج تخالف القواعد العامة التي تحكم المعاملات العقارية حيث أن الحجز العقاري يعتبر الطريقة الوحيدة التي تمس بالقواعد الاعتبارية إجبارية، ومن أجل ضمان هذا الحق أوجب المشرع الجزائري شروطاً أساسية لا بد من توافرها عند اللجوء المباشرة ببيع العقارات في المزاد العلني، التي تتمثل في شروط المتعلقة بالأطراف المباشرة ببيع العقار في المزاد العلني في المطلب الأول، وشروط متعلقة بالعقار موضوع البيع في المزاد العلني في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف المباشرة ببيع العقار في المزاد العلني.

تتمثل هذه الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف المتمثلة في الحاجز والمحجوز عليه التزام التنفيذ على أموال المدين، كما قد يكون دائناً عادياً أو دائناً ممتازاً كالدائن المرتهن أو صاحب امتياز أو كحق التخصيص، كما قد يكون شخصاً معنوياً، وقد يكون المنفذ عليه من الغير أو المحجوز عليه شخصاً آخر غير المدين، كما في حالة التنفيذ على مال الكفيل العيني الذي رهن عقاره لضمان دين غيره طبقاً لما جاء في نص المادة 644 من قانون المدني الجزائري¹.

الفرع الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالحاجز

بالإضافة إلى شرطي الصفة والأهلية فقد اشترط المشرع الجزائري في طالب التنفيذ على العقار شروطاً جوهرية، وهي أن يكون بيد الدائني سنداً تنفيذياً و أنه قد قام بمقدمات التنفيذ ولا بد أن يتوفر لديه محضر عدم كفاية أو عدم وجود المنقولات² في حالة الدائن العادي وهذا على عكس

¹ المادة 644 من قانون رقم 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.

² وعروج مداني، أحكام الحجر التنفيذي على العقارات، محاضرة القيت بمجلس قضاء قسنطينة، يوم 01/06/2009، ص

صاحب حق الامتياز الذي أعفاه القانون من هذا الإجراء الأخير و بالتالي يجب على طالب التنفيذ أن تتوفر فيه الشرط التالية:

أولا : أن يكون بيده سندا تنفيذيا وقد قام بمقدمات التنفيذ.

إن الحجز على العقار هو حجز تنفيذي ، ولا يكون إلا من قبل دائن يحمل سندا تنفيذيا سواء كان دائنا عاديا أو مرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على العقار أو صاحب حق الترخيص فهو صاحب الحق الثابت في السند التنفيذي أي يشترط فيه صفة الدائني فإن لم تثبت هذه الصفة وقت الحجز ولو قبل إتمام إجراءات التنفيذ كان الحجز باطلا¹ وعليه أن يؤكد بصفة نهائية حقه ويكون هذا الحق معين المقدار و حال الأداء عند الحجز بالإضافة إلى ذلك يشترط في طالب الحجز أن يكون قد قام بمقدمات التنفيذ وذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين و تكليفه بالوفاء وإهماله خمسة عشرة (15) يوما، وهذا رغبة من المشرع دائما في منح فرصة للمدين مرة أخرى لتنفيذ التزامه اختياريا.

1- أن يكون بيد الدائن سندا تنفيذيا : بنزع الملكية فقد اشترط المشرع الجزائري أن يكون الدائني طالب التنفيذ على عقار المدين حاملا السند التنفيذي ممهور بالصيغة التنفيذية وأن يكون الحق الثابت به مبلغا من النقود معين المقدار و حال الأداء، وهذا ما سنتداوله بالتفصيل فيما يلي:

أ - السند التنفيذي : هو ذلك العمل القانوني الذي يتطلب المشرع في تكوينه شروط مختلفة تضمن التأكد الكامل لوجود الحق الموضوعي أو على الأقل ضمانا كبيرا لوجوده، فإذا توافرت هذه الشروط كان للمدائن الحق في التنفيذ الجبري و عندها لا يمكن للقائم بالتنفيذ الإمتناع عن

¹ - بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري و اشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته و منازعاته، عناية دار العلوم للنشر و التوزيع. 2004، ص2.

إجرائه على أن يبقى للمدين إن أراد الاعتراض و لكن بإجراءات مستقلة عن إجراءات التنفيذ الجبري.¹

ب - محل الالتزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود معين المقدار حال الأداء : لا يكفي بأن يكون الدائن حائزاً على نسخة تنفيذية من السند التنفيذي، بل يشترط أن يكون محل الالتزام المطلوب تنفيذه بطريق التنفيذ على العقار هو مبلغ من النقود معين المقدار و حال الأداء.

ج - إظهار السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية: القاعدة العامة أنه لا يجوز التنفيذ إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها الصيغة التنفيذية ، وهي بمثابة أمر للقائم بالتنفيذ إلى إجراء التنفيذ وتعرف السعة التنفيذية على أنها : أمر يوجه الجميع المحضرين ورجال السلطة العامة لإجراء التنفيذ، حيث أن عدم إحتواء سند عليها يؤدي إلى بطلانه، وقد أكدت المادة 601 في ق. إ.م. أعلى ضرورة هذه النسخة التنفيذية، وهي تختلف عن الصورة العادية أو البسيطة للسند التنفيذي، كما تختلف عن نسخة السند الأصلية، فالصورة التنفيذية طبقاً لنص المادة 602 ق.إ.م. هي تلك الممهورة بالصيغة التنفيذية و تختم بختم المحكمة و يوقع عليها أمين الضبط أو الموظف المختص، ولا تعطى إلا لمن صدر الحكم لمصلحته لأجل التنفيذ بموجبها وهي تحمل العبارة التالية.

نسخة تنفيذية مطابقة للأصل ، ولا يجوز أن تسلم غير نسخة تنفيذية واحدة، فإذا ضاعت من صاحبها وجب الحصول على نسخة أخرى بأمر من رئيس الجهة القضائية بعد استدعاء الخصوم و التأكد من عدم تمام التنفيذ، وهي قابلة للتنفيذ في كامل الإقليم الجزائري بموجب المادة 604 ق . إ.م.².

¹ - بلغالي مراد، إجراءات حجز و بيع العقار بالمزاد العلني، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021-2022، ص 24.25.

² - بلغالي مراد، المرجع السابق، ص ص 26.27.

2 - القيام بمقدمات التنفيذ : تعرف مقدمات التنفيذ بأنها مجموعة من الإجراءات التي يوجب القانون إتباعها من قبل طالب التنفيذ اتجاه عليه، وهذا قبل الشروع في التنفيذ الجبري، بحيث يبطل هذا الأخير إن لم تتخذ هذه المقدمات، ورغم أن هذه الأخيرة ليست من إجراءات هذا التنفيذ الجبري إلا أن عدم القيام بها ينتج عنه بطلانه¹ وتعرف أيضا بأنها الوقائع القانونية التي يتطلب القانون أن تتحقق قبل البدء في التنفيذ القضائي، ولا تدخل في تكوينه ولا تعد جزء منه، ومع ذلك فإنها لازمة قانونا لمباشرة التنفيذ وصحته، وبالتالي فمقدمات التنفيذ هي الإجراءات التمهيدية للتنفيذ وليست تنفيذا، وقد عالج المشرع الجزائري مقدمات التنفيذ أو ضرورة إعلان سند التنفيذ ضمن نصوص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية².

أ - التبليغ الرسمي للسند والتكليف بالوفاء كشرط للتنفيذ : أوجب القانون على الدائن القيام بتبليغ السند التنفيذي إلى المدين قبل اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري ويجب أن يشمل التبليغ على تكليفه بالوفاء و إنذاره بأنه إذا لم يقم بالوفاء اختياريا فإن الحق سيتم اقتضاؤه جبرا عنه وفي ذلك نصت المادة 612 ق. إ.م.، على أنه يبلغ القائم بالتنفيذ المحكوم عليه بالحكم المطلوب تنفيذه ما لم يكن قد بلغ به و يكلفه بالسداد في مهلة خمسة عشرة يوما ولا تباشر إجراءات التنفيذ إلا بعد انقضاء هذه المهلة، ويجب أن يتم التبليغ بالنسخة التنفيذية للسند إلى المدين، مع اشتراط تسليم صورة التبليغ لشخص المدين أو في موطنه الأصلي أو في موطنه المعتاد أو على لوحة إعلانات المحكمة، ويحصل التبليغ بناء على طلب ذي الصفة في التنفيذ، فلهذا إذا توفي طالب التنفيذ قبل البدء أو قبل نهايته تعين على الورثة إثبات صفتهم بفريضة وهنا يستكمل التنفيذ من طرف جميع الورثة مجتمعين أو من أحدهم دون تفويض من باقي الورثة مع دمة المدين اتجاه الورثة الآخرين الذين تنتقل حقوقهم إلى الشخص الذي سعى إلى التنفيذ و الغاية من التبليغ هي إعلام المدين بحق الدائن في التنفيذ الجبري فإما يعترض على التنفيذ أو يقوم بالوفاء بما هو

¹ بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ، وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري، دون دار نشر، و بلد النشر وسنة النشر، ص 27.

² أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية الدار الجامعية، بيروت، ط 4 ، 1984، ص 223.

مطلوب منه، أما التكليف بالوفاء فيعتبر آخر إنذار قبل إجراءات التنفيذ الجبرية، وهو إجراء جوهري يترتب عن عدم القيام به بطلان التنفيذ على العقار الذي تم¹.

ب - **طلب التنفيذ:** يتقدم الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي بطلب الحجز على العقار أو على الحقوق العينية العقارية للمدين إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار ويجب أن يتضمن الطلب على الخصوص البيانات المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3 من المادة 722 في إ.م.

ثانيا: عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها.

القاعدة العامة في القانون المدني أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء، وبالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع هذه الأموال للتنفيذ، وتبعاً لذلك فإنه يمكن للدائن أن يحجز على أي مال للمدين، غير أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أورد قيوداً على هذه القاعدة، وجعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحققه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال، وهو عدم جواز تزعم ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين أو عدم وجودها وهذا عملاً بنص المادة 620 ق. إ.م. إ، و التي تشير إلى وجوب التنفيذ أولاً على المنقولات، وإن لم تكف يرجع بعد

ذلك إلى العقار، وإذا لم تكن للمنفذ عليه عقارات يتم التنفيذ على منقولاته مهما كانت قيمتها مع مراعاة أحكام المادتين 622 و 623 من نفس القانون.²

ثالثاً : حالة وجود تأمينات عينية:

تنص المادة 721 ق. إ.م. في فقرة الثانية على أنه: " غير أن الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار أو صاحب التخصيص على عقار الذي بيده سنداً تنفيذياً، يجوز له

¹ - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية الجزاء، دار هومة، 2005، ص 27.

² - بلغالي مراد، المرجع السابق، ص 31.30.

الحجز على العقارات و / أو على الحقوق العينية العقارية الأخرى المدينة مباشرة حتى ولو انتقلت ملكيتها إلى الغير". وبناء على نص هذه المادة فإنه في حالة وجود تأمينات عينية فإن يمكن للدائن الممتاز هنا أن ينفذ على عقارات مدينة مباشرة وهذا ما سوف نتعرض إليه بالتفصيل فيما يلي:

1- الرهن الرسمي : نصت المادة 882 ق.م و باستقراء هذه الأخيرة يمكن تعريف الرهن الرسمي على أنه حق عيني تباعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي ضمانا للوفاء بالإلتزام، ويمكن للدائن المرتمن من تتبع العقار في أي يد كانت لاستقاء حقه من ثمنه بالأفضلية عن الدائنين التالين له¹.

2- الرهن الحيازي : نصت عليه المادة 948 ق.م و باستقراء هذه الأخيرة يمكن أن تعرف الرهن الحيازي على أنه ذلك الحق العيني الذي ينشأ بمقتضى عقد، و يخول للدائن المرتهن سلطة مباشرة على مال يحسبه في يده أو في يد الغير و يستوفي منه حقه قبل الدائنين العاديين و التالين له في المرتبة، وذلك في أي يد كان هذا المال.

3- حق التخصيص: وفقا للمادة 937 من القانون المدني الجزائري " يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينة ضمانا لأصل الدين و المصاريف.

يظهر من هذا التعريف أن المشرع لم يضع تعريفا لحق التخصيص، ولكن من خلال نص المادة سألقة الذكر يمكن أن نعرفه على أنه حق عيني تباعي يتقرر للدائن على عقار أو أكثر من عقارات المدين بمقتضى حكم واجب التنفيذ صادر بإلزام المدين بالدين ويقول الدائن حق التقدم

¹ - بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون بلد نشر دون دار نشر، 2006، ص 60.

على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة الاستفاء حقه من المقابل النقدي للعقار في أي يد كان¹.

الفرع الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بالمحجوز عليه

إن المدين أو المنفذ عليه أو المحجوز عليه هو الشخص الذي تتم إجراءات التنفيذ الجبري في مواجهته وهو الطرف السلبي في هذه العلاقة، وهو من يلزمه القانون بالأداء الثابت في سند التنفيذ، وقد يكون المنفذ عليه من الغير أو المحجوز عليه شخصا آخر غير المدين، كما في حالة التنفيذ على مال الكفيل العيني الذي رهن عقاره لضمان دين غيره وهذا طبقا لنص المادة 644 من ق م ج، والتنفيذ على العقار المرهون في يد الحائز وذلك تطبيقا لقاعدة حق التتبع المقررة للدائن المرتهن فالتنفيذ في هذه الحالة ضد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون رغم أنه ليس مدينا وفقا للمادة 911 من ق م ج.

أضف إلى ذلك أنه يشترط أن يكون المنفذ عليه أو المدين أو المحجوز عليه سواء كان مدينا أصليا أو كفيلا قدم عقاره ضمانا لدين غيره أو حائزا انتقلت إليه ملكية العقار مثقلة بتأمين عيني، يجب أن يكون هؤلاء الأشخاص المالكين صفة مالك العقار الذي يراد التنفيذ عليه، و أهلية المالك أو المنفذ عليه أو المحجوز عليه كون إجراءات التنفيذ يجب أن توجه إلى المالك الأهل لذلك وإلى ممثله القانون سواء كان ذلك ضد شخص طبيعي أو معنوي.

أولا - الصفة

يشترط أن يكون الطرف السلبي والمتمثل في المدين أو المنفذ ضده ذا صفة في اتخاذ الإجراءات ضده وكما سبق القول فقد يكون مدينا أصليا للدائن، حتى يشترط أيضا أن يكون صاحب ملكية العقار².

¹ - بلغالي مراد، المرجع السابق، ص ص34.33.

² - حومة عباس، بيع العقار بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون مدني، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم، جامعة محمد بوضياف مسيلة، 2023-2024، ص44.

1 - المدين: الأصل أن يكون المنفذ عليه هو المدين الذي ترتب في ذمته الالتزام محل التنفيذ؛ وهو المذكور كطرف سلبي في سند التنفيذ، ولكن هناك صور قد يكون فيها المنفذ عليه شخصا آخر غير المدين الأصلي طبقا لنص المادة 884 من ق م ج مثل التنفيذ على خلف المدين حيث تقضي القاعدة العامة أنه لا تركة إلا بعد سداد الديون ومعنى ذلك أن أموال المورث لا تنتقل إلى الورثة إلا بعد الوفاء بديونه، وبالتالي فإن السند التنفيذي الصادر في مواجهة المورث (المدين الأصلي) ينفذ في مواجهة التركة الموجودة بحوزة الورثة، ولقد نظم المشرع الجزائري ذلك بمقتضى نص المادتين 617 و 618 من ق م ج¹.

2 - الكفيل العيني: يعتبر الكفيل العيني ذو صفة في التنفيذ على ماله رغم أنه ليس مدينا للحاجز ولم يترتب في ذمته أي التزام تجاه الدائن فيكون بقوة القانون ملزما بدفع دين غيره نظرا لمركزه القانوني تجاه العقار الذي يملكه.

وهذا ما أقرته المادة 884 من ق م ج التي تنص " يجوز أن يكون الرهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين ، وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الرهن مالكا للعقار المرهون واهلا للتصرف فيه.

3- حائز العقار: هو كل من اكتسب حقا عينيا على العقار المرهون بموجب سند سابق في شهره على شهر أمر حجز العقار دون أن يكون مسؤولا عن الدين المضمون فيتلقى الحائز ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، ويجب أن يكون الحائز قد أشهر سنده بعد قيد الدائن المرتهن الرهن حتى يتمكن الدائن من الاحتجاج بحقه تجاهه والتنفيذ على عقاراته.

¹ - امال جبار ،الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص ص 22 و 23.

على هذا الأساس يخول حق الرهن للدائن حق التتبع بالرغم من أن الحائز ليس مدينا إلا في حالة ما إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه وهذا ما أكدته المادة 911 من ق م ج ، وهذا ما ورد أيضا في المادة 734 من ق م ج¹.

ثانيا - السن القانوني

يشترط أن توجه إجراءات التنفيذ إلى من يتمتع بالأهلية اللازمة باختلاف نوع التنفيذ لأن إجراءات التنفيذ الجبري تستهدف مال المنفذ عليه أو المنفذ ضده والذي هو العقار، غير أن القانون لم يشترط أن يكون من يجري التنفيذ ضده أهلا للتصرفات القانونية لأن هذه الإجراءات تستهدف كما قلنا سابقا ماله دون الاعتداد بإرادته، أضف إلى ذلك أن التنفيذ الجبري على أموال المدين لا يعتبر تصرفا قانونيا بينه وبين طالب التنفيذ حتى يشترط أهلية التصرفات الضارة ضررا محضا، لأن التنفيذ لا يتوقف على إرادة المنفذ ضده.

أما إذا كان المدين ناقص الأهلية أو عديمها أو شخصا معنويا فيلزم لصحة الإجراءات أن توجه ضد من يمثل هؤلاء الأشخاص في كل الأحوال، سواء كان ناقص الأهلية من الأصل أو طرا بعد الالتزام ، إذا بدأت إجراءات التنفيذ ضد كامل الأهلية ثم أصابه عارض من عوارض الأهلية فيجب متابعة الإجراءات ضد من يمثله ولا تبطل الإجراءات السابقة وهذا وفقا لنص المادة 722 من ق م ج " يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي".

أما إذا لم يكن للمنقذ عليه من يمثله فلطالب التنفيذ أن يلجأ إلى رئيس المحكمة المختصة الطلب تعيين وكيل خاص بموجب أمر على عريضة حتى يتسنى توجيه إجراءات التنفيذ ضده.

¹ - حومة عباس ،المرجع السابق ، ص ص45.46.

لذا فإن المحضر القضائي إذا قام بتوجيه إجراء من إجراءات التنفيذ ضد قاصر أو من في حكمه دون توجيهها إلى من عينه القانون لتمثيله فإن هذا الإجراء يكون باطلاً، وليس قابلاً للإبطال من طرف المدين القاصر، لأن القاصر محمي من طرف القانون أضف إلى ذلك أن عدم اعتراض القاصر على الإجراء الموجه ضده لا يمكن اعتباره قبولاً منه لأن إجراءات التنفيذ لا دخل للإدارة فيها.

أجاز المشرع الجزائري التنفيذ على المدين المحبوس بمؤسسة عقابية بمناسبة جنائية محكوم عليها نهائياً أو جنحة بعقوبة سنتين فأكثر ولم يكن له من يتولى تسيير أمواله.

ففي هذه الحالة يمكن لطالب التنفيذ أن يقدم طلب إلى رئيس المحكمة عن طريق الاستعجال يطلب فيها إصدار أمر بتعيين وكيل خاص من عائلة المنفذ ضده أو غيره يحل محل المدين المحبوس أثناء التنفيذ على العقار¹.

المطلب الثاني: شروط متعلقة بالعقار موضوع البيع في المزاد العلني

تضمنت المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تضمنت في طياتها طبيعة المال المراد حجزه المتمثل في العقار، حيث أن هذا العقار يكون بطبيعته والمتمثل في الأرض، البنائات الأشجار والاعراس بأنواعها وثمارها شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض، ثم نتعرض إلى إمكانية الحجز على العقار بالتخصيص وهي الأشياء المنقولة التي رصدها المالك لخدمة أو إستغلال العقار الذي يملكه كالسيارات المعدة للنقل، منتوجات الأرض أو الحيوانات التي تستخدم في الفلاحة، ثم نبين الحجز على الحقوق العينية العقارية كحقوق الرهن والإنتفاع الواقعة على العقار التي تعتبر عقارات حسب الموضوع².

¹ حومة عباس، المرجع السابق، ص ص. 47.48.49.

² حبشي أيمن، بوركبة بوحركات، المرجع السابق، ص ص 31.32

الفرع الأول: العقار المحجوز بطبيعته

قبل التطرق إلى معنى العقار بطبيعته يجب أن نشير إلى أن المشرع الجزائري قد عرف العقار في المادة 683 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول¹.

إذن يشترط في المال المراد الحجز عليه أن يكون عقارا بطبيعته وهذا وفقا للمادة أعلاه، لذا يجب علينا أن نوضح ما هو العقار بطبيعته الذي يشمل الأرض، البناء، الأشجار، الأغراس بأنواعها وثمارها شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض.

أولا: الأرض

هي عقار ثابت بطبيعته حائز لصفة الإستقرار من أصل خليفته الأرض تشمل كل ما تحت سطحها وما في جوفها من مناجم ومحاجز جميعا تعتبر عقارات بالطبيعة، ومن أحجار يعتبر من المنقولات بمجرد فصلها عنه.

ثانيا: البنايات

تعتبر الأبنية بإتصالها بالأرض عقارا وهي جائزة الصفة الإستقرار بصنع صانع ولفظ الأبنية ينصرف إلى دور السكنى والمخازن والمعامل، يصنفها إلى أي منشأة فنية كالقناطر والخزانات والجسور والأنفاق ولفظ بناء ينصرف إلى جميع أجزائه التي لا يتم إلا بها كالأبواب والشبابيك والمصاعد.

ثالثا : الأشجار

تعتبر الأشجار عقارات بالطبيعة إذا إتصلت بالأرض إتصالا مباشرا أي إمتدت جذورها في الأرض وعلى ذلك تعتبر منقولات النباتات التي تنمو في الأوعية والقصار ولو دفنت الأوعية في

¹ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني الجزائري، جمع 78 الصادرة في 26 سبتمبر 1975

الأرض، إلا أنه يمكن القول أن الدائن عندما يقوم بالحجز على العقار بطبيعته والتي هب كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير منتقل يجب أن يبين هذا النوع من العقارات.¹

الفرع الثاني: العقار بالتخصيص

لقد نصت المادة 683 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري ما المقصود بالعقار بالتخصيص الذي يجوز للدائن أن يحجز عليه، حيث تنص على أن غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.

أما المشرع المصري أوضح المقصود بالعقار بالتخصيص في نص المادة 82 من القانون المدني المصري بقولها ومع ذلك يعتبر عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله.

حيث يجب على الدائن الذي يريد التنفيذ على العقار بالتخصيص أن تتوفر فيه الشروط الآتية:

- 1- أن يوضع المنقول بطبيعته في عقار بطبيعته سواء كان هذا العقار أرضا أو بناءا.
- 2- أن يوضع المنقول في العقار المعرفة مالك العقار نفسه أو من ينوب عنه كالوكيل.
- 3- أن يكون المنقول والعقار مملوكين لشخص واحد، وعلى ذلك تعتبر عقارات بالتخصيص المنقولات المسلمة لمالك العقار على سبيل عارية الإستعمال مثلا فالحكمة من ذلك هب إخضاع المنقول لأحكام العقار تأميننا لإستغلاله.

¹ انور سلطان، المبادئ القانونية العامة، ط 04، دار النهضة العربية للنشر، بيروت، 1983، ص ص 258.259

د- أن يخصص المنقول لخدمة العقار أو الإستغلاله لا لخدمة صاحب العقار، فالسيارة المخصصة لنقل منتوجات المصنع تعتبر عقارا بالتخصيص، أما سيارة صاحب المصنع فتعتبر منقولا لأنها ليست مخصصة لخدمة المصنع أو استغلاله.¹

الفرع الثالث: العقار بحسب الموضوع

لقد نصت المادة 684 من ق م ج " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار، بما في ذلك حق الملكية ، وتنقسم الحقوق العينية إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية حيث أن القانون القديم قد حصر الحجز في العقار المشتمل على الرقبة والانتفاع معا فإن القانون المعدل قد فصل أكثر إذ نص على إمكانية توقيع الحجز على الحقوق العقارية العينية مستقلة عن حق الرقبة، كالحجز على حق الانتفاع الذي تطرق إليه القانون 87-19 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية. وكذا عندما نص في المادة 721 من ق م ج على جواز الحجز على الحقوق العينية العقارية. فمن خلال المادتين المذكورتين سلفا يمكن تعريف الحق العيني العقاري على أنه سلطة مباشرة لشخص على شيء معين تخوله استعماله واستغلاله والتصرف فيه تحت حماية القانون. ولقد تطرق الفقه إلى هذه الفئة من العقارات باسم الحقوق العينية العقارية، والتي تتضمن كل الحقوق التي ترد على العقار كما يمكن تعريفه على انه حق ذاتي يخول لصاحبه سلطة ممارسة هذا الحق مباشرة على شيء معين.

فللحق العيني عنصران الأول الذي يميز الحق العيني عن الشخصي هو أن الشخص يمارس حقه دون وساطة شخص آخر، والعنصر الثاني هو أنه حق مطلق لكون صاحبه له حجية على الغير حتى يمارس على الشيء، وينطبق الحق العيني على الأملاك العقارية والمنقولة معا.

¹ حبشي أيمن، بوركبة بوحركات، المرجع السابق، ص 34.33.

والقاعدة في الحجز أن يتم على عقار يشمل الملكية كاملة أي الرقبة والانتفاع غير أن المشرع الجزائري في إطار تعديل قانون الإجراءات المدنية أجاز الحجز على الحقوق العينية العقارية على حدى دون حق الرقبة غير أنه لا بد من التفصيل فيما يمكن حجزه من حقوق عينية عقارية ومما لا يمكن حجزه بسبب طبيعته، لعدم إمكانية توقيع الحجز عليها انفصالا عن العقار التابعة له أو المتفرعة عنه¹.

أولا: الحقوق العينية العقارية: التي يمكن توقيع الحجز عليها يمكن الفصل في الحقوق العينية التي يمكن الحجز عليها عن حق الرقبة فيما يأتي:

1 - حق الملكية: عرف عبد الرزاق السنهوري حق الملكية بأنه " استئثار الشيء باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على وجه الدوام في حدود القانون. "

إما بالرجوع إلى المشرع الجزائري فقد عرف حق الملكية في المادة 674 من ق م على أنها " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة. "

وهو ما ذهبت إليه المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري في تعريفها للملكية العقارية على أنها " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها. "

2 - حق الانتفاع: يمكن تعريفه على أنه حق عيني يمكن المنتفع من ممارسة سلطته على العين دون وساطة أي شخص، ويشمل الاستعمال والاستغلال وينتهي بموت المنتفع أو بانقضاء الأجل المحدد له ، كما ينتهي بهلاك الشيء أو عدم استعماله 15 سنة كاملة ويرد

على الأموال العقارية كما قد يرد على الأموال المنقولة، ويبقى للمالك ملكية الرقبة والتي تخول له سلطة التصرف ويترتب على ذلك أنه إذا ورد حق الانتفاع على عقار ما اعتبر عقارا وبالتالي

¹ - حومة عباس ،المرجع السابق، ص ص 25.26

يجوز التصرف فيه ببيعه مثلا، ولكن لمالك الرقبة حق الشفعة طبقا لنص المادة 795 من القانون المدني، كما يجوز رهنه رهنا رسميا ومن ثمة يخضع للشهر مثله مثل العقار، كل ذلك مع الأخذ بعين الاعتبار الصيغة المؤقتة لحق الانتفاع.

وعليه يمكننا القول بأن حق الانتفاع هو حق من الحقوق العينية العقارية المتفرعة عن حق الملكية الذي يمكن أن يطاله الحجز العقاري.¹

ثانيا- الحقوق العينية: التي لا يمكن توقيع الحجز عليها باستقلال عن العقار الذي تخدمه.

لم ينص القانون الجزائري على الحقوق العينية التي يمكن الحجز عليها والتي لا يمكن توقيع الحجز عليها. هناك حقوق عينية حسب طبيعتها لا تسمح بالحجز عليها باستقلال عن الملكية. ويقصد بذلك حق الارتفاق حق السكني وحق الاستعمال.

1 - حق الارتفاق: هو حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية وهو عبارة عن قيد يتقرر على عقار يسمى العقار الخادم أو المرتفق به، لمصلحة عقار آخر يسمى العقار المخدوم أو المرتفق .

وقد عرف المشرع الجزائري ضمن نص المادة 867 من القانون المدني " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".²

2 - حق السكنى وحق الاستعمال: حق عيني يخول لصاحبه استعمال أو سكن الشيء المملوك للغير بالقدر اللازم لحاجة صاحب الحق وأسرته في الاستعمالات العادية للشيء وبما لا يتجاوز الاحتياج، فمثلا إذا وقع هذا الحق على حديقة فليس لصاحب حق الاستعمال سوى الحصول

¹ حومة عباس، المرجع السابق، ص ص 27.28.

² بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر الطبعة 2017، ص474.

على ما يكفيه هو وأسرته فقط، وإن كان سكن فله أن يسكن فيه هو وأسرته فقط وليس له أن يستخدم المسكن استخداما تجاريا أو أن يؤجره.

كما أن حق الاستعمال يمكن أن يرد على العقار كما يمكن أن يرد على المنقول، غير أن حق السكن لا يمكن أن يرد إلا على العقار حيث أن محله محصور في بناء للسكن.¹

¹ - حومة عباس، المرجع السابق، ص 31.

الفصل الثاني :

الإجراءات البيع العقار بالقراد العلني

يعد البيع بالمزاد العلني من أهم المواضيع التي تم تنظيمها من طرف المشرع الجزائري والغاية المرجوة منه هو الحصول على أعلى ثمن للعقار المباع فيه ولإتمام عملية البيع هذه على أكمل وجه لابد من اتباع الأحكام والإجراءات بيع العقار والمزايدة وهذه الأحكام تبدأ بالحجز على العقار وتنتهي بالبيع بالمزاد العلني في جلسة فرع البيوع العقارية بالمحكمة وتكون تحت رئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعين لهذا الغرض¹.

كما تناول المشرع الجزائري إجراءات الممهدة لبيع العقار المتعلقة بالبيوع العقارية الجبرية، والقضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال جملة من المواد، وتبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي، والذي يديعها لدى أمانة ضبط المحكمة، والإعلان عن إداعها، والإعتراض عليها من طرف ذوي الشأن².

سنتطرق في هذا الفصل إلى الإجراءات التحضيرية لبيع العقار بالمزاد العلني المبحث الأول أما المبحث الثاني فسنناول فيه الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني.

¹ - بوعصيدة إيناس، نون شهيناز، البيع بالمزاد العلني للملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2021-2022، ص 32

² - بلقاسم نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، الجزائر د س ن، ص 41

المبحث الأول : الإجراءات التحضيرية لبيع العقار بالمزاد العلني.

تناول المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية عدد من القواعد القانونية المتعلقة بالبيع بالمزاد العلني و الذي بعد مرحلة من مراحل الحجز العقاري، إذ تنطوي هذه المرحلة على مجموعة من الإجراءات المتسلسلة وأولها الإجراءات التمهيديّة لبيع العقارات من خلالها منح لكل ذي مصلحة من تقديم ملاحظاته في شأن العقار أو الحقوق العينية العقارية¹.

المطلب الأول : وضع العقار تحت يد القضاء .

إن التنفيذ يبدأ بإعلان التنبيه بنزع الملكية العقار إلى المدين لشخصه أو في موطنه مشتملا علي جميع البيانات في أوراق المحضرين التي تطلبها القانون وإذا لم يتم ذكر هذه البيانات تكون الورقة باطلة، كما يتم الحجز العقاري بعمل قانوني مركب يتكون من عنصرين حيث تبدأ بإعلان التنبيه بنزع الملكية، ثم إجراءات التسجيل في مكتب الشهر العقاري، بعد الانتهاء من هذا الإجراء يأتي بعدها إجراء التنفيذ العقار تحت يد الحائز، بمعنى أن الحائز هو كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين مضمون بالرهن.

إذ يترتب عن عدم استيفاء الديون المترتبة على عاتق المدين، لجوء الدائن إلى القضاء لاستيفاء حقه، ويكون ذلك في حالة عدم التوصل إلى اتفاق ودي لاستيفائها، وذلك بوضع العقار تحت يد القضاء ولا يتم ذلك إلا إذا توفرت مجموعة من الشروط التي تسمح بتدخل القضاء لبيع العقار بالمزاد العلني².

¹ عزوق صونية وعبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون الخاص تخصص قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2016.2017، ص6

² فرج مصباح بن فرح، وضع العقار تحت يد القضاء، مذكرة ليسانس في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية القانون، جامعة طرابلس، 2022-2023، ص1

الفرع الأول: تقديم طلب لرئيس المحكمة لتعين خبير.

إن الخبرة عملية بحث وتحرر، يؤمر بها يطلب من الأطراف الذين لهم مصلحة بذلك أو تلقائياً من القاضي كلما اقتضت الحاجة لمشاركة أهل الاختصاص لإبداء ملاحظاتهم أو تقدير وقائع مادية وانجاز تقارير بذلك¹، فالخبير هو شخص مساعد للعدالة.

تسند مهمة طلب تعيين خبير عقاري إما للمحضر القضائي أو الدائن الحاجز بموجب أمر على عريضة بغية تحديد الثمن الأساسي الافتتاحي الذي يبدأ به بيع العقار المحجوز و/أو الحق العيني العقاري، جملة أو على أجزاء بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق، ولا يمكن قبول هذا الطلب إلا بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط، ويتولى رئيس المحكمة تحديدها، إذا كان الدائن الحاجز هو طلب تعيين خبير، فهو مكلف بتسديد هذه الأتعاب، وهو أمر منطقي لا يطرح إشكال، لكن إذا قدم طلب التعيين من المحضر القضائي، هل يتكفل بمصاريف الخبرة، وإذا كان كذلك، هل يضيفها في مصاريف البيع وتكون على عاتق من رسا المزاد عليه، عندما يكون هناك غياب لنص قانوني واضح، تطبق القواعد العامة للإجراءات التنفيذ، تقع على عاتق الدائنين ثم تتم تصفيتهما مع مصاريف البيع لئلا يتحملها المدين المحجوز عليه.

إن مهنة المهندس الخبير العقاري وشروط ممارستها ضبطت بشكل واضح في الأمر رقم 95/08 المؤرخ في 01/20/1995، لذلك تعتبر وظيفته ذات طبيعة تقنية وفنية يباشر من خلالها الخبير الذي لديه مؤهلات في المعطيات العقارية والكفاءة والدراسة اللازمة والكافية في معرفة اقتصاد السوق العقاري ومدى التحولات الطارئة عليه، ويشترط لممارسة مهنة الخبير العقاري المستوى العلمي فيما يخص العلوم التي لها علاقة بممارسة المهنة، سواء ما تعلق بالرياضيات، أو المفاهيم الفيزيائية، التحكم في تقنيات القياس من طبوغرافيا تحليل صور جوية،

¹ - بايك ليدية، موسى عبدالله، بيع العقار عن طريق المزاد العلني، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم القانون نظام ل.م.د، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2015-2016، ص12

متابعة التطورات من وسائل القياس وأساليب الحساب، التمكن من فهم مختلف النصوص القانونية التشريعية التي تنظم صلاحيات ممارسة مهنته.

تساعد الخبرة العملية في تحديد الأبعاد والخواص الطبيعية للعقارات، ويكون ملما علوم البناء والتشييد وحساب تكاليف البناء ومصاريف الصيانة والإدارة للأملك، ويشترط فيه أن يكون محلفاً مؤدياً لليمين القانونية على إنجاز مهامه بكل أمانة وموضوعية ونزاهة، ويتوجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الممنوح له والمحدد مسبقاً من قبل رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز عشرة أيام من تاريخ تعيين الخبير، فإذا تماطل أو تقاعس يتم استبداله بغيره، وهنا لم يوضح طريقة الاستبدال، هل تكون بناء على أمر بعريضة من قبل الدائن الحاجز أو المحضر القضائي يتضمن طلب تعيين خبير آخر، أو تلقائياً بناء على أمر من رئيس المحكمة¹.

الفرع الثاني : إعداد قائمة شروط البيع وتحديد الثمن الأساسي

لم يعرف المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية قائمة شروط البيع وقد عرفها الفقهاء بأنها ورقة من الأوراق المحضر القضائية²، تتضمن بعض البيانات الأساسية للتعريف بالعقار أو الحق العيني العقاري المراد بيعه عن طريق البيع بالمزاد العلني ، وذلك بتعيينه تعييناً دقيقاً لاسيما نوعه وموقعه وحدوده ومساحته ومشملاته والأعباء المثقل بها وجميع البيانات الأخرى حي يتمكن كل من له مصلحة تقديم ملاحظاته.

وبمفهوم المادة " 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتعتبر قائمة شروط البيع ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه بعدها المحضر القضائي لإعداد العقار للبيع وتصفيته من كل الاعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع

¹ - مونة مقالتي، راضية بن زكري، المرجع السابق، ص ص 63، 62.

² - المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفروض من قبل السلطة العمومية ، يقوم بإجراءات تنفيذ السندات التنفيذية بناء على طلب الخصوم طبقاً لأحكام أمادة (06/03) المؤرخ في 20/02/2006 المعدل للقانون (91/03) المؤرخ في 08/01/1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي جريدة رسمية عدد (14) صادرة في 08/03/2006.

ولما كانت بيانات قائمة شروط البيع والوثائق المرفقة بها والأشخاص الواجب تبليغهم بها تختلف باختلاف نوع البيع، فيما إذا كان البيع جبريا أو بيع قضائيا.

أولا- قائمة شروط البيع الخاصة بالبيع الجبرية.

من خلال نص المادة " 737" من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يمكن استخلاص جملة من الشروط والبيانات يجب التقيد بها لأجل إعداد قائمة شروط البيع وهي:

1- الأجل القانونية لتحريير قائمة شروط البيع: اشترط المشرع الجزائري لتحريير قائمة شروط البيع مضي مهلة 30 يوم من تاريخ تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه وهو ما جاءت به نص المادة السالفة الذكر بنصها " إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال ثلاثين يوما " 30 " من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحزر المحضر القضائي قائمة شروط البيع، وبالتالي لا يجوز تحريرها وإيداعها بالمحكمة قبل انتهاء هذا الأجل وإلا كانت باطلة.

2- الجهة القضائية المختصة لإيداع قائمة شروط البيع: تودع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي توجد فيها أحد هذه العقارات

1.

3- البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع: لكي تكون قائمة شروط البيع قانونية وجب تضمونها مجموعة من البيانات نصت عليها المادة " 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

أ-إسم ولقب كل من الحاجز والمحجوز عليه والدائنين المقيدين وموطن كل منهم:

-اسم الحاجز وموطنه : لقد أوجب القانون ذكر اسم وموطن الحاجز على أساس أنه دائن صاحب الحق المطالب به فهو الشخص الذي بأشر إجراءات التنفيذ ابتداء من المطالبة بالدين

¹ - عماري حمزة، بن كحلة مراد، أحكام البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2022-2023، ص7

وفق إجراءات التكليف بالوفاء إلى طلب توقيع الحجز على عقار المدين ووضعه تحت يد القضاء إلى اتخاذ إجراءات بيع العقار المحجوز لأجل تحصيل دينه.

-اسم المحجوز عليه وموطنه : وهو المدين الذي امتنع عن تسديد دينه سواء اختياريا خلال مهلة التنفيذ الطوعي المقدرة ب 15 يوما للتكليف بالوفاء أو ظل ممتنعا عن الوفاء طيلة المدة التي اتخذت فيها إجراءات الحجز على المنقولات التي بحوزته إلا أنها كانت سلبية أو غير كافية للوفاء بكل الدين والمصاريف وكذلك ضل ممتنعا عن الوفاء طيلة شهر من تاريخ تبليغه بأمر الحجز العقاري.

-أسماء الدائنين المقيدون وموطنهم : وهم الدائنين الممتازين الذين لديهم حق امتياز مشهر على العقار بحيث يصبح لهم الحق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز كان وكذلك لهم الحق الأفضلية في تحصيل الدين العاديين الذين لهم سندات تنفيذية¹.

ب -السند التنفيذي :الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين : يجب ذكر مبلغ الدين وبيانات السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ، ويقصد بالسند التنفيذي السند الذي يخول لصاحبه اللجوء إلى التنفيذ الجبري لاستعادة الحق المطالب به وقد أورد المشرع الجزائري السندات التنفيذية بالتفصيل بالمادة " 600 " من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ج -أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وتاريخ إنذار :الحائز أو الكفيل العيني إن وجد يعتبر بيان أمر الحجز من ضمن البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع، وذلك لأن أمر الحجز العقاري هو أساس البيع العقاري ، الأمر الذي يشكل الركيزة الأساسية للإجراءات السالفة الذكر واللاحقة للحجز العقاري ، فيجب بالتالي ذكر تاريخ صدوره ورقم فهرسه وتاريخ تبليغه للمدين و إلى حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجد.

¹ - بلقاسمي نور الدين ، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري ، دراسة نظرة وتطبيقية ، ب د ن ، ب س ن ، ص 43.

د -**تعين العقار والحق العيني العقاري المحجوز:** تعييننا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشملاته وساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند اقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، إن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

هـ -**تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاعر :** يجب التأكد في حال تضمنت قائمة شروط البيع أن العقار مشغول وتحديد شاغله وصفته ، ولاسيما إذا كان مستأجرا إيجارا مدنيا ، فيجب ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه ن هل هو قبل سنة 2007 أو بعدها ، ونفس الشيء إذا تضمن العقار محل البيع محلا تجاريا به قاعدة تجارية أنشأها مستاجر فلا بد من ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه هل هو قبل سنة 2005 أم بعدها لأنه تترتب عليه آثار الإخلاء العقار محل رسو المزاد وحتى لا يتغرر الراسي عليه المزاد لابد أن يكون عالما بكل التصرفات التي تنقل العقار محل البيع بالمزاد العلني¹.

و -**شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف :** يقصد بالتمن الأساسي في البيوع العقارية والحقوق العينية العقارية والذي يسميه البعض بالسعر الافتتاحي أو السعر المرجعي ، تلك القيمة التقريبية للعقار سواء جملة أو على أجزاء ، بما يقابله في السوق العقارية والتي سوف تكون السعر المرجعي الافتتاح جلسة المزاد العلني . بحيث لا يمكن أن تفتح جلسة المزاد العلني والجلسة الموالية لها بقيمة تكون أقل من التمن الأساسي وإلا أجلت جلسة البيع لجلسة لاحقة .

وهو ما نصت عليه المادة " 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها " يحدد التمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز ، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة سلفا من طرف رئيس المحكمة .

¹ - عماري كحلة حمزة، بن كحلة مراد، المرجع السابق، ص8

وتسند مهمة تحديد القيمة التقريبية للعقار 3 إلى خبير عقاري يعين بأمر على ذيل عريضة من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا ، وهذا بناء على طلب يقدمه المحضر القضائي أو الدائن الحاجز وفيما يخص التحديد المسبق لأتعاب الخبير الواجب إيداعها بأمانة ضبط المحكمة خلال عملية تقديم عريضة الأمر على ذيل عريضة لرئيس المحكمة لأجل استصدار الأمر بتعيين خبير ، فإنها تتم مسبقا بأمر على ذيل عريضة حيث تحدد أتعاب الخبير التي سوف يقوم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بإيداعها أمانة ضبط المحكمة خلال 10 أيام من تاريخ تـبليغه رسميا وتسلمه نسخة من الأمر بتعيينه وهذا بعد إثبات إيداع مصاريف الخبرة بأمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي أو الدائن الحاجز ، وإلا أستبدل بخبير غيره ، وهو ما نصت عليه المادة (739 / فقرة (02) يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره¹.

ر- **تجزئة العقار إلى أجزاء** : إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع لقد أجاز المشرع الجزائري إمكانية تجزئة بعض الفئات من العقارات محل البيع بالمزاد العلني إلى عدة أجزاء إذا كانت ذات مساحة شاسعة ، واستثنى من إمكانية التجزئة إذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية ، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء².

ز- **بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع** : يرجع الاختصاص إلى المحكمة التي يقع العقار أو الحق العيني محل البيع بالمزاد العلني بدائرة اختصاصها وفي حالة تعدد العقارات المحكمة التي يقع أحد العقارات أو الحق العيني العقاري محل البيع بالمزاد العلني ضمن دائرة اختصاصها.

1- عماري كحلة حمزة، بن كحلة مراد، المرجع السابق، ص9

2- عماري كحلة حمزة، بن كحلة مراد، المرجع السابق، ص9

4- الوثائق المرفقة بقائمة شروط البيع: ترفق مع قائمة شروط البيع الوثائق المذكورة في المادة

(738) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

- نسخة من أمر الحجز.

- نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه والحائز والكفيل العيني أن وجد.

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

- مستخرج جدول الضريبة العقارية.

ثانيا - قائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع الخاصة.

وفقا للمواد (783-7-788) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تقسم البيوع العقارية

الخاصة إلى ثلاث وهي:

- البيوع العقارية أو الحقوق العينية العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس.

- البيوع العقارية أو الحقوق العينية العقارية المملوكة على الشيوع.

- البيوع العقارية أو الحقوق العينية العقارية المثقلة بتأمين عيني.

من خلال ما سبق سوف نحاول التطرق إلى بيانات قائمة شروط البيع ومرافقتها لكل فئة على

حدي وأوجه التشابه والإتلاف بينهما¹.

¹ - عماري كحلة حمزة، بن كحلة مراد، المرجع السابق، ص10

1- قائمة شروط البيع المتعلقة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس.

لقد تم استحداث المادة (783) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية امتدادا للشق الموضوعي الوارد في قانون الأسرة¹، لاسيما المادتين (88 و 89) منه والمتعلقين بضرورة الحصول على إذن قضائي قبل تصرف الولي في العقار وإن يتم البيع بالمزاد العلني.

وقد نصت المادة (783) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : يتم بيع العقارات والحقوق العينية العقارية المرخص بيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفقود.

بالإضافة إلى ناقص الأهلية والمفلس ، حسب قائمة شروط البيع ، تودع بأمانة ضبط المحكمة بعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي أو يعيدها وكيل التفليسة حسب الحالة . وتتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية:

أ-الإذن الصادر بالبيع: يعتبر هذا البيان جوهريا وذلك قصد التأكد من الحصول على إذن بالبيع صادر من طرف قاضي شؤون الأسرة بالنسبة إلى الولي أو الوصي أو المقدم وذلك بمنحهم الإذن بالتصرف في العقار أو الحق العيني العقاري المملوك للمفقود أو ناقص الأهلية أو الإذن الصادر من طرف القاضي المنتدب في حالة بيع عقار المفلس، فيجب على المحضر القضائي أو وكيل التفليسة حسب الحالة ذكر التاريخ صدور الإذن بالبيع ورقمه والجهة القضائية المصدرة للأمر.

ب -التعيين الدقيق للعقار: يجب أن تشمل قائمة شروط البيع على بيان العقار محل البيع ووصفه وتعيينه تعيينا دقيقا نافيا للجهالة وذلك من خلال تحديد المكان الذي يقع فيه العقار مثل الحي والشارع والرقم والبلدية والولاية والقسم المساحي ومجموعة الملكية، وكذلك ذكر الحدود بدقة من جميع الجهات وذكر نوع العقار، ما إذا كان عقارا صالحا للبناء أو عقارا فلاحيا أو ذا طابع

¹ القانون (84/11) المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة ، جريدة رسمية عدد (24) صادرة في 22 جوان 1984 ، والمعدل والمتم بالأمر رقم (05/02) المؤرخ في 27 فبراير 2005 ، جريدة رسمية عدد (15) صادرة في 27 فبراير 2005

صناعي، وكذلك مشملاته مثل عقار بالتخصيص وذكر مساحته بدقة وذكر القيود المثقل بها مثل حق الارتفاق.

ج - شروط البيع والتمن الأساسي: تشتمل قائمة شروط البيع جملة من الشروط يجب أن يتقيد بها المزايد ومن بينها على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، ذكر الثمن الأساسي الذي سوف تبدأ به عملية المزايدة ومبلغ التدرج في المزايدة¹ ومبلغ التدرج في المزايدة بين المزايد والتزام الراسي عليه المزايد بإيداع خمس المبلغ رسو المزاد والمصاريف المستحقة للمحضر القضائي وحقوق التسجيل والطابع ومصاريف الإشهار فوراً لدى كتابة الضبط والباقي خلال مهلة ثمانية أيام وإلا أعيد البيع على حسابه.

د - تجزئة العقار إلى أجزاء: إذا اقتضت الضرورة لذلك مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء.

بيان سند الملكية أن مستخرج سند الملكية يبين نوع الوثيقة المثبتة للملكية ما إذا كان عقد رسمي أمام موثق أو شهادة إدارية إلخ. كما نصت المادة (784) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على جملة من الوثائق كما يجب أن ترفق جملة شروط البيع جملة من الوثائق " وهي :

- مستخرج جدول الضريبة العقارية يبين معرفة ما إذا كان العقار مثقلاً بديون تجاه مصالح الضرائب لكي يتم تحصيلها بالأولية.

- مستخرج من عقد الملكية، يبين معرفة موقع العقار وحدوده ومساحته.

- الإذن القضائي بالتصرف بالنسبة للمقدم أو الوصي أو الولي.

- شهادة عقارية تبين معرفة القيود والتأمينات العينية المثقل به².

1- عماري كحلة حمزة، المرجع السابق، ص11

2- عماري كحلة حمزة، المرجع السابق، ص12

2- قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المملوكة على الشيوع: تخضع البيوع العقارية المملوكة على الشيوع الأحكام المادتين (786) و (787) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهذا يجب أن يميز بين ما هو مقرر في المادتين أعلاه وبين البيع الناجم عن حجز عقاري لجزء غير مفرز.

فالبيع المقرر بموجب المادتين " 786 " و " 787 " ليس نتيجة تنفيذ جبري لعدم الوفاء المدين وإنما تنفيذا لحكم أو قرار نهائي فاصل في دعوى القسمة الملكية الشائعة وفقا للمادة " 728 " من القانون المدني لاستحالة القسمة عينا ، فلا وجود لدائنين أو مدينين ، كما تنقل ملكية المال بأكمله إلى الراسي عليه المزايدة . وهو ما نصت عليه المادة " 728 " من القانون المدني على أنه " إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيم المال المراد قسمته ، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع¹. وهذا ما أكدته المادة " 786 " من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها : " إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع عقار أو عق عيني عقاري المملوك على الشيوع لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينا، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع ، يعدها المحضر القضائي وتودع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، بناء على طلب من يهمله التعجيل من المالكين على الشيوع.

فالأصل أنه يجوز لأي شخص أن يتقدم للمزايدة سواء كان شريكا أو شخصا من الغير ولكن المشرع بمقتضى المادة " 728 " من القانون المدني الجزائري خول للشركاء الحق في أن تقتصر المزايدة عليهم فقط إذا ما طلبوا هذا ، وهذا ما أكدته كذلك المحكمة العليا في قرارها والذي جاء فيه " يتطلب القانون في حالة تعذر القسمة عينا ، بيع هذا المال بالمزاد بالطرق المنصوص عليها قانونا ، غير أنه يمكن أن تكون هذه المزايدة مقتصرة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع

¹ - المادة " 728 " من الأمر (75/85) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 متضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد (75) 1975 والمتتم بالقانون (07/05) المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد (31) مؤرخة في 13 ماي 2007.

والقضاء بخلاف هذا المبدأ يستوجب نقض القرار الذي قضى بإلزام المدعين ببيع منابهم في دار المشاعة بينهم وبين المدعي عليهم دون عرض الدار بالمزاد العلني.

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار المؤرخ في 06/05/1987 ملف رقم (40139) المجلة القضائية لسنة 1992 العدد الأول ص (04) والتي قضت بأنه " من المقرر قانوناً أنه إذا تقررت القسمة عينا ببيع هذا المال بالمزاد العلني وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا الإجماع ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير مبرر. ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع رفضوا طلب اقتصار عملية بيع المستودع بالمزاد العلني على الشركاء فقط لاختلافهم وعدم اتفاقهم يكونوا بقضائهم كما فعلوا طبقوا صحيح القانون ومني كان كذلك استوجب رفض الطعن¹.

و تشتمل قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة 783" أعلاه على ذكر جميع المالكين على الشيوخ وموطن كل منهم ويرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة " 784" أعلام نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء بيع بالمزاد العلني .

من خلال نص المادة يتضح أن قائمة شروط البيع الخاصة ببيع العقار المشاع هي نفس البيانات المشار إليها في المادة (783) المتعلقة ببيع عقار المفقود وناقص الأهلية والمفلس بالإضافة إلى ذكر أسماء جميع المالكين علي الشيوخ وموطن كل منهم.

وفيما يخص الوثائق المرفقة في نفس الوثائق المذكورة في المادة " 784 إضافة إلى نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني.

3- قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المثقلة بتأمين عيني: تنص المادة (788) فقرة (01) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجوز لمالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم

¹ - عماري كحلة حمزة، المرجع السابق، ص ص 12.13

ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه ان يطلب بيعه بالمزاد العلني، بناء على قائمة شروط البيع، بعدها محضر قضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار.

من خلال نص المادة نجد أن المشرع أجاز لمالك العقار أو الحق العيني العقاري المنقل بتأمين عيني ويرغب في الوفاء بديونه إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم.

كما أنه من الملاحظ من المادة أعلاه أنها لم تذكر لا البيانات التي يجب أن يتضمنها قائمة شروط البيع ولا المستندات التي ترفق بها ، ولم تحل إلى نص قانوني وتركت ذلك محل اجتهاد للمحضر القضائي ولمن لهم الحق الاعتراض عليها¹.

الفرع الثالث: تحديد الثمن الأساسي.

التقييم العقاري هي عملية تقيم وتقدر قيمة العقار، حيث يتم إعداد تقرير مكتوب بشكل مستقل ومحايد على يد خبير عقاري مؤهل ذي خبرة، يضع رأياً مسبقاً عن القيمة المحددة للعقار محدد وموصوف بعناية، مع إرفاق رسومات ووصف وتحليل وبيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به، والواقع أن مهمة تحديد الثمن الأساسي للعقار لبيعه بالمزاد العلني تحتاج تقيماً على أسس موضوعية وحقيقية وواقعية، بعد تحليل كل البيانات المتعلقة بالعقار، والبيانات المحاسبية والتحليل الإحصائي كأدوات مساعدة لفهم وإدراك العوامل المؤثرة في قيمة العقار².

أولاً - أنواع قيم العقارات المعتمدة لتحديد الثمن.

هناك عدة أنواع الحساب القيم العقارية، والتي على أساسها يتم تحديد الثمن الأساسي للعقار، تذكر منها ما يلي:

¹ - عماري كحلة حمزة، المرجع السابق، ص ص 13.14

² - حاتم احمد جعفر، التقييم العقاري بين التأصيل العلمي والخبرة العملية الملتقى الخامس في التسويق: التسويق الاخضر، بيروت، الجمهورية اللبنانية 25 - 28 يونيو 2006 متاح عبر الرابط الالكتروني <https://tinyurl.com/qvoltzy>

1 - القيمة الجرافية: هي قيمة العقار من أجل دفع الضريبة على أساس القيمة السلعية، وقد تكون هذه القيمة مساوية لقيمة سعر العقار بالسوق¹، وقد لا تكون، وعلّة ذلك أنها قيمة غير حقيقية مفترضة فقط.

2 - القيمة الدفترية: هي قيمة الأصول التي تظهر في التقارير المالية لمالك العقار، وهي قيمة تكلفة الأصول مطروحا منها الاهلاك، والتي يؤخذ بها في إعداد التقارير المالية ولأجل الضريبة على الدخل.

3 - القيمة السوقية: هي القيمة التقديرية الأكثر احتمالاً للعقار في سوق مفتوح وتنافسي يكون السعر متأثر بالمنطقة الجغرافية والطبيعية الاقتصادية والعمرانية لمكان تواجد العقار وبالتالي تكون القيمة احتمالية غير ثابتة ومتغيرة من منطقة لأخرى، فإذا كان الحجز على عدة عقارات للمدين المحجوز عليه بنفس المساحة وواقعة بأماكن مختلفة، فإن القيمة السوقية لها ستكون متفاوتة من عقار الآخر.

هناك عدة طرق علمية تعتمد على علم الإحصاء المعالجة البيوع العقارية وتحديد ثمنها وذلك بطريقة البيع المقارن، حيث تتم مقارنة اقرب عقار للعقار موضوع التقييم في الخصائص الكمية والكيفية ويتم عمل الضبطيات والتعديلات اللازمة وفقا للطرق العلمية وتعتمد على العلوم المالية والمحاسبية والتحليل المالي للعقار، حيث يتم الاعتماد للوصول إلى القيمة على ضوء الوصول إلى صافي الدخل المتوقع من العقار بعد التأكد من المعطيات وفقا للسوق.

من خلال الاستطلاع في مديرية الضرائب والمديرية الولائية لأملاك الدولة ومفتشية أملاك الدولة بمجانة ولاية برج بوعرييج والخبراء العقاريين، تم توصل إلى أن المشرع الجزائري جعل نظام حسابي مالي بقانون المالية لتقييم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وصنف أسعارها حسب مناطق فرعية مهيأة وغير مهيأة حضرية وريفية، وبالمقابل لم يقنن التقييم العقاري للأملاك الخاصة

¹ احمد رجاني انيس، أسس التقييم العقاري والتثمين العقاري، مركز التقييم العقاري، القاهرة، مصر، 2005، ص 68

للأفراد وجعلها تخضع للقيمة السوقية، إذا يتم تحيين التقييم العقاري لهذه الأملاك كل ستة أشهر من قبل الخبراء العقاريين لمديريات أملاك الدولة حسب السعر المتوسط المرجعي في السوق.¹

ثانيا - العوامل المؤثرة في تحديد ثمن العقار.

يقوم الخبير العقاري المعين بموجب أمر صادر من رئيس المحكمة التابع لها العقار بمعاينة العقار محل الخبرة، ودراسة جميع الوثائق المتعلقة به، ويكون تقريره مبينا على أساس عدة عوامل ، نذكر منها:

1 - العوامل الطبيعية: تتفاعل الظروف المناخية مع المنحى التصاعدي والتنازلي لسعر العقار وذلك حسب موقعه في الأماكن التي بها أخطار طبيعية، فتكون مهمة الخبير العقاري الاستعانة بدراسة تأثير البيئة ومدى انعكاسها على قيمة العقارات.

2 - العوامل الاقتصادية والاجتماعية: يعتبر الاقتصاد المحرك الفعال والأساسي لبورصة العقارات فكما تنامت الحالة الاقتصادية على وتيرة عالية، أثر ذلك إيجابيا على السوق العقارية، وهنا الدورات الاقتصادية كالرواج والكساد مرتببتان بارتفاع سقف المتر المربع والجزائر عرفت خلال سنوات ركودا اقتصاديا بسبب الحالة الاقتصادية العالمية، نتيجة جائحة كورونا و الحرب الروسية الأوكرانية، مما أدى إلى انخفاض ثمن العقارات، والعزوف عن الشراء والبيع، بما أعاد النظر في سعر العقارات.

3 -العوامل التشريعية: ترتبط المنظومة القانونية العقارية بمجموعة من القيود والرخص العمرانية المتعلقة بالبناء والهدم والمطابقة، تجعل العقار في وضع غير مهيا للتسوية، فيكون تقدير ثمنه تقديريا لا يشكل القيمة الحقيقية له، مما يؤثر على جلسة المزايمة، فيستفيد المزايد الذي رسا عليه المزاد من عيوب التقييم.

¹ - حرز الله كريم ، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ل م د حقوق ، تخصص القانون الخاص ، جامعة يحي فارس المدية سنة 2014/2015 ، ص 72.

4 - العوامل الخارجية: تتمثل في التوقع والتغيير، فالخبير العقاري يتأثر بتقلبات الأسعار، إما بسبب المنفعة المتوقعة من العقار في المستقبل أو بتغييراته الدائمة بالسوق العقارية، كالعقارات التجارية، فضلا عن دور العرض والطلب والمنافسة، التي تحقق أرباحا لملاكها، ويساعد ذلك أصحاب العقارات لعرضها للبيع، وبالتالي زيادة العرض¹.

الفرع الرابع : 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 كذلك بالإعلان عنها.

أولا-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 و ذلك مع مراعاة احكام التبليغ الرسمي المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية².

و لقد نصت على هذا الاجراء المادة 740 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 الآتية:

¹ حومة عباس، المرجع السابق، ص ص138.139

² مركيش نو الدين نبيل،التعديلات التي جاء بها القانون 08-09 فيما يخص بيع العقارات بالمزاد العلني،مذكرة نهايةالدراسة للحصول على شهادة ماستر،تخصص القانون الخاص الأساسي،قسم الخاص،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم،2017-2018،ص19

1- المدين المحجوز عليه.

2- الكفيل العيني والحائز للعقار او الحق العيني العقاري ان وجد.

3- المالكين على الشيوع ان كان العقار او الحق العيني العقاري مشاعا.

4- الدائنين المقيدون كل بمفرده.

5- بائع العقار او مقرض ثمنه او الشريك المقاسم أو 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 أن المشرع وظف مصطلحات جديدة أن يبلغ رسميا ، بائع العقار او مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به ان وجد ، (المالكين على الشيوع ان كان العقار أو 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 قام القديم حيث أنها لم ترد في صيغة الوجوب حيث اكتفى المشرع بموجبها بأن يوجه خلا 15 أيام التالية على الأكثر لا يداغ قائمة شروط البيع الإنذار الى كل من:

-المحجوز عليه لشخصه أو في موطنه أو محل إقامته

-الدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز و ذلك في موطنهم المختارة و إلى الورثة جملة في الموطن المختار فان لم يكن لهم موطن مختار ففي موطن المتوفى دون بيان الأسماء أو الصفات.

ومن استقراء نص المادة 387 من قام القديم نلاحظ ان المشرع ذكر مصطلحتوجيه انذار بينما المادة 740 من قاما 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 القائمة شروط البيع.

لكن المادة 740 نصت على ان يتم التبليغ الرسمي خلال 15 يوما الموالية لإيداع القائمة 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 وكذلك حماية لحقوق المتقاضين و الغير¹.

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.

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:

¹ - مركيش نو الدين نبيل، المرجع السابق، ص ص 20.21.

-تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

-تعيين العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.

-التمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

-تاريخ و ساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة و ساعة و جلسة البيع بالمزاد العلني.

-إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء¹ الملاحظات و الاعتراضات المحتملة و الا سقط حقهم في التمسك بها².

ثانيا : إجراءات النشر والتعليق الإعلان العام.

لم يكتف المشرع بالإعلان الخاص لأشخاص 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 لآخر تبليغ رسمي بايداع القائمة بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية³ و لا يقبل النشر في الجرائد المحلية أو الجهوية و كذا الجرائد الأسبوعية.

و بالإضافة إلى النشر فان المحضر القضائي يقوم باجراء اخر و هو التعليق و الذي يكون على مستوى لوحة الإعلانات بالمحكمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ كما يجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في مكتب امانة ضبط المحكمة و هذه الإجراءات نصت عليها المادة 748 من ق ا م ا و الغاية التي أرادها المشرع من هذا هو تمكين كل من يهمله الأمر من الحق

¹ - مركيش نو الدين نبيل، المرجع السابق، ص22

² - مركيش نو الدين نبيل، المرجع السابق، ص24

³ - حمة مرامرية، الحجز التنفيذي رسالة دوكتوراه الدولة كلية الحقوق - جامعة برج باجي مختار عناية الجزائر 2009، ص

في الاطلاع على القائمة و ابداء كل ما يمكن له من أوجه الاعتراض و ذلك باستعمال حق الاعتراض.

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 المنرع 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 أحسن الظروف.

المطلب الثاني: تحديد جلسة الاعتراضات و البيع.

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

الفرع الأول : تحديد جلسة الاعتراضات

بعد إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة يأتي دور رئيس المحكمة المختص إقليميا لتحديد جلسة الاعتراضات ومن ثم تأتي مرحلة تلقي الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع.

أولا-طوارئ ما قبل البيع.

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

1- المقصود بالاعتراض: يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار، والتي بموجبها يطالب المعارض بتعديل شروط البيع المدونة في القائمة، كما يمكن التمسك ببطان إجراءات التنفيذ على العقار لعيبيين¹، وهما إما لعيب شكلي أو لعيب موضوعي وهما كالتالي:

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

ب - العيب الموضوعي: هو عيب في المنازعة بذاتها في إجراءات التنفيذ أو ما تتضمنه القائمة من شروط وبمعنى آخر فهي مضمون الاعتراض، والغاية من الاعتراض تكمن في تطهير الإجراءات من كل العيوب التي تشوبها ويتم ذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ. إما المتعلقة ببطان إجراءاته، أو تلك المتعلقة بالشروط الموضوعية الواجب توفرها لصحة التنفيذ، كما قد تكون متعلقة بشروط البيع إذ لا يتم البيع بالمزاد العلني إلا بصدور حكم نهائي في هذه المسألة. يعتبر الاعتراض على قائمة البيع هو منازعة موضوعية في التنفيذ من شأنها وفق إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز إلى غاية البت فيها نهائياً.

2- ميعاد الجلسة: عملاً بالمادة 737/3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن رئيس المحكمة التي تقع بدائرة اختصاص العقار هو الذي يتولى تحديد جلسة الاعتراضات، وذلك بمجرد قيام المحضر القضائي بعملية إيداع قائمة شروط البيع على مستوى أمانة ضبط المحكمة، إذ يؤشر الرئيس على هذا المحضر ويحدد فيه جلسة للاعتراض وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها²، غير أن تحديد جلسة الاعتراضات احتمالي لأنه يتوقف على تقديم

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص244
² عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقاً للقانون 08-09، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص151

الإعترضات ، فإذا لم تقدم يسقط تحديد جلستها، ويثبت تحديد جلسة البيع، بينما إذا قدمت اعتراضات فإن تاريخ جلسة البيع يسقط.

ثانياً - الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع.

ضماناً لحسن سير العدالة سمح القانون للأصحاب المصلحة بتقديم مجموعة من الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع لكن حتى يكون الاعتراض مقبولاً لا بد من تحديد الأشخاص المؤهلين لذلك، ويتم تحديد موضوع الاعتراض وميعاده، ومن ثم تأتي إجراءات تقديم الاعتراض، وأخيراً طلب وقف بيع العقار .

1- الأشخاص المؤهلون لتقديم الاعتراضات: يسمح بالاعتراض على قائمة شروط البيع لمن توافرت فيه الصفة والمصلحة، وقد حصرت المادة 740 من ق. إ. م. إن الأشخاص الذين لهم حق الاعتراض بنصها على ما يلي: يجب على المحضر القضائي خلال 15 يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، أن يبلغ رسمياً الأشخاص الآتية:

-المدین المحجوز عليه.

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

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

-الدائنين المقيدین كل بمفرده.

-بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض له إن وجد ، وفي حالة الوفاة ، يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد ، وبالأسماء والصفات وفي مواطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى¹.

¹ - بايك ليدية، موسى عبدالله، المرجع السابق، ص 29

2- موضوع الاعتراض وميعاده: المشرع الجزائري لم ينص على موضوع ومضمون الاعتراض وما ينطوي عليه من أسباب وإدعاءات ودفوع مخولة للأشخاص المعنيين بتقديم الاعتراض وتركها للقواعد العامة، وعليه يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أصناف:

أ- الاعتراض بسبب عيب في الشكل وذلك عن طريق التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار ومثاله أن يفتقد أمر الحجز على بيان من البيانات الأساسية المذكورة في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، عدم تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه أو إبداء قائمة شروط البيع ناقصة من بياناتها أو مرفقاتها.

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

ج- الاعتراض على شروط البيع، وذلك يقصد تعديلها أو تغييرها أو الإضافة إليها أو حذف بعضها، ومثاله اقتراح تجزئة العقار إلى صفقات بتعديل الثمن الأساسي للبيع.

د- تقدم الاعتراضات من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 ق إ م ! أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة قبل انعقاد الجلسة بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها¹.

3 - إجراءات تقديم الاعتراض: تكون إجراءات تقديم الاعتراض على النحو التالي:

- تسجل العريضة بسجل الاعتراضات بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.

- جلسة الاعتراضات غير علنية تتم في غرفة المشورة (مكتب الرئيس).

¹ - بايك ليدية، موسى عبدالله، المرجع السابق، ص ص 29، 30.

- يحضر الجلسة كل من المعارض الحاجز المحضر القضائي وأمين ضبط.

- يفصل رئيس المحكمة في الاعراض في أجل أقصاه ثمانية أيام حتى لا تتعطل إجراءات الحجز

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

فعند قيام اعتراض تطبق الإجراءات المشار إليها أعلاه، وإذا لم يقدم اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في سجل الاعراضات، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن بيع بالمزاد العلني.

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

أ - دعوى وقف بيع العقار مؤقتا: أجاز المشرع الجزائري لكل من الحائز والمدين المحجوز عليه والكفيل العيني بأن يطلب وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار أو أكثر من العقارات المحجوزة في حالة ما أثبت هذا الشخص أن قيمة هذا العقار ستكفي لوفاء ديون جميع الدائنين الذين أصبحوا طرفا في الإجراء 90 وهذا حسب نص المادة 743 ق إ م ! التي تنص على ما يلي " يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاستعجال، وقف اجراءات البيع مؤقتا على عقار و أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة، إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات و أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين¹.

¹ - بايك ليديّة، موسى عبدالله، المرجع السابق، ص ص 31، 30.

ب - دعوى تأجيل البيع بالمزاد العلني: يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب تأجيل إجراءات البيع إذا أثبت أن صافي ماتغله أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفا في الإجراءات وعليهم أن يطالبوا عن طريق دعوى استعجاليه . يحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع، الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء على أن لا تتجاوز سنة واحدة .

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

د - دعوى استحقاق العقار الفرعية: تنص المادة 772 فقرة 01 ق إ م إ على ما يلي يجوز الحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الأجل المحددة للاعتراض على

قائمة شروط البيع وذلك بدعوى إستعجالية ترفع ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي¹.

إن دعوى استحقاق العقار هي منازعة موضوعية في التنفيذ العقاري، ترفع من الغير الذي يدعي ملكية العقار المحجوز، وذلك بعد بدأ عملية التنفيذ وقبل تمامها حيث يطلب فيها تقرير حقه في ملكية العقار المحجوز وبطلان إجراءات التنفيذ. يتم رفع هذه الدعوى من الغير أي الشخص الذي لا يعد طرفا في الإجراءات، فلا يلتزم عند رفعها بالميعاد المقرر للاعتراض على قائمة شروط البيع ، إذ يجوز له رفعها في أي وقت، قبل صدور الحكم بإتمام البيع إذ تنتهي هذه الإجراءات بصدوره مما يحول دون الطلب ببطلانها، ومن ثم يجوز رفعها فور إعلان تنبيه نزع الملكية، أو بعد تسجيله أو قبل إيداع قائمة شروط البيع أو بعدها، أو قبل جلسة الاعتراضات أو بعدها، أو في يوم الجلسة.²

الفرع الثاني: تعيين موعد للبيع بالمزاد العلني و الإعلان عنه.

بعد الانتهاء من إعداد العقار المحجوز للبيع يتم تعيين موعد للبيع بالمزاد العلني والإعلان عنه ولجلسة البيع بالمزاد العلني شروط يجب توفرها لصحة انعقادها وتسيورها من طرف القاضي حتى لا يترتب على جلسة البيع بالمزايدة البطلان في حالة عدم احترام هذان الإجراءين المتمثلين في تحديد تاريخ و مكان الجلسة من جهة و كذا الإعلان عن البيع بالمزايدة ودعوى الإلغاء.

أولا- تحديد تاريخ ومكان الجلسة.

ينفذ موعد البيع المحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع المودع لدى أمانة ضبط المحكمة ، والذي يخبر به أصحاب الشأن إذا لم يقدم أي اعتراض على القائمة، أما إذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المقدم يسقط لذلك يجب تحديده مرة أخرى بناء على طلب يقدمه المحضر أو أي طرف من الأشخاص المشاركين في عملية الحجز على العقار أي يكون مقيدا

¹ - بايك ليدية، موسى عبدالله، المرجع السابق، ص32

² - بايك ليدية، موسى عبدالله، المرجع السابق، ص33

بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة ولا يصدر هذا الأمر إلا بعد التحقق والفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت.

يخطر المحضر القضائي الدائنين المفيدون والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية (08) أيام على الأقل وعلى رئيس المحكمة أن يحدد مكان بيع العقار المحجوز، إذ يجب أن يراعي في هذا الصدد ما ورد في نص المادة 40/7 ق.ا.م.ا إضافة لما ذكر في المادة 753/1 ق.ا.م.ا حيث تؤكد المادتين أن مكان بيع العقار يجب أن يكون في دائرة اختصاص المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، إلا أنه قد يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان آخر فهذا يجب أن يتضمن أمر رئيس المحكمة هذا المكان بناء على طلب المدين والدائنين¹.

ثانياً-الإعلان عن البيع بالمزيدة ودعوى الإلغاء.

1- الإعلان عن بيع المزيدة: يتم البيع العقار المحجوز بالمزاد العلني ومن ثم لا بد أن يكون المجال مفتوحاً أمام الناس للاشتراك في المزيدة، والذي يتوقف على علم الناس بمكان حصول المزيدة وزمانها ونوع ومواصفات المال المطروح للبيع وسعره التقريبي، ولا يتحقق علم الناس إلا إذا تحدد موعد المزيدة مسبقاً وأعلن عن هذا الموعد بالوسائل التي تتيح للعموم أخذ العلم بموعد المزيدة².

يقوم المحضر بعدها بنشر وتعليق الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، حسب ما ذكر في المادة 750 ق.ا.م.ا كما يلي:

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

¹ - حميد نموش، بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، 2013، ص ص

96-97

² - حلمي محمد الحجار، هالة حلمي الحجار، أصول التنفيذ الجبري، دراسة مقارنة، د ط س ن، لبنان، ص 567

- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.
 - في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي تم فيها البيع.
 - في لوحة الإعلانات بقابضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
 - في الساحات والأماكن العمومية.
 - وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جنب أكبر عدد من المزايدين.
- يثبت احترام إجراءات النشر والتعليق والإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.

2- دعوى إلغاء إجراءات النشر والتعليق : الإعلان عن البيع العقار وكل ما يتعلق به من بيانات وأماكن تعليقه وميعاد إجرائه، هي شروط شكلية لصحة الإعلان بيع العقار محل التنفيذ، فإذا كان الإعلان مشوباً بنقص أو خطأ على النحو السالف الذكر، كان باطلاً والبطلان هنا ليس من النظام العام فيجب أن يتمسك به أصحاب الشأن.

يقدم طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق بموجب عريضة إلى رئيس المحكمة، قبل ثلاثة (03) أيام من تاريخ عقد جلسة البيع بالمزايدة من طرف الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، ومن أوجه البطلان مثلاً جعل العقار المراد بيعه في الإعلان قطعة أرضية في حين أن هذا العقار بناية¹.

فإذا كان الإعلان محل إلغاء يصدر رئيس المحكمة أمر بإلغاء وبطلان إجراءات النشر والتعليق فيؤجل البيع لاحقاً، وتكون مصاريف إعادة الإعلان على عاتق المتسبب في ذلك، وإذا

¹ - حجار خرفان اسماعيل، معروف في أحمد، المرجع السابق، ص 63

صدر الأمر برفض طلب إلغاء النشر والتعليق أمر رئيس المحكمة بإجراء المزايمة على الفور هذا وتجدر الإشارة إلى أن الأمر الصادر غير قابل للأى طعن المادة 751 ق.ا.م.¹.

الفرع الثالث: آثار الاعتراض.

يترتب على تقديم الاعتراض، في ميعاده وبالشكل المحدد، وفق إجراءات التنفيذ حتى يتم الفصل في جميع الاعتراضات بأحكام نهائية، ويعتبر التاريخ المحدد لجلسة البيع عند إبداء القائمة كأنه لم يكن، إذ يحدده القاضي بعد الفصل في جميع الاعتراضات، بأحكام واجبة النفاذ ويتمتع قاضي الجلسة بسلطة تقديرية كاملة عند النظر في الاعتراض، فله أن يرفضه أو يقبله كلياً أو جزئياً وله أن يعدل القائمة وفقاً لما يقضي به الحكم الصادر في الاعتراض، باعتباره حكماً نهائياً فهو غير قابل للطعن فيه، وهذا طبقاً لنص المادة 742 فقرة 03 ق إ م ! التي تنص على ما يلي: " يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام²."

¹ - حجار خرفان اسماعيل، معروف في أحمد، المرجع السابق، ص 64

² - بايك ليديية، موسى عبدالله، المرجع السابق، ص 33

المبحث الثاني: الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني.

بعد إعداد المحضر القضائي لقائمة شروط البيع وإبداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة . يقوم رئيس المحكمة بتحديد جلسة الاعتراضات طبقا لنص المادة 737/04 من ق.إ.ج.م.إ. اين يقوم الأطراف المذكورين في المادة 740 من نفس القانون بتسجيل اعتراضاتهم و ذلك بموجب عريضة في سجل خاص و هذا قبل 03 أيام من انعقاد الجلسة طبقا لنص المادة 741 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 خاص¹ 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 بشأن العقار المحجوز 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 و كذا الدعاوى الموازية لجلسة الاعتراضات من وقف البيع أو تأجيله او فسخ الحجز و هي الصور الأخرى للاعتراض.²

المطلب الأول : جلسة البيع و عوارضها.

يقدم الدائن المباشر للإجراءات أو طرف فيها من بقية الدائنين، وذلك بواسطة المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ بطلب إلى المحكمة المختصة يطلب فيه تحديد جلسة لبيع العقار المحجوز، إن لم يكن قد تم تحديدها مسبقا في قائمة شروط البيع، من أجل قيام الحضر القضائي

¹ - نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ جسر للنشر والتوزيع الجزائر، ص 150

² - مركيش نوالدين نبيل، المرجع السابق، ص 25

بعد ذلك بإعلان البيع ونشره من أجل الشروع في عملية البيع عن طريق جلسة البيع لكن يمكن أن ينتج عن عملية البيع في هذه الجلسة عوارض¹.

الفرع الأول : جلسة البيع بالمزاد العلني.

سوف نتطرق من خلال هذا الفرع إلى الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني وشروط المزايدة العلنية وإجراءات سيرها.

أولاً- الإعلان عن جلسة البيع

بعد إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي وبعد التأشير عليها من طرف رئيس المحكمة المختصة فإن المشرع الجزائري ألزم المحضر القضائي كذلك بالإعلان عنها والإعلان عن قائمة شروط البيع نوعان وهما: إعلان خاص يتمثل في التبليغ الرسمي للأشخاص المعنيين وإعلان عام وهو ذلك الذي يتم توجيهه إلى الجمهور عن طريق النشر والتعليق.

1-الإعلان الخاص: نصت المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثالثة على : يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل.

يجب على المحضر القضائي أن يقوم بإعلان الأشخاص الآتين إخبار خاصا وهم في حالة البيوع الجبرية:

- المدين المحجوز عليه.

-الكفيل العيني والحائز على العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.

¹ - بايك ليدية، موسى عبدالله، المرجع السابق، ص35

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

-الدائنين المقيدون كل بمفرده.

-بائع العقار أو المقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض إن وجد وفي حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصيغة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي.

أما بالنسبة للبيوع الخاصة لم ينص المشرع الجزائري على أي مادة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على إجراءات الإعلان الخاص تطبق على البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والبيوع العقارية المملوكة على الشيوع وبيع العقارات المثقلة بتأمين عيني وبالتالي وحب الرجوع إلى القواعد العامة.

وذلك بإخطار الولي أو الوصي أو المقدم والنيابة العامة بالنسبة لناقص الأهلية والشركاء على شيوع بالنسبة للعقار والمملوك على شيوع وإخطار المدين والدائن المرتين بالنسبة للعقار المثقل بتأمين عيني.

2- الإعلان العام: لم يكتف المشرع بالإعلان الخاص لأشخاص المذكورين في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بل أوجب ذلك توجيه الإعلان إلى كافة الناس أي إلى الجمهور وذلك عن طريق إجراء النشر والتعليق فعلى المحضر القضائي أن يقوم خلال أيام الأخرى تبليغ رسمي بإيداع القائمة بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية¹.

وبالإضافة إلى النشر فإن المحضر القضائي يقوم بإجراء آخر وهو التعليق والذي يكون على مستوى لوحة الإعلانات بالمحكمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ كما يجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب

¹ - بوعصيدة إيناس، نون شهيناز، المرجع السابق، ص 44، 43.

المحضر القضائي أو في مكتب أمانة ضبط المحكمة وهذه الإجراءات نصت عليها المادة (748) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

والغاية التي أرادها المشرع في هذا هو تمكين كل من يهمله الأمر من الحق في الاطلاع على القائمة وإبداء كل ما يمكن له من أوجه الاعتراض وذلك باستعمال حق الاعتراض.

كما نصت المادة (789) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: تطبق على البيوع المشار إليها في المواد 783 و 786 و 788 أعلاه إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في هذا القانون.

ثانياً- إجراءات المزيدة العلنية.

نصت المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقرر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك وتكون بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد أو بعد اخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة وحضور عدد من المزايديين لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص¹.

1-تشكيلة جلسة المزاد العلني : تتكون جلسة البيع بالمزاد العلني من:

أ- **رئيس المحكمة:** وهو الشخص الذي يتراأس جلسة البيع بالمزاد العلني العقاري حيث تجري عملية المزيدة تحت إشرافه كما يمكن لرئيس المحكمة أن يفوض بدل عنه قاضي من قضاة المحكمة مثل رئيس القسم العقاري يختص رئيس المحكمة أو القاضي المفوض بعدة مهام من بينها افتتاح الجلسة بصفة رئيسا لها، يقوم بمناداة الأطراف والتحقق من هويتهم التحقق من سلامة

¹ - بوعصيدة إيناس،نون شهيناز،المرجع السابق، ص ص44،45

جميع إجراءات التبليغ والنشر والتعليق، والفصل في الطلبات الرامية إلى إلغاء وإعادة إجراءات النشر والتعليق وطلب تأجيل المزاد وتحديد تاريخ لها الحكم برسو المزاد.

ب -رئيس كتاب الضبط موظفون عامون :يؤدون وظائفهم لدى الجهات القضائية تحت إشراف رؤساء الجهة القضائية التابعة لها، وتتمثل مهامه في مسك سجل الجلسة وتسجيل وقائعها ومجرياتها ومساعدة القاضي.

ج-المحضر القضائي: لم يحدد القانون اختصاصات المحضر القضائي في جلسة البيع بالمزاد العلني واكتفى بذكر أن الجلسة تجري بحضور المحضر القضائي¹.

2- افتتاح جلسة المزايدة: نصت المادة 754 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على بعد افتتاح جلسة البيع يقوم الرئيس بالتحقيق من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق.

تفتتح الجلسة من طرف الرئيس، يقوم الرئيس بالنظر في كل الطلبات والاشكالات التي قد تعرض عليه من أطراف الحجز في جلسة المزايدة، وهذه الطلبات قد تهدف إلى تأجيل البيع أو وقفه مع رفع الحجز على العقار فغدى رأي قاضي البيوع بأن الأسباب المقدمة جديّة ومبررة قانونياً لاسيما إذا قلت المزايد وضعف العروض أما إذا رأى قاضي البيوع بأن الطلبات المقدمة غير مؤسّسة قانوناً ففي هذه الحالة يرفضها ويأمر البدء في المزايدة والشروع في بيع العقار.

بعدها يفتح المجال للمزايديين الراغبين في الشراء بعد التأكد من توفر النصاب للمزايديين المقدر بثلاثة (03) أشخاص والتأكد من هويتهم ومن الوثائق الرسمية أو يسجلها أمين الضبط في سجل الجلسة.

وهذا ما نصت عليه المادة 754 في الفقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة يأمر بافتتاح المزاد العلني ويذكر بشروط البيع ونوع العقار أو

¹ - بلقاسمي نور الدين المرجع السابق، ص74

الحق العيني العقاري المعروض للبيع والثلث الأساسي والرسوم والمصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري، وفي جميع الاحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار 10.000 د.ج في كل عرض.

أما الجلسة الثانية فبعد افتتاح الجلسة الجديدة يقوم رئيس الجلسة بتأكيد من صحة الإجراءات وينوه بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري محل البيع ويذكر الثمن الأساسي الذي تم تحديده في قائمة الشروط البيع والرسوم والمصاريف ومبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب ألا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض مقدم¹.

الفرع الثاني : عوارض جلسة البيع.

بيننا بأن جلسة المزايدة أي جلسة بيع العقار المحجوز تنعقد في الميعاد وفي التاريخ وفي المكان وفي الساعة المحددة لها بموجب الأمر المتضمن تحديد جلسة بيع العقار المحجوز. والأصل أن يتم الشروع في إجراءات بيع العقار في هذه الجلسة، لكن قد تحدث بعض الأسباب أو الظروف والعوامل التي تحول دون الإستمرار في إجراءات البيع، وبذلك فقد يتم تأجيل البيع أو وقفه بحسب الحالة.

أولاً- تأجيل البيع.

نصت المادة 753 الفقرة الثانية ق.إ.م. أنه: " يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني يطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية، لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض." يتبين من نص المادة أنه قد تحدث ظروف تؤدي إلى التأجيل ومن بين هذه الظروف نجد حالة عدم تقدم أي أحد بأي عرض، أو في حالة ضعف العروض يأمر بتأجيل البيع إلى جلسة أخرى، ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب التي قد تؤدي إلى تأجيل المزايدة بل اكتفى بالقول

¹ - عزوق صونية، المرجع السابق، ص49

إذا كانت أسباب جدية حسب المادة المذكورة أعلاه، وترك أمر تقديرها إلى سلطة القاضي، ويمكن إجمال الأسباب المؤدية إلى التأجيل فيما يلي:

1- يجوز للقاضي الحكم بالتأجيل بناء على طلب كل ذي مصلحة إذا قدم سببا جديا في ذلك واقتنع بوجهة الأسباب التي بني عليها الطلب كان يكون المدين في سبيله للوفاء أو يكون الزمان المحدد للبيع غير مناسب، وللمحكمة أن ترفض طلب التأجيل إذا لم يكن الطلب مبرراً.

2- إذا أمر القاضي عند فصله في الإشكال المتعلق بإجراء من الإجراءات التمهيدية للبيع بإعادته كالأمر بإعادة الإعلان عن البيع.

3- إذا لم يتقدم للشراء أي أحد أو ما قدم من العروض غير كاف فإنه يحكم بتأجيل المزايدة وذلك وفقاً للمادة 753 ق. إ. م. إ.

ويكون كل تأجيل لمدة لا تقل عن 30 يوماً من يوم الجلسة التي يقرر التأجيل فيها، ويجوز التأجيل لمدة أوسع من ذلك أو وفق إجراءات البيع بناء على إتفاق طالب الحجز والمدين أو موافقة الحاجز على تقسيط المبالغ المستحقة أو الأسباب تستوجبها أحكام القانون.

أما في التشريع المصري فنص على جواز التأجيل بنفس الثمن بناء على طلب كل ذي مصلحة إذا للتأجيل أسباب قوية¹.

والحكم الصادر في طلب تأجيل البيع لا يقبل الطعن فيه بأي طريقة وليس هناك ما يمنع عادة تأجيل البيع كلما اقتضت مبررات التأجيل، ومن الممكن تأجيل البيع إذا لم يتقدم مشتري للمزايدة وفي هذه الحالة يجب إنقاص عشر الثمن الأساسي مرة بعد مرة كلما اقتضى الحال.

¹ نبيل عمر وأحمد هندي ، الوسيط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، د.ط، الإسكندرية ، 2001 ص 656

ثانيا- وقف البيع

يشبه الوقف في التأجيل لأن كليهما مبني على أسباب جدية إلا أنهما يختلفان من حيث كون الوقف لا يتم غالبا فيه تحديد المدة على عكس التأجيل فالحكم القاضي به يحدد جلسة البيع والوقف قد يكون إجباري أو قد يكون جوازي.

1- الوقف الإجباري: ومن أسباب الوقف الإجباري للبيع ما يلي:

- تخلف أي شرط جوهرى لإجراء التنفيذ يوجب حتما الوقف.

- إذا طعن بالتزوير في السند الذي يتم التنفيذ به أمرت المحكمة بإجراء التحقيق في التزوير.

- إذا كان البائع الذي باع العقار للمنفذ عليه قد رفع دعوى الفسخ لعدم سداد الثمن أو المقايض وكان قد رفع اعتراضا على قائمة شروط البيع قبل جلسة الاعتراضات¹.

هاته الحالات لم ينص عليها القانون صراحة وهي على سبيل المثال، بل إعمالا للقواعد العامة، فإنه متى تحققت هذه الأسباب وتأكد القاضي منها، لم يكن أمامه سوى الأمر بوقف البيع.

2- الوقف الجوازي: إن حالات الوقف الجوازي غير محددة فيجوز لمحافظ البيع أن يوقف

إجراءات التنفيذ وإذا طلب منه ذلك ورأى جدية السبب، ومن أمثلة ذلك في حالة وقف البيع بالنسبة لباقي العقارات المحجوزة عليها إذا كانت قيمة أحدهما تكفي للوفاء بكافة حقوق الدائنين الحاجزين، وإذا حكم القاضي بوقف البيع ثم زال السبب الموجب للوقف أيا كان نوعه جاز لذوي المصلحة التقدم إلى السيد رئيس المحكمة المختصة بطلب تحديد يوم البيع².

¹ عبد الحميد الشورابي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري (الفقه ، القضاء ، الصيغة القانونية) ، منشأة المعارف الإسكندرية. مصر، 2002 ، ص ، 646

² حسيان رضا ، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران ، 2012، ص 131

المطلب الثاني: حكم رسو المزداد و توزيع حصيلة البيع.

يعتبر حكم رسو المزداد خاتمة المطاف بالنسبة لعملية التنفيذ العقاري، فهو يمثل الغاية التي يصبوا إليها كل من يعد طرفا في الإجراءات، وبالأخص الحاجزون منهم وكل ما يمكن أن يترتب على كل ما سبق هو صدور حكم رسو المزداد و آثاره (مطلب أول) و لا يبقى بعد صدوره سود المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز وهي مرحلة لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ إذ بواسطتها يتم استيفاء الدائنين لحقوقهم ولكن ينبغي توفر شروط معينة التوزيع حصيلة البيع أو التنفيذ على الدائنين (مطلب ثان)¹.

الفرع الأول: حكم رسو المزداد و آثاره.

البيع بالمزاد العلني ينجر عنه نزع ملكية العقار جبرا عن صاحبه تحت إشراف ورقابة القضاء، فيتولى القاضي إيقاع البيع على الراسي عليه المزداد، فالقاضي لا يفصل في الخصومة بالمعنى الحقيقي للكلمة، وإنما هو يراعي مصالح أصحاب الشأن والمحافظة أعلى الشروط القانونية وضمان خلو الإجراءات من الشوائب التي قد تؤدي إلى بطلان البيع.

أولا- حكم رسو المزداد.

إن صدور الحكمة برسو المزداد العلني هو نهاية المجموعة من الإجراءات المتسلسلة التي يقوم بها الدائن الحاجز لأجل استيفاء دينه من الثمن الذي يدفعه الراسي عليه المزداد، فيكون هذا الحكم هو السند القانوني للملكية.

1- طبيعة حكم رسو المزداد.

إن حكم رسو المزداد، وعن كان يصدر فيشكل حكم إلا انه ليس له من المعنى سوى الاسم، فهو من الناحية الفنية ليس حكما بالمعنى الدقيق، فقد سبق ذكر أن بيع العقار لا يشكل خصومة قضائية، وبالتالي فهذا الحكم لا يعد فاصلا في خصومة، ومن ناحية أخرى فإن البيع القضائي

¹ - بايك ليدية، موسى عبدالله، المرجع السابق، ص53

ليس نظاما تعاقدها، وبالتالي ليس حكم مرسى المزاد عقدا¹ وعليه في إن حكم رسو المزاد ليس حكما في خصومة قضائية، ولكنه أشبه بمحضر يبين فيه ما تم من إجراءات في جلسة البيع واثبات إيقاعه عن من رسي عليه المزاد.

تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، بالإضافة إلى كل الارتفاقات العالقة بها، وبالتالي حكم رسو المزاد سند الملكية.

يشتمل حكم رسو المزاد على البيانات التالية:

-السند التنفيذي الذي تم الحجز بموجبه والإجراءات التي تليه.

-تعيين العقار أو الحق العيني أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والاتفاقات العالقة به إن وجدت.

- تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني المباع .

-إجراءات البيع بالمزاد العلني.

-الهوية الكاملة لراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا كان أو معنويا.

-الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

-إلزام المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأموال بتسليم العقار أو الحق العيني لمن رسي عليه المزاد، حكم رسو المزاد يتم تنفيذه جبرا على الأشخاص السابق ذكرهم، كما لا يبلغ أطراف الحجز².

¹ - دويدار طلعت محمد، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 1 ، جروت، 2008، ص ص 538-539

² - مولاي علي دنيا، ميلودي سهام، البيع القضائي للعقار في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، 2020-2021، ص 69

2- نفاذ حكم رسو المزاد: حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن وأوجب المشرع في المادة 762 / ف 12 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مشتري العقار بالمزاد العلني أن يقوم ببيع حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية عملا بالمادة 15 من الأمر 75/74 المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فاننتقل الملكية بالبيع الجبري يخضع للقواعد العامة الخاصة بالشهر، لتنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد حالته التي كانت عليها في ملك المالك السابق، غير أنه يجوز الاحتجاج عليه بالتصرفات التي رتبها المالك السابق بعد قيد أمر الحجز، لأن المشتري خلق للدائنين المنفذين، بالإضافة إلى أن بيع العقار بالمزاد العلني يظهر العقار من الرهون والامتيازات العالقة، كون أن أصحاب الامتيازات والرهون أولى باستيفاء حقوقهم قبل الدائنين الحائزين ولذلك فإن ملكية العقار تنتقل إلى المشتري مطهرة¹.

ثانيا- الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد.

لا يختلف البيع بالمزاد العلني عن البيع الاختياري، لان حكم رسو المزاد ما هو إلا بيع ينعقد في المحكمة وتحت إشرافها فيترتب عن حكم رسو المزاد تمتع المشتري في المزايدة محملة من الحقوق، كما تقع على عاتقه جملة من الالتزامات، وقد يحدث أن يخل الراسي عليه المزاد بجده الالتزامات ففي هذه الحالة قدر المشرع إعادة البيع².

الحكم برسو المزاد بترتب عليه عدة آثار قانونية، وليست ذاتها آثار البيع الرضائي الواردة في القانون المدني والمتمثل في:

الالتزام بالدفع، ألزمت المادة 757 من في إ.م. على الراسي عليه المزاد والمصاريف والرسوم المستحقة، أن يدفع حال العقد الجلسة خمس الثمن، وعليه أن يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة، فإذا تخلف عن ذلك يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (05) أيام تحت طائلة إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمته.

¹ - مولاي علي دنيا، ميلودي سهام، المرجع السابق، ص 70

² - مولاي علي دنيا، ميلودي سهام، المرجع السابق، ص 72.73

أما إذا كان الراسي عليه المزاد هو أحد الدائنين ودخل في المزايدة دفع ثمن المبيع يقرر الرئيس اعتبار قمتنا للمبيع.

1- حقوق والتزامات أطراف البيع: تتمثل الحقوق والالتزامات فيما يلي:

-تسليم العقار ونقل ملكيته إلى من رسى عليه المزاد ينتفع الراسي عليه المزاد من على وثمرات العقار من يزوم صدور رسو المزاد .

وبالعودة للقواعد العامة في السبوع بحسب المادة 367 من القانون المدني، فإن البائع ملزم بتسليم الشيء المبيع على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء، والحالة التي كان عليها وقت البيع وذلك لتمكين المشتري من التصرف في المبيع، وباعتبار أن الشيء المبيع هو عقار، فإنه لا يتصور تسليمه يد بيد، إن التسليم يتم بنقل ملكيته، ويشترط لنقل الملكية أن يكون العقار مشهرا بالمحافظة العقارية وفقا للمادة 762 من ق.إ.م.إ. ، فجميع الحقوق التي كانت على العقارات والحقوق العينية العقارية المباعة تنتقل إلى الراسي عليه المزاد، وكذلك كل الارتفاقات المتصلة بها¹.

2- إعادة بيع العقار: حفاظا على الثروة العقارية ورعاية المصلحة المدين والدائنين وضع المشرع وسيلة يضمن بها بيع العقار بثمن مرتفع، وذلك بإعادة بيعه، بحسب الحالات التالية:

- على ذمة الراسي عليه المزاد يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع خمس الثمن والمصاريف القضائية والرسوم حال انعقاد الجلسة، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه (08) ثمانية أيام إلى أمانة ضبط المحكمة، وبعد اعداره بالدفع خلال مهلة خمسة (05) أيام يعاد الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، ويلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن، بدفع فارق الثمن إذا بيع بثمن أقل كمن الثمن الراسي به المزاد، كما لا يحق له المطالبة بالزيادة إذا بيع بثمن أعلى .

¹ - مولاي علي دنيا، ميلودي سهام، ص ص74.75

-إعادة البيع على من يعرض زيادة تتجاوز سدس الثمن الأساسي للبيع: إذ يعتبر الشراء الحاصل نتيجة المزاد الأول شراء نهائياً، لأنه خاضع لمبدأ الزيادة، فخلال ثمانية (08) أيام اللاحقة التاريخ جلسة البيع يتعين على الراسي عليه المراد القيام بتنفيذ التزاماته، فإذا لم يفعل يتم إعداره خلال خمسة (05) أيام بالدفع وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته وفيما يتعلق بشروط إعادة البيع، فإنه إذا بيع العقار أو الحق العيني بثمن أقل م الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع يجوز لأي شخص خلال الثمانية 08 أيام التالية الرسو المزاد، تقديم عريضة يلتمس من خلالها إعادة البيع بالمزاد العلني، مع تعهده بزيادة السلس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل، مع إيداعه الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل.

ويعاد البيع بالمزاد بنفس الكيفيات المقررة في المواد 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد أثارت المادة 761 من هذا القانون احتمال تراجع المزايد الجديد وطلب إيقاف إعادة البيع على ذمته قبل صدور الحكم برسو المزاد الجديد إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن مراجعة الحكم بأمانة ضبط المحكمة، هذا الطلب يثبت فيه رئيس المحكمة بموجب أمر غير قابل للطعن.¹

3-توزيع حصيلة التنفيذ: نظم المشرع الجزائري إجراءات وأحكام توزيع حصيلة الأموال المحصلة من عملية البيع بالمزاد العلني في الباب السادس من الكتاب الثالث في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 790 إلى 799، فمن خلال هذه المواد وضع المشرع الجزائري جملة من الشروط حسب كل حالة يتم من خلالها توزيع حصيلة البيع، فقد تكون الأموال المتحصلة من البيع كافية للوفاء بديون جميع الدائنين سواء كانوا دائنين ممتازين أو دائنين عاديين أو حتى دائنين ليس لديهم سندات تنفيذية، وقد تكون حصيلة البيع غير كافية للوفاء بديون الجميع في هذه الحالة يجيب المشرع عن طريق القواعد المقررة للتوزيع، ويجعل من الحاجزين يشتركون في تحمل خسارة بعض حقوقهم وفق نمط تناسبي تبعاً، مقدراً حق كل منهم باستثناء الدائنين ذوي

¹ سي يوسف زهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص16

الأولية كأصحاب التأمينات العينية أو حقوق الامتياز، فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية طبقاً لأسبقية القيد، ما بقي من حاصل التنفيذ يقسم بين الدائنين العاديين قسمة غرماء.

4- ترتيب الدائنين أثناء توزيع المبالغ المحصلة من التنفيذ: تقتضي القاعدة العامة بمساواة جميع الدائنين في الضمان العام، فهذا لا يعني مساواتهم في ترتيب استحقاقهم، لا سيما أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إذ هناك من الحقوق التي يتطلب تقييدها عن الديون العادية بموجب نصوص القانون المدني بوصفه النص العام أو تطبيقات النصوص الخاصة¹.

الفرع الثاني: توزيع بقائمة قضائية.

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

-تعدد الدائنين الذين بيدهم سندات تنفيذية.

-عدم كفاية حصيلة التنفيذ.

-عدم اتفاق الأطراف على التوزيع.

إذ تنقسم إجراءات التوزيع بقائمة قضائية إلى مرحلتين وهما:

أولاً - إعداد القائمة المؤقتة: سيتم التطرق إلى مختلف المراحل التي تتبع في إعداد هذه القائمة المؤقتة، ثم المعايير المعتمدة في ترتيب الديون ببياناته.

1 -مراحل إعداد القائمة المؤقتة: يتم التطرق إلى إجراءات إعداد مشروع التوزيع، ثم ببياناته.

أ - إجراءات إعداد مشروع التوزيع بعد رئيس المحكمة خلال خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ إخطاره، قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ، بين الدائنين المقيدون، يراعى من خلالها الترتيب المقرر في القانون الوضعي القانون المدني والقوانين ذات الصلة أي الديون

¹ - قروي محمد الصالح، قادري سهام التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون

التي لها الأولوية، كالمصاريف القضائية، و أجور العمال، وحقوق الامتياز، ويوزع المتبقى منها على الدائنين العاديين توزيعاً نسبياً، أي بحسب نسبة كل دين إلى مجموعة الديون (قسمة غرماء)، وبالتالي فالقائمة المؤقتة تشمل الدائنين، مرتبتهم، ثم مقدار حقهم، كما يأمر الرئيس بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة، وتعليق مستخرج منها، بعدها يقوم رئيس أمناء الضبط بتعليق مستخرج القائمة المؤقتة للتوزيع، بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين (30) يوماً، ويجوز لكل دائن بيده سند دين، ولو كان عادياً لا يشترط أن يكون سند تنفيذي، أن يتقدم خلال عشرة (10) أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق، إلى أمانة ضبط المحكمة لطلب قيده مع بقية الدائنين، وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة وذلك حسب المادة 795 ق إ م¹.

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

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

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

¹ - تنص المادة في إ م ا 795 على ما يلي " يتولى رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع المشار إليها في المادة 794 أعلاه، بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين (30) يوماً. يجوز لكل دائن بيده سند دين أن يتقدم خلال عشرة (10) أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق، إلى أمانة الضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين، وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المشار إليها في المواد 794 أعلاه

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

يتم في البداية خصم المصاريف القضائية المتمثلة في المبالغ المالية التي أنفقت أمام القضاء من أجل الحفاظ على أموال المدين محل الامتياز إلى حين بيعها، يليها الامتياز المتعلق بحقوق الخزينة المتمثلة في الضرائب والرسوم . ثم جاء المشرع بقائمة أخرى في المواد 993، 994، والمادة 995 ق م ج إذ قال أنها تكون ممتازة على جميع أموال المدين من منقول وعقار، بعد خصم هذه الديون الممتازة كلها على الترتيب المذكور أعلاه، يقوم بترتيب الحقوق المضمونة برهن، والقاعدة في هذا المجال أن الأسبق في التسجيل سابق في التقدم في التوزيع، إلا إذا حصل التسجيل نتيجة غش

ثانيا - الاعتراض على مشروع التوزيع:

1-التسوية الودية : يقوم المحضر القضائي بتكليف الدائنين الحائزين، والدائنين المتدخلين في الحجز بناء على طلب من يهمل التعجيل بالحضور إلى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة، الذي يتحقق من صفة الدائنين، وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل ثم يقرر قيد من تثبت صفته من قائمة التوزيع وتشطب من لم تثبت صفته¹. وتكون عموماً أمام الفرضيات التالية:

أ-حضور الأطراف واتفاقهم على التسوية الودية في حالة إثبات: أمين الضبط حضور ذوي الشأن، فلا يسمح للجمهور بحضور الاجتماع، وإذا حصل الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة، بتسوية ودية، أثبت الرئيس اتفاقهم في محضر يوقعه هو، وأمين الضبط والحاضرين، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.

¹ - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 261

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

-حالة تخلف جميع الدائنين : إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية أشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية، وأساس ذلك أن غيابهم قرينة على الموافقة الضمنية على القائمة المقترحة، وبالتالي لا يجوز لهم الطعن فيها ، حيث نصت المادة 796 فقرة 4 ق إ م إ على ما يلي إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، أشر الرئيس على القائمة المؤقتة، وتصبح بذلك نهائية.

-حالة تخلف أحد الأطراف فقط: إذا تخلف أحد الأطراف عن حضور الجلسة الودية المستخلص من المادة 797 ق إ م¹ لأن القانون لا يشترط ضرورة حضور جميع الأطراف، فعليه عدم حضور أحدهم رغم صحة التبليغ يؤشر على أنها موافقة مبدئية على ما ورد بالقائمة، ومنه يجوز توزيع المبالغ المتحصلة على الدائنين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف حسب نصيبه في القائمة المؤقتة.

2 -الاعتراض على القائمة المؤقتة: يمكن أن يرد اعتراض من أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة، لذلك فإنه على رئيس المحكمة أن يأخذ أحد الإجراءات التالية:

أ- تثبيت الاعتراض في محضر ، ويقوم بالتالي تأجيل الجلسة ويفصل في الاعتراض في مهلة ثمانية (08) أيام من تاريخ الجلسة بأمر غير قابل للاستئناف، وغير قابل لتوقيف التوزيع، حيث أنه يمكن للرئيس استصدار أوامر تسديد الديون رغم وجود الاستئناف.

¹ - تنص المادة 797 ق إ م إ على ما يلي " إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، يجوز توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة. لا يجوز للدائن المتخلف تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس."

ب- يمكن استئناف الأمر الخاص بالاعتراض في مهلة عشرة (10) أيام من صدوره بشرط أن يكون الدين أكثر من 200.000 دج أو يفصل رئيس المجلس في الاستئناف في مهلة معقولة، هذه هي الإجراءات الخاصة بالاعتراضات التي أنت بها المادة 798 ق إ م إ.¹

¹ - بايك ليديية ،موسى عبدالله،المرجع السابق، ص ص66،65

الخاتمة

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

وتسبق عملية بيع العقار بالمزاد العلني بعض الإجراءات ، حيث يتم إعداد العقار لبيعه بالمزاد العلني وذلك من خلال إعداد قائمة شروط البيع وتحديد البيانات المتعلقة بالعقار المراد بيعه والشروط التي يقوم عليها البيع بالمزاد العلني، ثم تأتي مرحلة تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني حيث يحدد رئيس المحكمة تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ، وأخيرا يتم الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني وذلك لزيادة عدد المشاركين في المزاد والوصول إلى أعلى سعر للبيع.

وبعد عملية إعداد العقار والإعلان عن بيعه بالمزاد العلني، يقوم رئيس القسم العقاري بعملية البيع بالمزاد العلني، وذلك بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك وتبدأ المزايدة بين الحاضرين إلى أن يرسو المزاد على أحد المزايدين الذي تقدم بأكبر عطاء، وبهذا الإجراء يقع البيع ويصبح الراسي عليه المزاد (مشتري العقار) ملزماً بدفع المبلغ الذي رسا به المزاد، وفي المقابل يلتزم بائع العقار بتسليم العقار ونقل ملكيته للراسي عليه المزاد.

أما فيما يخص الضمانات التي سعى إليها المشرع على مستوى عملية البيع بالمزاد العلني هي تحقيق أكبر حصيلة ممكنة من البيع، وذلك تحت إشراف القضاء الذي يكفل و يضمن وصول حصيلة البيع إلى أقصى حد.

وقد اهتم المشرع بموضوع الحجز العقاري وتوسع في تنظيم إجراءاته في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وخصص له مادة 54 على خلاف قانون الإجراءات المدنية القديم الذي كان قد خصص له 21 مادة فقط هذه الأخيرة التي تعتبر قليلة بالنسبة لمادة هامة يقوم عليها حق الملكية، كما على المشرع من خلال تعديل قانون الإجراءات المدنية في القسم المتعلق بالحجز العقاري بمعالجة بعض المسائل .

و على هذا الأساس استخلصنا من خلال هذه الدراسة إلى صياغة مجموعة من النتائج و المقترحات.

أولا - النتائج:

- بيع المزيدة يتحقق بأن تعطي السلعة الدلال ينادي عليها في السوق، فيعطى زيد فيها عشرة فيزيد عليه عمرو ، وهكذا إلى أن تقف على حد فيأخذها به المشتري.

-الراجح جواز بيع المزيدة الإجماع المسلمين عليه.

-يتمثل الإيجاب في بيع المزيدة في عرض الراغب في الشراء ثمننا للسلعة ، وبذلك يتعدد الإيجاب ، ويتمثل القبول في إنفاذ البائع السلعة إلى أحد المزايدين.

-لا يلزم البائع بدفع السلعة إلى من عرض أعلى ثمن ، ولكن يجوز له دفعها إلى من يشاء.

-في عقد البيع بالمزاد العلني المكاسب تكون لكلا الطرفين، لأن البائع يتحصل على أعلى ثمن للشيء المبيع، والمشتري يقدم الثمن الذي رضي به ورضا به باقي المشتريين.

-يحقق عقد البيع بالمزاد العلني مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشتريين، كما أن مراحل وإجراءات البيع (كالتقييم والإعلان...) سواء في البيع الإختياري أو الإجباري، تضمن الشفافية والنزاهة والسير الحسن لعملية البيع.

-إعداد العقار لبيعه بالمزاد العلني من خلال إعداد قائمة شروط لبيع وتحديد البيانات المتعلقة بالعقار المراد بيعه والشروط التي يقوم عليها البيع بالمزاد العلني.

-تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني حيث يحدد رئيس المحكمة تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني.

-الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني وذلك لزيادة عدد المشاركين في المزاد والوصول إلى أعلى سعر للبيع.

ثانيا-المقترحات :

-إن المشرع الجزائري لم يورد تعريفا للبيع بالمزاد العلني في النصوص القانونية المنظمة له وكان الأجدر به ايجاد تعريف لهذا النوع من البيوع من اجل تمييزه عن بقية المصطلحات التي تتشابه معه.

-نجد أن هذا الموضوع لم يحضر بالدراسات المناسبة رغم صعوبته والتعديلات التي مسته خصوصا في ما يتعلق بالبيوع الخاصة.

-يجب على المشرع الجزائري أن يولي اهتماما أكثر لهذا النوع من البيوع وذلك يكون من خلال تبسيط اجراءاته وتقصير مواعيده.

-إعمال مبدأ ضمان العيب الخفي الذي يعلمه البائع وكتمه.

-نرى على المشرع أن يهتم أكثر بهذا النوع من البيوع بتسهيل إجراءاته.

-إيجاد آلية لإخضاع جميع بيوع المزاد العلني للرقابة.

-تضمنين شرط جزائي يقضي بتعويض الطرف المتضرر عن الضرر اللاحق به إذا أخل الطرف الآخر بالتزاماته أو تأخر في تنفيذها.

- إيجاد آلية جديدة لإمكانية إجراء مزايدات علنية عن طريق مواقع متخصصة بالانترنت.

قائمة المراجع و المصادر

المصادر

أ- القوانين

- قانون رقم 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 2007.31.

- القانون رقم 84/11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة ، جريدة رسمية عدد (24) صادرة في 22 جوان 1984 ، والمعدل والمتم بالأمر رقم (05/02) المؤرخ في 27 فبراير 2005 ، جريدة رسمية عدد (15) صادرة في 27 فبراير 2005. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 24 لسنة 1984

- القانون رقم 06/02 المؤرخ في 20/08/2006 الموافق 21 محرم عام 1427 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46 لسنة 2016

المراجع

أ-الكتب

1- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية الدار الجامعية، بيروت، ط 4 ، 1984 ،

2- عبد الرزاق السنهوري .الوسيط في شرح القانون المدني، مج 01، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان

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

- 4- احمد رجاني انيس، أسس التقييم العقاري والتثمين العقاري، مركز التقييم العقاري، القاهرة، مصر، 2005
- 5- حلمي محمد الحجار، هالة حلمي الحجار ، أصول التنفيذ الجبري، دراسة مقارنة، د س ط، لبنان
- 6- عطية فياض ،التطبيقات المصرفية لبيع المرابحة في ضوء الفقه الإسلامي .ط01، دار النشر للجامعات، مصر
- 7- لويس معلوف ، المنجد في اللغة والإعلام، المطبعة الكاثوليكية - بيروت - مج الأول ، ط19 ، سنة 2003
- 8- محمد حسين منصور، مصادر الإلتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة، لبنان، 2000
- 23- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015
- 9- مروك نصر الدين ،طرق التنفيذ في المواد المدنية الجزائر، دار هومة، 2005
- 10- نبيل عمر وأحمد هندي ، الوسيط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، د.ط، الإسكندرية ، 2001
- 11- نسيم يخلف ،الوافي في طرق التنفيذ جسور للنشر والتوزيع .الجزائر
- 12 - المنجد في اللغة والإعلام، طبعة جديدة منقحة دار المشرق، بيروت، ط 40، من 2003
- 13- دويدار طلعت محمد، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 1 ، بيروت، 2008
- 14- امال جبار ،الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011

- 15- رشا حمدان مريحيل الشمري ، مذكرة ماجستير عقود البيع بالمزاد العلني عبر الإنترنت جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا كلية العلوم القانونية عمان، 2008
- 16- انور سلطان، المبادئ القانونية العامة، ط 04، دار النهضة العربية للنشر، بيروت، 1983
- 17- روحية مصطفى أحمد الجنش .بحث حول مدى مشروعية البيع بالمزايدة والنجش في ميزان الفقه الإسلامي، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، جامعة القاهرة
- 18- بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري و اشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته و منازعاته، عنابة دار العلوم للنشر و التوزيع .2004
- 19- زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانون، مصر، 2009
- 20- بلقاسمي نور الدين ، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري ، دراسة نظرة وتطبيقية ، ب د ن ، ب س ن
- 21- سي يوسف زهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر، الجزائر، 2008
- 22- بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون بلد نشر دون دار نشر، 2006
- 23- عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري (الفقه ، القضاء ، الصيغة القانونية (، منشأة المعارف الإسكندرية. مصر، 2002
- 24- بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ، وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري، د د ن، الجزائر، 2016
- 25- عبد الرزاق أحمد السنهوري .الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مج الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام ط 03، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 2000

26- احمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري . منشورات عشاش الجزائر. 2020.

27- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر الطبعة 2017

28- بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية والقضائية دار هومة - الجزائر 2015

ب- الأطروحات والرسائل والمذكرات

1- أطروحات الدكتوراه:

- احمد هندي ، أصول التنفيذ ، الدار الجامعية ، د ط ، الإسكندرية ، مصر ، 1993

- بوزار فهيمة، حكم رسو المزاد في البيوع العقارية ،أطروحة نهاية الدراسة للحصول على شهادة دكتوراه ،تخصص القانون عقاري ،قسم الحقوق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة يحي فارس،المدينة 2022-2023

- حرز الله كريم ، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ل م د حقوق ، تخصص القانون الخاص ، جامعة يحي فارس المدينة سنة 2015/2014

- حمة مرامرية، الحجز التنفيذي رسالة دكتوراه الدولة كلية الحقوق - جامعة برج باجي مختار عناية الجزائر 2009

- حومة عباس ،بيع العقار بالمزاد العلني في التشريع الجزائري،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه،تخصص قانون مدني ،قسم الحقوق،كلية الحقوق و العلوم،جامعة محمد بوضياف مسيلة،2023-2024

- خليل أحمد حسن قدارة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 4 الجزائر ، 2003

- فتحي والي ،التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية ، دار النهضة العربية ،د ط، مصر ، 1980

2-رسائل الماجستير:

- حسيان رضا ، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران ، 2012

- حسيني إبراهيم، إكتساب الملكية بالشفعة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010

3-مذكرات الماستر:

- بايك ليدية ،موسى عبدالله،بيع العقار عن طريق المزاد العلني ،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر،تخصص قانون عقاري،قسم القانون نظام ل.م.د،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة مولود معمري تيزي وزو 2015-2016

- بلغالي مراد ،إجراءات حجز و بيع العقار بالمزاد العلني،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر،تخصص قانون الخاص ،قسم القانون الخاص،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة عبد الحميد بن باديس،مستغانم،2021-2022

- بلقاسم محمد أمين،أحكام البيع بالمزاد العلني و تطبيقاته في التشريع الجزائري،مذكرة نهايةالدراسة للحصول على شهادة ماستر،تخصص عقود و مسؤولية،قسم القانون الخاص،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة أكلي محند أولحاج.2014-2015

- بوعصيدة إيناس،نون شهيناز،البيع بالمزاد العلني للملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري ،مذكرة نهايةالدراسة للحصول على شهادة ماستر،تخصص قانون الأعمال،قسم الحقوق،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة 8 ماي 1945قالمة ،2021-2022

- حبشي أيمن، بوركبة بوحركات، ضوابط بيع العقار بالمزاد العلني، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2012-2013
- حجار خرفان اسماعيل، معروف أحمد، بيع العقار بالمزاد العلني، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2018-2019
- حميد نموش، بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، 2012-2013
- عزوق صونية وعبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون الخاص تخصص قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2016.2017
- عماري حمزة، بن كحلة مراد، أحكام البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2022-2023
- قروي محمد الصالح، قادري سهام التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، قالمة، 2014
- مركيش نو الدين نبيل، التعديلات التي جاء بها القانون 08-09 فيما يخص بيع العقارات بالمزاد العلني، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص القانون الخاص الأساسي، قسم الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2017-2018

- مسعي محمد يونس ،البيع بالمزاد العلني،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر ،تخصص قانون الشركات ،قسم الحقوق،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة قاصدي مرباح ورقلة،2017- 2016

-مولاي علي دنيا،ميلودي سهام،البيع القضائي للعقار في التشريع الجزائري،مذكرة نهايةالدراسة للحصول على شهادة ماستر ،تخصص قانون عقاري ،قسم الحقوق،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة ابن خلدون،2020-2021

4-مذكرة ليسانس

-فرج مصباح بن فرج،وضع العقار تحت يد القضاء،مذكرة ليسانس في الحقوق،قسم القانون الخاص،كلية القانون،جامعة طرابلس ،2022-2023

ج-المحاضرات

-وعروج مداني، أحكام الحجر التنفيذي على العقارات، محاضرة القيت بمجلس قضاء قسنطينة، يوم 01/06/2009

د - المقالات

-مونة مقلاتي، راضية بن زكري،بيع العقار بالمزاد العلني،الإطار الإجرائي والموضوعي ،مجلة القانون والمجتمع، مج10، ع 1.2022.

- علاء الدين علي إبراهيم أحمد،البيع بالمزاد العلني وحكمه في الشريعة الإسلامية،المجلة القانونية ،مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية ،مجلة علمية محكمة ، ع 3

هـ-المواقع الإلكترونية

-حاتم احمد جعفر، التقييم العقاري بين التأصيل العلمي والخبرة العملية الملتقى الخامس في التسويق: التسويق الاخضر، بيروت، الجمهورية اللبنانية 25 - 28 يونيو 2006 متاح عبر الرابط الالكتروني <https://tinyurl.com/qvoltage>

الفهرس والمحتويات

الصفحة	الفهرس
	الإهداء
	الشكر والتقدير
	قائمة المختصرات
1	مقدمة
6	الفصل الأول: الأحكام العامة لبيع العقار في المزاد العلني
7	المبحث الأول : ماهية بيع العقار بالمزاد العلني
7	المطلب الأول: مفهوم المزاد العلني
7	الفرع الأول: : تعريف بالمزاد العلني
10	الفرع الثاني: خصائص البيع بالمزاد العلني
15	المطلب الثاني: التمييز بين العقار في المزاد العلني و غيره من المفاهيم و أركانه
15	الفرع الأول : الأنظمة المعروفة لبيع العقار بالمزاد العلني
18	الفرع الثاني : أركان البيع بالمزاد العلني للعقار
27	المبحث الثاني: الشروط القانونية المباشرة إجراءات بيع العقار في المزاد العلني
27	المطلب الأول : الشروط القانونية المتعلقة بالاطراف المباشرة بيع العقار في المزاد العلني
27	الفرع الأول : الشروط القانونية المتعلقة بالحاجز
33	الفرع الثاني : الشروط القانونية المتعلقة بالمحجوز عليه
36	المطلب الثاني : شروط متعلقة بالعقار موضوع البيع في المزاد العلني

37	الفرع الأول : العقار المحجوز بطبيعته
38	الفرع الثاني : العقار بالتخصيص
39	الفرع الثالث: العقار بحسب الموضوع
44	الفصل الثاني: الإجراءات البيع العقار في المزاد العلني
45	المبحث الأول : الإجراءات التحضيرية لبيع العقار بالمزاد العلني
45	المطلب الأول: المطلب الأول : وضع العقار تحت يد القضاء
46	الفرع الأول: تقديم طلب لرئيس المحكمة لتعين خبير.
47	الفرع الثاني: إعداد قائمة شروط البيع وتحديد الثمن الأساسي
57	الفرع الثالث: تحديد الثمن الأساسي.
60	الفرع الرابع : الإعلان عن قائمة شروط البيع.
64	المطلب الثاني: تحديد جلسة الاعتراضات و البيع.
64	الفرع الأول: تحديد جلسة الاعتراضات
70	الفرع الثاني: تعيين موعد للبيع بالمزاد العلني و الإعلان عنه.
73	الفرع الثالث: آثار الاعتراض.
74	المبحث الثاني: الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني
74	المطلب الأول: جلسة البيع و عوارضها.
75	الفرع الأول: جلسة البيع بالمزاد العلني.
79	الفرع الثاني: عوارض جلسة البيع.
82	المطلب الثاني: حكم رسو المزاد و توزيع حصيلة البيع.
82	الفرع الأول: حكم رسو المزاد و آثاره.
93	الفرع الثاني: توزيع بقائمة قضائية.
94	الخاتمة

98	قائمة المراجع
107	الفهرس والمحتويات

ملخص مذكرة الماستر

يعتبر البيع بالمزاد العلني من أنواع البيوع المهمة في التشريع الجزائري، وهو معروف من قديم قبل الإسلام ومن عهد النبي - صلى الله عليه وسلم، وقد ذكرنا في هذا البحث تعريف البيع بالمزاد العلني، وحكمه، وأركانه، وتناولنا بعض المسائل الخاصة بالمزاد العلني كالمناداة على السلعة، وأحكام زيادة الراغبين في الشراء بعضهم على بعض. ومتمى تكون الزيادة، ومتمى تقبل، وما الحكم لو تم الاتفاق على ترك الزيادة، وتوصلنا إلى جواز بيع المزايدة لإجماع المسلمين على ذلك، مع بيان عدم جواز أن يزايد أحد على السلعة إلا إذا كان يقصد شراءها، وذكرنا أيضا أنه يجوز لأحد المزايدين دون جميعهم ترك المزايدة ولو بمقابل، وإذا وقع التواطؤ على ترك المزايدة بين جميع المزايدين خير البائع على إمضاء البيع أو رده.

فقد اهتم المشرع الجزائري بالعقار باعتباره مكونا أساسيا للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، لذلك وضع إجراءات واليات قانونية منظمة بنصوص موضوعية وإجرائية في القانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08/09، لبيع العقار ولأو الحقوق العينية العقارية عن طريق القضاء، تتمثل في إعداد العقار للبيع من خلال تحديد السعر الافتتاحي للعقار وتحرير قائمة شروط البيع وإبداءها بالمحكمة المختصة وتحديد تاريخ جلسة الاعتراضات وجلسة البيع.

الكلمات المفتاحية

- 1-العقار المشاع 2- حكم رسو المزاد 3- توزيع الحصيلة 4- البيع بالمزاد العلني
- 5-توزيع الحصيلة.

Abstract of The master thesis

Public auction is considered an important type of sale in Algerian law. It has been known since pre-Islam and since the time of the Prophet (peace and blessings be upon him). In this research, we have defined public auction, its rulings, and its pillars. We have also addressed some issues specific to public auctions, such as announcing the sale of a commodity, the rules regarding bids by those wishing to purchase, when bids are allowed, when bids are accepted, and the ruling if an agreement is reached to refrain from bidding. We concluded that auction sales are permissible due to the consensus of Muslims, while clarifying that no one may bid on a commodity unless they intend to purchase it. We also stated that it is permissible for one of the bidders, but not all of them, to refrain from bidding, even if they are paid. If all bidders agree to refrain from bidding, the seller has the choice of either proceeding with the sale or rejecting it.

The Algerian legislator has prioritized real estate, considering it a fundamental component of economic, social, and cultural development. Therefore, it has established legal procedures and mechanisms, organized by substantive and procedural provisions in Civil and Administrative Procedures Law No. 09/08, for the sale of real estate or real property rights through the courts. These procedures involve preparing the property for sale by setting the opening price, drafting a list of sale conditions, filing it with the competent court, and setting the date for the objections hearing and the sale hearing.

Reintegration of detainees :

- 1 -Common property 2- Auction award ruling 3- Distribution of proceeds 4- Public auction sale 5- Distribution of proceeds.