



جامعة ابن خلدون - تيارت  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# البيع القضائي للعقار في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر  
في الحقوق

التخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتور:

\* بلاق محمد

إعداد الطالبين:

\* مولاي علي دنيا

\* ميلودي سهام

أعضاء لجنة المناقشة		
الصفة	الرتبة	اسم العضو
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	أ.د. ولد عمر الطيب
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر (أ)	د. بلاق محمد
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر (ب)	د. كاسيلي محمد أحمد
عضوا مدعوا	أستاذ محاضر (أ)	د. محمودي قادة

السنة الجامعية

1441 - 1442 هـ / 2020 - 2021 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# كلمة شكر

﴿وَأَمَّا بِنِعْمَةِ رَبِّكَ فَحَدِّثْ﴾

بسم الله الرحمن الرحيم و الصلاة و السلام على أشرف المرسلين و على آله و صحبه  
إلى يوم الدين شكر إلى الرحمن الرحيم الذي وفقنا في إتمام هذا العمل المتواضع و  
أوهبنا الصبر الجميل و الحمد لله للوهاب رب العالمين.

نشكر جزيل الشكر الأستاذ المحترم "بلاق محمد" الذي كان لنا خير سند و لم يبخل  
علينا بالمعلومات و التوجيهات التي تدعم بحثنا كما لا ننسى له دعمه المعنوي في  
تحفيزنا في إنجاز هذا العمل أطال الله في عمره و لا ننسى أن نتقدم بالشكر إلى كل  
أساتذة قسم الحقوق الذين كان لهم الفضل في وصولنا إلى هذه المرحلة  
ونشكر كل من لهم فضل في دعمنا طيلة إعداد المذكرة كما نتقدم بالشكر إلى  
الأساتذة الذين وافقوا على مناقشة هذه المذكرة و إلى كل من قدم لنا يد العون من  
قريب أو بعيد.

# إهداء

أهدي عملي هذا و جهدي المتواضع:

إلى من علمني معنى الحياة و الحياء و الحب و التضحية و العطاء، إلى  
من تكتحل عيناه برؤية ما جنيت "أبي العزيز حفظه الله وأطال في عمره"  
إلى من أضاءت لنا درب الحياة بنور الأخلاق والتربية الفضيلة فعلمتنا أن  
العلم تواضع و العبادة إيمان و نجاح إلى أمي الغالية

إلى إخوتي وأخواتي

إلى براعم العائلة

إلى صديقتاتي العزيزات

و إلى كل أفراد العائلة من الكبير إلى الصغير

و إلى كل الأحبة الذين لم يذكرهم قلبي هذا.

تاليا

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم و الصلاة و السلام على اشرف المرسلين و على آله و صحبه

إلى يوم أهدي هذا العمل إلى من هو في الدنيا سند و حبه خالد إلى الأبد

إلى أبي العزيز

إلى من باركها القدير إلى من حملتني تسعة أشهر إلى من تدمع عيناى كلما اسمها ذكر

إلى من تعجز الكلمات عن وصفها و الجنة تحت أقدامها إلى من لا أنسى طول حياتي

فضلها علي إلى أمي الغالية أطال الله في عمرها.

إلى من هم جزء من حياتي و بهم تكتمل سعادتي وأخواتي إلى كل براعم العائلة

و إلى من عشت معهن أجمل ذكرياتي إلى من نقشت أسماءهن في القلب و الأرض و

السماء

و إلى كل من نساهم قلبي و لم ينساهم قلبي.

سليم

قائمة المختصرات

المختصر	المعنى
ق إ م إ	قانون الإجراءات المدنية والإدارية
ق إ م إ م	قانون الإجراءات المدنية والإدارية المصري
ق م	القانون المدني
ق ت	القانون التجاري
ج ر ج ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
ص	صفحة
ط	طبعة
د ط	دون طبعة
د ت	دون تاريخ
د د ن	دون دار نشر
مج	مجلد
ج	جزء
د د ن	دون دار نشر
ف	فقرة
ع	عدد

# مقدمة

الأصل في البيوع الرضائية حيث يكفي فيها إرادة الأطراف ويحدد فيه الثمن باتفاق بين الأطراف، ويكون المشاري معلوما للبائع، إلا أن القانون نص على حالات يكون فيها البيع بطريقة مختلفة، ونجد 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 تعريفا، 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 قضائيا في إطار دستورية الديون عن طريق إجراءات الحجز أو بالطرق الودية.

ومن خلال هاته النصوص لاحظنا أن المشرع الجزائري قسم البيوع القضائية العقارية إلى قسمين أساسيين: بيوع عقارية جبرية والبيوع العقارية القضائية.

فالبيوع العقارية الجبرية هي البيوع التي تأتي عقب إجراءات الحجز العقاري بعد فشل كل الإجراءات الودية لتحصيل وامتناع المدين عن تسديد الدين الذي على عاتقه وإثبات عدم وجود منقولات كافية يمكن الحجز عليها وبيعها جبرا على المدين لاستيفاء الدائن لدينه، فإذا انقضت المهلة دون تنفيذ المدين لالتزامه تباشر ضده إجراءات نزع الملكية.

أما البيوع القضائية، أو ما يسمى بالبيوع الخاصة فتشمل ثلاث فئات وهي: بيع العقار المشاع قضائيا لاستحالة القسمة العينية، بناء على خبرة قضائية تأمر بها المحكمة، ويتم المصادقة عليها، وبالنتيجة تأمر ببيع العقار المشاع الذي تعذر قسمته عينا عن طريق إجراءات البيع بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة البيع بالمزاد على المالكين على الشيوع كل حسب حصته الشائعة

والفئة الثانية البيع العقاري لناقص الأهلية والمفقود والمفلس والفئة الثالثة هي بيع العقار المثقل بتأمين عيني.

ويحتاج البيع بالمزايدة إلى إجراءات عديدة يتم بها إبرام هذا النوع من البيوع، والأمر المهم في مثل هذه البيوع معرفة الوقت الذي يتم فيه الإيجاب والقبول، لأن افتتاح المزاد ولو كان على أساس سعر معين لا يعتبر إيجاباً وإنما هو دعوة للتعاقد فقد والعطاء الذي يتقدم الآخر بعطاء أفضل، وفي هذه الحالة يسقط العطاء السابق ويتم إرساء المزايدة على أكبر عطاء. وقد دفعنا لاختيار موضوع البحث مجموعة من الأسباب الذاتية والموضوعية.

ومن الأسباب الذاتية فترجع لكون موضوع الدراسة ذات علاقة وطيدة بتخصصنا ولرغبتنا الشخصية في تناول الموضوع ذو بعد إجرائي، أما عن الأسباب الموضوعية فتتمثل في كون موضوع البيع القضائي للعقار من المواضيع التي تقل فيها الدراسات القانونية والمتخصصة فيه، وكونه موضوع يجمع بين شقين النظري والتطبيقي، وكذلك محاولة فك بعض الصعوبات التي تعترض هذا الموضوع.

كما تبرز أهمية موضوع البيع القضائي للعقار في التشريع الجزائري من حيث المكانة التي يحتلها هذا النوع، إذ يعتمد على إجراءات يفرضها المشرع من أجل إنجاح عملية البيع من خلال الاعتماد على معايير معينة محددة مسبقاً بموجب القانون.

كما يستمد أهميته من الواقع اليومي الذي يشهد انتشار واسع لهذا النوع نظراً لكثرة الشكليات الإجرائية الدقيقة، الأمر الذي يستدعي تسليط الضوء عليها لأجل الوقوف على مختلف الإجراءات، ومنه كان لا بد من طرح الإشكالية التالية:

- ما هي الإجراءات القانونية التي اشترطها المشرع الجزائري في البيع القضائي للعقار؟

ومن خلال دراستنا للموضوع واجهتنا بعض الصعوبات والمعوقات، التي تتمثل في قلة المراجع العلمية التطبيقية المتعلقة بالموضوع، ما عدا المراجع العامة التي تطرقت إلى موضوع البحث بصفة عرضية غير مفصلة، وكذلك ندرة الاجتهادات القضائية في هذا الموضوع.

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 للمنهج المقارن من خلال الاستشهاد ببعض التشريعات المقارنة.

ولمعالجة هذا الموضوع، قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين:

الفصل الأول: الإطار القانوني للبيع القضائي للعقار، وقسمنا ه إلى مبحثين: تناولنا في المبحث الأول مفهوم البيع القضائي للعقار، وفي المبحث الثاني صور البيع القضائي للعقار.

أما الفصل الثاني عالجنا فيه إجراءات البيع القضائي - البيع بالمزاد العلني نموذجاً -، وقسمناه إلى مبحثين، تعرضنا في المبحث الأول إلى تحضير العقار وبيعه بالمزاد العلني، وفي المبحث الثاني إلى حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه.

# الفصل الأول

الإطار القانوني للبيع القضائي للعقار

إن مسألة تحديد مفهوم البيع القضائي للعقار هي على درجة كبيرة من الأهمية، لذلك فإن  
المشرع الجزائري نظم أحكامها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث قسمها إلى قسمين  
أساسيين:

- البيوع العقارية الجبرية هي البيوع التي تأتي عقب إجراءات الحجز بعد فشل الإجراءات الودية  
لتحصيل الدين.

- أما البيوع القضائية فالقاضي هو الذي يحكم بيعها، أو يأذن به، وبناء على هذا سيتم تقسيم  
الفصل إلى مبحثين كالآتي:

**المبحث الأول: مفهوم البيع القضائي العقاري.**

**المبحث الثاني: صور البيع القضائي للعقار.**

المبحث الأول: مفهوم البيع القضائي للعقار.

عقد البيع هو أول العقود المسماة التي تناولها المشرع الجزائري أحكامها بالتفصيل في الباب السابع من التقنين المدني المعنون بالعقود المتعلقة بالملكية.

لا يأتي الحديث عن عقد البيع القضائي إلا ببيان ماهية هذا العقد وأركانه على النحو التالي:

المطلب الأول: تعريف عقد البيع القضائي وأركانه.

للقوف على تعريف عقد البيع القضائي للعقار، يقتضي بنا التطرق لتعريفه وبيان

الخصائص التي يتميز بها في الفرع الأول، ثم سنتناول أركانه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التعريف الفقهي والتشريعي لعقد البيع القضائي.

يعرف المشرع الجزائري عقد البيع في المادة 351 من القانون المدني: «هو عقد يلتزم

بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي»<sup>1</sup>.

ومن خلال استقراء نص المادة 351 السابق ذكرها، عرف البيع بصفة عامة،

حيث لم يحدد البيع الوارد على العقارات أو البيع الوارد على المنقولات لكن يمكن القول أن البيع العقاري هو البيع الذي يكون محله عقار.<sup>2</sup>

ومحتوى نص المادة أعلاه مستمد أساسا من التشريع المصري وقد عرف هذا الأخير البيع

بمقتضى المادة 418 من التقنين المدني التي تنص على أن: «البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل

للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي».

والمشرع الجزائري وعلى غرار باقي التشريعات المقارنة لم يعرف هذا النوع من البيوع، وإنما

سمها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيوع الخاصة، وقسمها إلى ثلاث أقسام،

<sup>1</sup> - المادة 351 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، العدد 78، الصادرة بتاريخ 20 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - فان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011/2012، ص 11.

القسم الأول البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، والقسم الثاني البيوع العقارية المملوكة على الشيوع، والقسم الثالث في بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني.

وتسمى البيوع القضائية لأن القاضي هو الذي يحكم البيع أو بإذن به، فالبيوع الجبيرة هي التي تكون في إطار التنفيذ الجبري، ومن كل الأحوال فريئس المحكمة هو من يأذن بالحجز ويتابع إجراءات البيع.

فمثلا التشريع المصري اعتبر البيع الجبري عقد بموجب نص المادة 99 من القانون المدني نصت على مايلي: «إن العقد لا يتم في المزادات إلا برسو المزاد» وكذلك المادة 427 من نفس القانون تؤكد أن البيع بطريق المزاد هو عقد بيع يخضع لأحكام القانون المدني.

أما من الجانب الفقهي عرّف الأستاذ إسماعيل غانم عقد البيع بأنه: "عقد يلتزم فيه البائع بأن ينقل ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل أن يلتزم الطرف الثاني وهو المشتري يدفع ثمن نقدي".

وعرفه الأستاذ السنهوري كذلك بأنه: "عقد ملزم لجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقدياً".<sup>1</sup>

انقسم الفقه إلى رأيين، رأي يرى أن البيع القضائي عقد طرفه الموجب هو إما المدين الحائز أو الكفيل العيني فصفتها مالكين، وأما الدائن الحائز فصفتها الحائز عن المالك، والقابل وهو الشخص الذي رسا عليه المزاد والرضل عرده يتمثل في إيجاب يصدر عن المالك أو نائبه وهو البيع، أما القبول يتمثل في العطاء، أما الرأي الثاني يرى أن البيع القضائي عمل إجرائي يسبقه عمل

<sup>1</sup> - محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 09.

قانوني يتمثل في تقديم أكبر عطاء، فإن كان العطاء إجراء ضروري لصدور حكم رسو المزاد فإن أمر القاضي عمل لا يحمل في طياته الطبيعة القانونية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أركان عقد البيع العقاري.

عقد البيع العقاري عقد كغيره من العقود يجب لانعقاده توافر الأركان العامة للعقد من رضا ومحل وسبب، بالإضافة إلى الرسمية، وهذا ما سنتناوله كالتالي:

#### أولاً: التراضي في عقد البيع العقاري.

التراضي هو الركن الأول في عقد البيع، ويقصد بالتراضي هو اتجاه الإرادة إلى إحداث الأثر القانوني المتمثل في نقل الملكية من البائع إلى المشتري.<sup>2</sup>

يتوافر ركن التراضي باقتران الإيجاب والقبول، وإذا كان هذا يكفي لوجود العقد فإنه لا يكفي لصحته، فحتى يكون العقد صحيحاً يجب أن تكون الإرادتان المتوافقتان صحيحتان، والتراضي لا يكون صحيحاً إلا إذا كان صادر من شخص ذي أهلية، أو إذا لم تكن إرادة أحد المتعاقدين مشوبة بعيب من عيوب الإرادة.

كما انه يشترط لانعقاد البيع العقاري أن يتم الاتفاق على العاصر الجوهرية لعقد البيع، وهي المبيع والتمن، إضافة إلى العناصر الثانوية كوقت تسليم المبيع ومكان وزمان دفع الثمن.<sup>3</sup> وعليه يمكن بيع العقارات التابعة لأملاك الدولة بالتراضي، وذلك بتمن لا يقل عن القيمة التجارية للعقارات محل البيع.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - بودالي أحمد وبورزق محمد ياسين، اكتساب الملكية العقارية بالبيع بالمزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018/2019، ص 32.

<sup>2</sup> - خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991، ص 12.

<sup>3</sup> - محمد يوسف الرغبي، شرح عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، ص 20.

<sup>4</sup> - ليلان طلبة، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2012، ص 69.

ثانيا: المحل في عقد البيع العقاري.

إن البيع عقد ملزم لجانبين فهو يرتب التزاما على عاتق كل من البائع والمشتري، وأهم التزام يقع على البائع هو نقل ملكية المبيع، ولذلك يعتبر المبيع حلا في عقد البيع، أما أهم التزام يقع على المشتري هو دفع الثمن، ولهذا يعتبر الثمن محلا ثانيا في عقد البيع، فالمحل فيعقد البيع العقاري إذن مزدوج يتكون من العقار والثمن.

وعليه سنتناول تعريف المبيع وشروطه، ثم نعرف الثمن وشروطه كالتالي،

### 1- مفهوم العقار باعتباره محل لعقد البيع وشروطه:

العقار هو الشيء الثابت المستقر بجيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف.<sup>1</sup>

وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه كل شيء مستقر بجيزه

وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك فهو منقول.<sup>2</sup>

### 2- شروط المبيع:

لم يرد في القانون الجزائري نصا خاصا للشروط الواجب توافرها في المبيع، لذلك يجب

الرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بشروط محل العقد بصفة عامة:<sup>3</sup>

ومن الشروط التي نص عليها القانون:

أ- أن يكون العقار موجودا أو قابلا للوجود:

يجب أن يكون المبيع موجودا أو قابل للوجود وقت إبرام العقد، وإلا اعتبر العقد باطلا

بطالانا مطلقا لتخلف ركن من أركانه، فإذا تعاقد الطرفين على اعتبار أن العقار موجودا وقت إبرام

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2017/2018، ص 04.

<sup>2</sup> - ينظر: المادة 638 من القانون المدني السابق ذكره.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعيد، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، دار الهدى، الجزائر، ط1، 2004، ص 83.

العقد، ثم تبين أن المبيع قد هلك قبل إبرام العقد بقوة قاهرة، فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا.<sup>1</sup>

ب- أن يكون العقار معينا أو قابلا للتعين:

يجب أن يكون العقار معينا حتى يمكن أن يرد عليه الاتفاق، ويعتبر العقار من الأشياء القيمة أي الأشياء المعينة بذاتها، وهي التي تتميز عن غيرها بصفات خاصة تعينه تعيينا ذاتيا يجعل غيره لا يقوم مقامه في الوفاء.

وتعيين العقار يكون بذكر موقعه وحدوده ومساحته ورقمه، إذا شمله المسح العام للأراضي فيجب أن يكون التعيين واضحا ونافيا للجمالة.<sup>2</sup>

ج- أن يكون المبيع مشروعاً:

هناك عقارات تخرج من دائرة التعامل بحكم القانون، كالعقارات الموقوفة، والعقار الموقوف هو المال المحبوس عن تملكه والتصرف فيه، وجعله على وجه البر والإحسان، كما لا يجوز التعامل في الشركات المستقبلية، هذا ما نصت عليه المادة 92/ف2 من القانون المدني: «غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون». كما أنه لا يجوز التعامل في الحقوق المتنازع فيها، والتعامل في أملاك الدولة العامة، حيث ورد في المادة 689 من القانون المدني الجزائري مايلي: «لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم...».<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع والمقايضة، ج4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1989، ص 377.

<sup>2</sup> - سي يوسف زهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 74.

<sup>3</sup> - ينظر: المادة 689 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

### 3- مفهوم الثمن وشروطه.

حسب المادة 351 من القانون المدني الثمن هو المبلغ من النقود، يلتزم المشتري بدفعه للبائع على أن يقوم هذا الأخير بنقل ملكية المبيع إليه، لذا فالثمن ركن في عقد البيع لا ينعقد بدونه.

وفقا لما جاء في نص المادة 351 من القانون المدني الجزائري أنه: «البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي».

حسب نص المادة 351 أعلاه يجب أن يكون الثمن في عقد البيع نقديا، يلتزم المشتري بدفعه للبائع مقابل التزام هذا الأخير بنقل ملكية العقار المبيع للمشتري والاتفاق على الثمن، يقتضي تعيينه أو بيان الأسس التي تؤدي إلى تقديره، وهذا ما نصت عليه المادة 356 من القانون المدني.<sup>1</sup>

كما يجب أن يكون الثمن حقيقيا أي جديا وهو الذي يكون مقابلا حقيقيا للمبيع، ويعتبر الثمن غير حقيقي إذا كان صوريا أو تافها، فالثمن الصوري هو الثمن الذي لا يطابق حقيقة ما اتفق عليه الطرفان قد يكون هبة مشتراة في صورة بيع، أما الثمن التافه فهو الذي يكون قليلا إلى درجة انعدام التناسب بينه وبين قيمة البيع الحقيقية.<sup>2</sup>

### ثالثا: السبب في عقد البيع.

اختلف الفقهاء في تعريف السبب وتوجد في هذا الصدد نظريتان أساسيتان، النظرية الاولى تعرف بالنظرية التقليدية التي يتزعمها الفقيه دوما، ويرى أنصار هذه النظرية أن سبب التزام كل

<sup>1</sup> - المادة 356 من لأمر 75-58 المتضمن القانون المدني تنص على: «يجوز أن يقتصر ثمن البيع على بيان الأسس التي يحدد بمقتضاها فيما بعد وإذا وقع الاتفاق على أن الثمن هو سعر السوق وحجبه عند الشك الرجوع إلى سعر السوق الذي يقع فيه تسليم المبيع للمشتري في الزمان والمكان، فإذا لم يكن في مكان التسليم سوق وحب الرجوع إلى سعر السوق في المكان الذي يقضي العرف أن تكون أسعاره هي السارية».

<sup>2</sup> - سي يوسف زهية، الوجيز في عقد البيع، مرجع سابق، ص 90.

متعاقد من العقود التبادلية كعقد البيع هو التزام المتعاقد الآخر، فسبب التزام البائع بتسليم المبيع هو التزام المشتري بدفع الثمن.

أما النظرية الثانية فهي النظرية الحديثة، ويرى أنصار هذه النظرية أن سبب العقد أمر ذاتي خارج عن العقد وتختلف باختلاف شخص المتعاقد وهو الدافع إلى التعاقد كما يكون الدفع لإبرام عقد البيع رغبة البائع في سداد ما عليه من ديون.<sup>1</sup>

وحسب المادة 97 من القانون المدني الجزائري: «إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب كان العقد باطلا».

وعليه فإن الدولة باعتبارها طرفا متعاقدًا سواء مع الخواص أو مع الجماعات المحلية عند شرائها للعقارات وجب أن يكون الدفع مشروعًا وغير مخالف للنظام العام.

#### رابعاً: الشكلية في عقد البيع.

إن الأصل في العقود الرضائية، حيث أن مبدأ الرضائية يترجم حرية المتعاقدين في إبرام العقود، لكن هناك بعض الحالات أوجب فيها المشرع الرسمية، ومنها التصرفات المتعلقة بالعقار، وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 بقولها: «زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد» من خلال هذه المادة يلاحظ أن المشرع الجزائري نص على الرسمية، وذلك تحت طائلة بطلان العقد. وتعتبر الشكلية ركن أساسي في عقد البيع العقاري، وهذا أهم فرق يميزه عن باقي عقود بيع المنقول، وهو

<sup>1</sup> - محمد صبري السعيد، شرح القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 222.

وجوب إفراغ العقد الناقل للملكية في قالب رسمي،<sup>1</sup> ويقصد من الشكلية هذا هو توثيق العقد، أي أن يفرغ التصرف في قالب رسمي.<sup>2</sup>

وحتى يرتب هذا العقد آثاره وجب تسجيله لدى مصلحة التسجيل العقاري أي شهره في مجموعة البطاقات العقارية.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: أسس البيع الجبري للعقار.

عند تفحص إجراءات التنفيذ على العقار نجد أن المشرع يوليها غاية خاصة، وذلك بإحاطتها بإطار خاص من الشكليات المعقدة، فمن البديهي أن هذه الإجراءات لا تتم إلا بعد توافر معطيات أساسية لإجراء التنفيذ الجبري واتخاذ مقدماته، طالما أن هذا الحجز على العقار يتعلق بالعقارات المشهورة أو غير المشهورة، حيث نص المشرع الجزائري على إمكانية مباشرة الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة دون الحجز التحفظي، وذلك من خلال استحداثه لأحكام جديدة فيما يتعلق بكيفية مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على هذا النوع من العقارات وفق شروط وإجراءات تميزه عن الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة، فمن خلال المواد 766-774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن معظمها يميلنا إلى المواد المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقارات المشهورة.

وهذا ما سنحاول تفصيله في هذا المطلب، حيث سنتطرق إلى إجراءات الحجز على العقارات والحقوق العينية في الفرع الأول، ونتناول في الفرع الثاني الحجز على العقارات غير المشهورة مع بيان مفاهيم مختلف المصطلحات التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> - ينظر: المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> - فان كريم، نقل الملكية في عقد البيع العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 23.

<sup>3</sup> - ينظر: المادة 725 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الأول: الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة.

يتم الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة والتي لها سندات لها ملكية سندات مشهورة وفق إجراءات معينة حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية تبدأ باستصدار أمر الحجز وإعلانه وقيدته بالمحافظة العقارية، عندما يكون العقار في يد المحجوز عليه، وإذا ما كان العقار في يد الغير يستلزم القانون اتخاذ إجراءات معينة.

أولاً: إجراءات الحجز التنفيذي على عقارات المدين المشهورة.

بالإضافة إلى الشروط الواجبة إيقاع الحجز، خص المشرع الجزائري الحجز العقاري بعدة إجراءات من خلال الأحكام الخاصة بالحجوز والحقوق العينية العقارية التي لها سندات ملكية مشهورة، نجد في الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفصل الخامس من المواد 721 إلى 763 الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقارات، وخصص الفصل السادس في المواد من 766 إلى 774 أحكام الحجز على العقارات التي لها سندات غير مشهورة، تتميز بنوع من التعقيد والشكلية، تبدأ باستصدار الدائن لأمر الحجز على عقارات مدينة من المحكمة المختصة وتبليغه للمدين وإنذاره بدفع ما في ذمته من دين لتنتهي بقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية فيتم الحجز نهائياً على العقار ووضعه تحت يد القضاء.<sup>1</sup>

#### 1- استصدار أمر الحجز:

أمر الحجز هو أول إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار التي يقوم بها طالب التنفيذ على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه سواء كانت مقررة أو مشاعة، إذا كان بيده سد تنفيذي واثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو انعدامها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ينظر: المواد 721 إلى 765 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - ينظر: المادة 72 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية..

أ- شروط الحصول على أمر الحجز:

- يتحصل الدائن على أمر بحجز العقار والحقوق العينية العقارية ووضعها تحت يد القضاء
- بتقديم طلب الحجز إلى رئيس المحكمة التي يتواجد في دائرة اختصاصها الإقليمي العقار أو الحق العيني من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي،<sup>1</sup> ويتضمن طلب الحجز مايلي:
  - اسم ولقب الدائن وموطنه.
  - اسم ولقب المدين وموطنه.
  - وصف العقار أو الحق العيني للعقار المطلوب حجزه مع بيان موقعه أو أي بيانات أخرى تفيد في تعيينه حسب ما ورد في مستخرج عقد الملكية.
  - ويجوز للدائن أن يستصدر أمرا على عريضة يسمح بواسطته للمحضر القضائي بالدخول إلى العقار للحصول على وصف العقار ومشمولاته، هذا الأمر غير قابل لأي طعن.<sup>2</sup>
  - يرفق الطلاب بالوثائق التالي ذكرها:
    - نسخة من السند التنفيذي المتضمن مقدار الدين.
    - نسخة من محضر التبليغ للسند التنفيذي والتكليف بالوفاء.
    - محضر عدم كفاية الأموال المتحولة له أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
    - بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية يوقع الحجز على العقار المرهون دون اللجوء إلى الحجز على منقولات المدين، فلهم إرفاق طلب الحصول على أمر الحجز بمستخرج عقد الرهن أو التخصيص على عقار مستخرج من قيد حق الامتياز.
    - مستخرج سند ملكية المدين للعقار (مستثمر).

<sup>1</sup> - رابع حماني، محاضرات حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء ق.إ.م.إ، مجلس قضاء برج بوعريج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين، 2008، ص22.

<sup>2</sup> - ينظر: المادة 722 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- شهادة عقارية.

يتم رفض الطلب في حالة ما إذا لم يرفق بإحدى هذه الوثائق المذكورة أعلاه، ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة.<sup>1</sup>

يتعين توقيع الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري بموجب أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس المحكمة خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب، يجوز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز على عدة عقارات متواجدة في دوائر اختصاص متعددة.<sup>2</sup>

إن هذه المادة قد أجازت للدائن الحجز بأمر واحد على عقارات مدينه المتواجدة خارج دائرة الاختصاص الإقليمي لرئيس المحكمة مصدر أمر الحجز شريطة أن يوقع رئيس المحكمة حجز على إحدى عقارات المدين المتواجدة في دائرة اختصاصه الإقليمي.<sup>3</sup>

#### ب- البيانات الواجب ذكرها في أمر الحجز:

يتضمن أمر الحجز مجموعة من البيانات تأتي على ذكرها:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز (حكم قضائي، قرار قضائي، عقد توثيقي كالاقرار بالدين أو أمر أداء... إلخ) هذه السندات التنفيذية ذكرت على سبيل الحصر في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بالإضافة إلى السندات التنفيذية المذكورة في القوانين الخاصة.

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بتسديد مقدار الدين المترتبة في ذمته، والغاية من التبليغ الرسمي تنفيذه المدين إلى احتمال نزع ملكيته بعد أن وضعت هذه الملكية تحت سلطة القضاء.

<sup>1</sup> - ينظر: المادة 723 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - ينظر: المادة 724 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> - ينظر: المادة 600 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا من حيث الموقع ومساحة ورقم القطعة الأرضية معززة أو مشاعة، بيانات رقم أجزاء العقار يترتب على خلو أمر الحجز من أحد البيانات الثلاثة المذكورة البطلان.

### ج- بطلان إجراء الحجز:

يحدث أن يكون الحجز مشوبا بالبطلان ليعيب يتعلق بإجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز.<sup>1</sup>

وهذا يمكن للمحجوز عليه أو لكل ذي صفة أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي للحكم ببطلان الإجراءات وزوال ما ترتب عليه من آثار خلال الميعاد المحدد قانونا، وهو شهر من تاريخ الإجراء تحت طائلة سقوط الحق في طلب الإبطال، واعتبار الحجز صحيحا، المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### د- التبليغ الرسمي لأمر الحجز:

يعد صدور أمر الحجز، يقوم المحضر القضائي بتبليغ الأمر للمدين، أو الأشخاص الذين يتعين بتبليغهم بأمر الحجز والحقوق العينية العقارية.<sup>2</sup> فيسلم التبليغ الرسمي إلى المدين والكفيل العيني، الذي شخص يقدم عقاره لضمان الوفاء بدين غيره.<sup>3</sup>

إن التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري معناه إعلان وتنبيه المدين المحجوز عليه على أن عقاره أو حقه العيني العقاري تحت سلطة القضاء، وينذر بأنه إذا لم يدفع الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر، سيباع العقار في المزاد العلني جبرا عنه.

<sup>1</sup>- نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، ط1، بيروت، 1996، ص95.

<sup>2</sup>- بريارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2002، ص126.

<sup>3</sup>- يراجع: المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

و- قيد الحجز بالمحافظة العقارية:

ليس لأمر الحجز العقاري بعد استصداره وتبليغه أي أثر ما لم يتم إشهاره لدى المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

تنص المادة 728 على أنه يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز خلال أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية<sup>2</sup> إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز. ويجوز أن يكون التبليغ وقيد أمر الحجز في يوم واحدة حتى لا تترك الفرصة للمحجوز عليه بالتصرف في العقار بالبيع أو الهبة قبل قيد أمر الحجز. فالعبرة بنفاذ أو عدم نفاذ التصرف بوقت التقييد أمر الحجز وعليه فإن تم تصرف المدين أو الحائز وشهر قبل القيد كان نافذ في حق الحاجز.

ويلزم المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز بذكر تاريخ وساعة الإيداع يشير بهامشه ويرتب ورود كل أمر حجز، بالإضافة إلى ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.<sup>3</sup>

وفي حالة ظهور دائن جديد بيده سند تنفيذي وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائن الحاجز، وذلك باستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع الدائن الحاجز الأول ليصبح هذا التاريخ طرفاً في التنفيذ.

ثانياً: إجراءات الحجز التنفيذي على عقارات غير المدين المشهورة.

يصوغ للدائن الذي له حق عيني على عقار كما لدائن المرتهن رهناً رسمياً، أو صاحب حق امتياز أو تخصيصاً أن يحجز على العقار ولو لم يكن ملكاً للمدين أو لم يكن في حيازته وذلك

<sup>1</sup> - برنارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 127.

<sup>2</sup> - تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.

<sup>3</sup> - يراجع: نص المادة 729 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09.

استثناء على القاعدة المتعلقة بمحل الحجز أن يكون مملوكا للمدين،<sup>1</sup> طبقا للمادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فهذا الدائن لهى حق الأفضلية إذ يخول له القانون الحق في التتبع والتنفيذ على العقار في أي يد انتقل إليها، فهذا الغير إما أن يكون قد اكتسب ملكيته للعقار منتقل بحق عيني تبعي فهو حائز أو يكون قد رهن عقاره ضمانا لغيره وهو الكفيل العيني وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

#### أ- حجز العقار تحت يد الحائز:

حائز العقار بحسب المادة 911 من القانون المدني هو من اكتسب ملكية العقار المرهون أو حق عيني قابل للرهن بأي سبب من أسباب كسب الملكية دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، فالحائز هنا في التنفيذ بلا يصد به واضع اليد على العقار كما هو معروف في نظام الحياة، وغنما يقصد به كل شخص انتقلت إليه ملكية العقار المرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ سابق عن قيد أمر الحجز، فيحوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنوع ملكية العقار المرهون من الحائز لهذا العقار، وذلك بتوجيه إنذار إلى الحائز، بواسطة المحضر القضائي إما بدفع الدين أو تخليه عن العقار، وهذا ما نصت عليه المادة 923 من القانون المدني.<sup>2</sup>

فصور التنفيذ على العقار تحت يد الحائز هو أن يكون للدائن رهن أو حق تخصيص أو امتياز على عقار، ثم يتصرف المدين في العقار قبل الشروع في التنفيذ عليه، فيكون للدائن صاحب الرهن أو حق التخصيص أن يتتبع العقار تحت يد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار وينفذ عليه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - ينظر: المادة 726 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة، الجزائر، ط2، 2008، ص 212، 130.

<sup>3</sup> - محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط4، 2005، ص

حددت المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفقرة الأولى بشكل دقيق الحائز الذي تتم في مواجهته إجراءات حجز العقار، فيكون العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني وانتقلت ملكيته بعقد رسمي إلى الغير قبل قيد أمر الحجز.

كما يجب أن يشمل الإنذار ما يأتي:

- 1- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له.
- 2- بيان أمر الحجز وتاريخ تسجيله.
- 3- إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الحجز خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ وإلا يبيع العقار جبرا عليه.<sup>1</sup>

ب- حجز العقار تحت يد الكفيل العيني:

يتشابه الكفيل العيني مع الحائز في انتفاء المسؤولية الشخصية عنهما، واعتبار أن الكفيل العيني هو الشخص الذي يقيد عقاره ضمانا للوفاء بدين ما في ذمة شخص آخر، ويتم ذلك في صورة قيام مالك العقار برهن عقاره لصالح دائن المدين دون أن يكون هو مسؤولا عنه مسؤولية شخصية.<sup>2</sup>

فالفرق بينهما هو أن العقار محل الحجز ليس ملك للمدين، بل لشخص آخر وضعه محلا للرهن ضمانا لدين على المدين، فتتم إجراءات التنفيذ الجبري بإصدار أمر الحجز سجل باسم الكفيل العيني.

الفرع الثاني: الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة.

استحدث قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفق نص المادة 766 إمكانية الحجز على عقارات المدين الغير مشهورة، بالرغم من أن النظام المطبق في الجزائر يخضع العقارات والحقوق

<sup>1</sup> -المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - أحلام رحباني، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة تخرج ، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010/2009، ص 12.

العينية العقارية إلى نظام الشهر العيني، فإن العقارات الغير مشهورة تشكل أكبر وعاء عقاري، كون أن توزيع الأراضي في المناطق الصناعية، وتوزيع أراضي البناء من طرف البلديات والوكالات العقارية بموجب مقررات إدارية غير مشهورة جعل من الأملاك التي ليست لها سندات ملكية مشهورة هي التي تشكل أكبر وعاء عقاري من الأملاك الأخرى، فهي قابلة لأن تدخل ضمن الضمان العام للمدين تجاه الأفراد أو المؤسسات المالية.<sup>1</sup>

يشارك الحجز على العقار المشهر مع الحجز على العقار الغير مشهر في كثير من الأحكام، فأغلب النصوص التي نظمت أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة تحيل إلى المواد التي نظمت أحكام الحجز على العقارات المشهورة، ولذلك فإنه في هذه الدراسة سوف نركز على القواعد الخاصة التي تحكم العقارات غير المشهورة، وعليه سوف نتطرق في هذا الفرع إلى الحديث عن العقارات الغير مشهورة أولاً، والطابع الخاص للحجز على العقارات غير المشهورة يتعلق بإجراءات الحجز على هذه العقارات ثانياً.

#### أولاً: الطابع الخاص للحجز على العقارات غير مشهورة.

لم يتشدد المشرع في إثبات معاملة مدنية مثلما تشدد في المعاملات التي يكون محلها عقار أو حق عيني عقاري، حيث اوجب الشكلية وجعل منها عنصراً جوهرياً لصحة تصرف الناقل للملكية، ومع ذلك فقد شهد موقف القضاء من المسألة ولعدة سنوات تبايناً بين جهات مختلفة وبين غرف المحكمة العليا بوصفها جهة القانون، وكذلك مجلس الدولة، ففي الوقت الذي اعتبرت فيه بعض الجهات القضائية العقود العرفية سندات معبرة عن مبدأ سلطات الإدارة، فهي حينئذ صحيحة حتى ولو كان محلها تصرفاً عقارياً، التزمت جهات أخرى بتطبيق نص المادتين، المادة 12 من قانون التوثيق رقم 91/70،<sup>2</sup> والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تعبيراً عن عنصر

<sup>1</sup> - بريرة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 129.

<sup>2</sup> - ينظر: المادة 12 من قانون التوثيق رقم 91-70.

الشكلية شرطا لصحة العقد،<sup>1</sup> وذلك من اجل الحماية القانونية للتعاملات التي ترد على العقار، وتتجلى هذه العملية على وجوب إفراغ كافة التصرفات التي تقع على الملكية العقارية في شكل رسمي تحت طائلة بطلان التصرف بطلانا مطلقا، إذ جعل من الرسمية ركنا لانعقاد العقد الناقل لملكية العقار إلى جانب الرضا، المحل، والسبب.

ورغم كل ذلك فإن المشرع تغاضى على عنصر الشكلية رغبة منه في حالة توقيع الحجز على العقارات الغير مشهورة، وذلك باستحداث المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية التي تنص على: «يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه الحجز على عقارات مدنية غير المشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني».

فمن خلال هذه المادة يتضح أن المشرع أخذ موقفا عمليا واعترافا ضمنيا بجزء من العقارات الغير مشهورة، لأن إجازة الحجز عليها هو إقرار بصحة التصرف، فالحجز لا يتم على أموال آلت إلى المدين بطريق غير مشروع، غير أنه لم يأذن بالحجز على كافة العقارات الغير مشهورة حصر الإجازة في حالتين وهما العقارات الغير مشهورة التي يكون لها مقرر إداري والتي لها سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني، وهذا ما سيتم توضيحه.

#### أ-العقارات الغير مشهورة التي يكون لها مقرر إداري:

المقصود بها تلك العقارات التي يكون المدين قد استفاد منها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج، وهذه المقررات تصدر عادة عن البلديات في شان الاستفادة من عقارات وهي كثيرة الشيوخ دون مراعاة لعنصر الشكلية، أصبح بالإمكان الحجز عليها وفق إجراءات استحدثت لأجل ذلك.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 260.

<sup>2</sup>-المرجع نفسه، ص 261.

كما تجدر الإشارة إلى أن الإدارة كثيرا ما تتصرف في العقار على تنوع طبيعته سواء عقار فلاحى، صناعى، سياحى، أو عمراني بموجب مقررات إدارية.

### ب-العقارات الغير مشهورة التي لها سند عرفي ثابت التاريخ:

السندات العرفية هي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من اجل تصرف قانوني، ويتم توقيعها من طرف المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص<sup>1</sup>، المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على إمكان الحجز على العقار إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني، هذا الأخير نص على الحالات التي يكون فيها العقد العرفي تاريخا ثابتا وهي:

- من يوم تسجيله.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.<sup>2</sup>

غير أنه يجدر التأكيد على أن شرط ثبوت تاريخ العقد العرفي يتعلق بتلك العقود المحررة قبل 1971/01/01 وهو تاريخ فرض الرسمية كركن لنقل الملكية العقارية تحت طائلة بطلان التصرف، وعليه لا يمكن القول أن المشرع وعند نصه على مكان الحجز على العقار غير المشهر إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ، وقد تراجع عن مبدأ الرسمية، لأن هذا الأخير وحده يضمن حسن تطبيق نظام الشهر العيني المرتبط من جهته بعمليات المسح المعقدة والباهظة التكاليف.

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 17.

<sup>2</sup>-المادة 328 من القانون المدني.

هذا وقد اعترف المرسوم 63/76<sup>1</sup>، بالقيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01 وأعفاه من شرط الشهر المسبق من خلال نص المادة 89 المعدلة بموجب المرسوم 123/93.

واستثناء العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01 من هذا الشرط، يمكن في الواقع الذي أبرز وجود عدد كبير من العقود العرفية قبل هذا التاريخ.

وهنا يمكن للدائن إيداع هذا السند لدى الموثق إذا كان بحوزته إفراغه في الشكل الرسمي ليتم تسجيله، ثم قيده في المحافظة العقارية بدلا عن مدينه إذا امتنع عن ذلك.

في هذه الحالة يكون الدائن في مأمن من المنازعات التي قد تنجم عن حجز العقار غير المشهر، غير أن ذلك لا يمنع قانونا من إمكان مباشرة الحجز على هذا النوع من العقار دون المبادرة إلى إيداعه لدى الموثق، وشهره لعدم وجود نص يستوجب ذلك عن تسجيل العقود العرفية، يتوجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن الغرض منه هو جباية رسم لفائدة الخزينة العمومية، لكن وما دام أنه يتم أمام جهة رسمية فقد تم الاعتماد بالتاريخ الذي يقع فيه هذا الإجراء لاعتبار العقد العرفي ثابت التاريخ، لكن ومنذ صدور قانون المالية لسنة 1992 المادة 63 المعدلة للمادة 351 من قانون التسجيل فقد تم منع مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية المتضمنة التصرف في العقار، وعليه فإنه ليس كل عقد عرفي يمكن الاعتماد به لقبول طلب الحجز على العقار غير المشهر.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 مايو 1993.

<sup>2</sup> - لوصيف نجاة، الحجز على العقارات المشهورة والغير المشهورة، الملتقى الدولي المنظم بمجلس قضاء قسنطينة، 2010، ص 12-13.

ثانيا: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة.

لقد خص المشرع الجزائري العقار الغير المشهر بقواعد معينة خاصة، وهذا وفق نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فمن خلال المواد 766 إلى 774 نجده يأخذ بعين الاعتبار طبيعة السند المتعلق بالحجز لذا فعند تحديد إجراءات حجز وبيع العقار غير المشهر قد أحالنا على بعض المواد الخاصة بإجراءات الحجز وبيع العقار المشهر، إلا أن كل هذا يكون وفق إجراءات متسلسلة تبدأ بمرحلة استصدار أمر الحجز وقيده في المواد 721 إلى غاية المادة 724، ثم مرحلة التبليغ الرسمي لأمر الحجز في المواد 725 و 726، وأخيرا قيد أمر الحجز بالحافظة العقارية وآثاره في المواد 728 إلى غاية المادة 738 من نفس القانون، وعليه سنتطرق إليها على النحو التالي:

#### 1- استصدار أمر الحجز بتبليغه وقيده:

أجازت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر الحجز على عقارات المدين غير المشهورة وفقا لأحكام المواد 722 و 723 من هذا القانون وفق مايلي:<sup>1</sup>

أ- استصدار أمر الحجز:

يتقدم الدائن أو من يمثله بطلب الحجز على العقار الغير مشهر لمدينه إلى رئيس المحكمة الواقع فيه بدائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ طبقا لنص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه فإذا كانت البيانات المتعلقة بالعقار محل الحجز غير وافية لاسيما بالنظر إلى المقرر الإداري والعقد الثابت التاريخ والذي غالبا ما يكو مفقدا لهذه البيانات الدقيقة على عكس العقد الرسمي، فإنه لا يوجد ما يمنع الدائن من اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات لما لها

<sup>1</sup> - ينظر: المادة 766 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

من أثر على تجسيد الحجز العقاري والبيع بالمزاد العلني، ويكون الطلب مرفوقا بالوثائق الآتي ذكرها:

- نسخة من السند التنفيذي.
  - محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.
  - مستخرج من السند العرقي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه.<sup>1</sup>
- يؤدي تخلف أي من هذه الوثائق إلى رفض الطلب، يمكن تجديده باستكمال الوثائق المطلوبة كل هذا وفقا للمادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### ب-تبلغ أمر الحجز:

يتولى المحضر القضائي مهمة تبليغ أمر الحجز بطلب من الحاجز إلى المدين، حيث يكون التبليغ للمحجوز عليه شخصيا أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه إذا كان يقيم خارج الوطن، وجب تبليغه بأمر الحجز في موطنه بالخارج، وفي هذه الحالة لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة (10) عشرة أيام من تاريخ التبليغ.<sup>2</sup>

وكل هذا وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي أحالتها للمادة 688 من نفس القانون.

#### ج- قيد أمر الحجز:

بما أن العقار المحجوز ليس له سند ملكية وغري مشهر في المحافظة العقارية، فلا يجوز قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية، بل يقيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار سجل خاص يسمى سجل قيد الحجز العقارية الغير مشهورة.

<sup>1</sup> -المادة 766/ف2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> -المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## 2- الآثار المترتبة على أمر الحجز وقيده:

بعد قيد أمر الحجز في سجل خاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة الواقع العقار في دائرة اختصاصها البداية الفعلية للحجز على العقارات الغير مشهورة، ووضعتها تحت يد القضاء، ويترتب على هذا الإجراء عدة آثار قانونية نجدها في المادة 769 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بآثار الحجز على العقار غير المشهر<sup>1</sup>، أحالتنا إلى أحكام المواد 731، 732، 733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الخاصة بآثار الحجز على العقار المشهر.

نظرا لكون الحجز قد يتم بناء على عقد عرفي ثابت التاريخ أو مقرر إداري غير مشهر، فيمكن وقوع الحجز على عقارات غير مملوكة للمدين، ولهذا استحدثت المشرع غجراءات لحماية ملك الغير متمثلة في دعوى الاستحقاق التي ترفع في حلة المنازعة في الملكية وتثبيتها عندما تكون تحت يد الغير، كل هذا وفقا للمادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أعطت الاختصاص للقاضي الاستعجالي، الذي هو رئيس المحكمة المشرف على إجراءات الحجز، ليفصل في الطلب خلال اجل أقصاه ثلاثين يوما من تسجيل الدعوى.

<sup>1</sup> - ينظر: المادة 769 من القانون رقم 08-09.

المبحث الثاني: صور البيع القضائي للعقار.

سمهاها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيوع الخاصة، وهي البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والبيوع العقارية المملوكة على الشيوع، والبيع بالمزاد العلني، ونحن بدورنا تناولنا مفهوم الملكية الشائعة وفقا لأحكام المادتين 786 و 787 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: بيع العقار المملوكة على الشيوع.

المطلب الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني وتكييفه القانوني.

المطلب الأول: بيع العقار المملوك على الشيوع.

إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع المملوك على الشيوع لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو

لتعذر القسمة عينا، يبيع على العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها

المحضر القضائي، وتودع بأمان ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار بدء على من يهمله التعجيل

من المالكين على الشيوع.<sup>1</sup>

الفرع الأول: الأحكام العامة لبيع العقار المملوك على الشيوع..

إذا امتلك اثنان أو أكثر شيعا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على

الشيوع، وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك (قد تكون الحصص غير متساوية

إذا انتقل المال المشاع عن طريق الميراث، فتراعي في ذلك الأنصب حسب أحكام المواريث).

تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك، ولكل

شريك من الشيوع الحق من أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير

موافقة باقي الشركاء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجزئية والقضائية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 103.

<sup>2</sup> - بوقندورة سليمان، المرجع نفسه، ص 104.

يتحمل جميع الشركاء كل بقدر حصته نفقات إدارة المال الشائع وحفظه، والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع.

ولكل شريك أن يطالب بقيمة المال الشائع، ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق.

إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع، فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة.

وتعين المحكمة إذا رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا، إذا كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقصا كبير في قيمته.<sup>1</sup>

إذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء نصيبه عينا عوضا بمعدل عما نقص من نصيبه، تجرى القسمة بطريق الاقتراع، وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المقرر.

وقصر المزايدة على الشركاء في الشيوع فيها مزايا وعيوب: فأما المزايا، فإنه بالنظر إلى خصوصيات المجتمع الجزائري وتشجيعهم بملكيتهم التي يورثونها أبا عن جد، وما تمثل لهم من إرث تاريخي، وما لهم فيها من حريات، فإن أغلب العائلات لا تحب انتقال ملكية عقاراتهم إلى عائلات أخرى، وتفضل أن يتأثر أحد الشركاء في الشيوع، لا سيما فيما بين الورثة بالعقار فإن اجمع وان يقتصر.

أما عيوب قصر المزايد على الشركاء وحدهم فيتمثل في عدم الحصول على أعلى ثمن مما كان متوقعا، الآن حصر المزايدة بينهم يعين حصر عدد المزايدين، وهذا ينافي الغرض المطلوب من البيع بالمزاد العلني وهو كثرة المزايدين وتنافسهم بالتدرج في المزايدة للحصول على أحسن سعر وكذلك لتفادي تواطؤ المزايدين إذا قرروا فيما بينهم التوقف عند ثمن محدد مسبقا بينهم.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجزيرية والقضائية، مرجع سابق، ص 105.

<sup>2</sup> - بوقندورة سليمان، المرجع نفسه، ص 107.

هذا الحكم جاءت به المادة 729 من القانون المدني أنه للدائنين كل شريك أن يعرضوا من أن تتم القسمة عينا، أو أن يباع المال بالمزاد بغير تدخلهم، وتوجه المعارضة إلى كل الشركاء، ويترتب عليها إلزامهم أن يدخلوا من عارض من الدائنين في جميع الإجراءات، وإلا كانت القسمة غير نافذة في حقهم ويجب على كل إدخال الدائنين المقيدة حقوقهم قبل رفع دعوى القسمة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: شروط العقارات المملوكة على الشيوع.

في حالة بيع العقارات المملوكة على الشيوع، نصت المادة 786/2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن تشمل قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة 783 من نفس القانون، على ذكر جميع المالكين على الشيوع وموطن كل منهم، ويرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة 784 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نسخة من الحكم أو القرار الصادر بالبيع.<sup>2</sup>

### أولا: مضمون قائمة شروط البيع.

تتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية:

- الإذن الصادر بالبيع المذكور في المادة 783 يستبدل بالسند التنفيذي القاضي بالبيع (الحكم أو القرار).<sup>3</sup>

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

- شروط البيع والتمن الأساسي.

<sup>1</sup> - ينظر: المادة 729 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> - ينظر: المادة 784 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> - المادة 783، 786 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

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

#### ثانيا: مرفقات قائمة شروط البيع:

ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

- مستخرج جدول الضريبة العقارية.

- مستخرج من عقد الملكية.

- الشهادة العقارية.

- نسخة من الحكم أو القرار الصادر بالبيع.

#### الفرع الثالث: البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس.

يتم بيع العقار المرخص بيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفقود وناقص الأهلية والمفلس بناء

على طلب يقدم من الموصي أو الولي أو وكيل التفلسة وفقا لأحكام القانون التجاري.<sup>1</sup>

ويتم البيع حسب قائمة شروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة يعدها المحضر القضائي

بناء على الطلب المقدم، بالنسبة للمفقود والبالغ ناقص الأهلية والمفلس، وتودع هذه البيانات

المحددة،<sup>2</sup> كما أكد المشرع تحديد الوثائق التي يجب أن ترفع مع قائمة شروط البيع وذلك للأسباب

التالية:

- أن مستخرج الضريبة العقارية يؤدي لمعرفة ما إذا كان العقار مثقلا بديون تجاه مصالح الضرائب.

- أن مستخرج عقد الملكية يحدد مع العقار والهوية الكاملة للمالكه.

- التأكد من حصول الإذن بالبيع من القاضي.

<sup>1</sup> - وفقا لأحكام المواد من 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - عملا بالمادة 783/ف2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي هذا الفرع سنحاول شرح المفاهيم التي تضمنتها المادة 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة للمفقود وناقض الأهلية والمفلس.

أولاً: تعريف المفقود وناقض الأهلية والمفلس.

### 1- المفقود ومن في حكمه:

طبقاً لنص المادة 109 من القانون 84/11 المتضمن قانون الأسرة،<sup>1</sup> هو الشخص

الغائب الذي لا يعرف إن كان حياً أو ميتاً ويتعين إصدار حكم بالفقدان، أما الغائب فيأخذ حكم المفقود إذا منعت ظروف قاهرة الرجوع إلى محل إقامته لإدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة الغير لمدة سنة، وتسبب غيابه في ضرر للغير فيعتبر كالمفقود.

على القاضي عندما يحكم بالفقدان يحصر أموال المفقود، وأن يعين في حكمه مقدماً من الأقارب أو غيرهم لتسيير أموال المفقود، ويستلم ما استحقه من ميراث أو تبرع، مع مراعاة أحكام المادة 99 من قانون الأسرة التي تنص على أن: «المقدم هو من تعينه المحكمة في حالة عدم وجود ولي أو وصي على من كان فاقد الأهلية أو ناقصاً».<sup>2</sup>

### 2- ناقص الأهلية ومن ينوبه.

القاعدة العامة التي جاءت بها المادة 81 من قانون الأسرة، أن من بلغ سن الرشد ولم يحجز عليه، يعتبر كامل الأهلية وفقاً لأحكام المادة 40 من القانون المدني التي تنص بدورها أن كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجز عليه يكون كامل الأهلية المباشر لحقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة.

وبمفهوم المخالفة من بلغ سن الرشد هو ناقص من حيث قواه العقلية لعته أو سفه أو جنون فهوة بالغ ناقص الأهلية، ولا يتمتع بالأهلية مباشرة حقوقه المدنية.

<sup>1</sup> - القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق لـ 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - ينظر المادة 99 من الأمر 11-84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

فناقص الأهلية إما أن يكون قاصرا لم يبلغ سن الرشد، أو يكون بالغاً ناقصاً للأهلية ، فما

معنى الولاية على نفس القاصر؟

-الولاية على نفس القاصر:<sup>1</sup>

بالنسبة للولاية على نفس القاصر فإنه يجب على القاضي أن يستأذن في التصرفات التالية:

- بيع العقار وقسمته ورهنه وإجراء المصالحة.
- بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة.
- استثمار أموال القاصر بالافتراض أو المساهمة في شركة.
- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات.

على القاضي أن يراعي في الإذن حالة الضرورة والمصلحة، وان يتم بيع العقار بالمزاد العلني إذا تعارضت مصالح الولي ومصالح القاصر، يعين القاضي متصرفاً خاصاً تلقائياً أو بناءً على طلب من له مصلحة.

تنتهي وظيفة الولي بعجزه، بموته، بالحجز عليه، بإسقاط الولاية عنه، أما إجراءات الولاية

على نفس القاصر فقد نظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد من 453 إلى 463.<sup>2</sup>

**مفهوم الوصاية:**

أحكام الوصاية منصوص عليها في المواد من 92 إلى 98 من قانون الأسرة 84-11 المعدل

والمتمم كمايلي:

<sup>1</sup> - الولاية: يعرفها قانون الأسرة في المواد من 87 إلى 91 والقاعدة العامة تضمنتها المادة 81 من قانون الأسرة السالفة الذكر

بان من كان فاقداً للأهلية أو ناقصها لصغر في السن أو جنون أو عته ينوب عنه قانوناً ولي أو وصي أو مقدم.

أما بالنسبة للولاية فيكون الأب ولياً على أولاده القصر، وبعد وفاته تحل الأم محله قانوناً، كما أن الولاية في حالة الطلاق تعود لمن أسندت لهي الحضانة على القصر، وعلى الولي ان يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص، ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام.

<sup>2</sup>- القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

أ- من له حق تعيين الوصي:

يجوز للأب أو الجد تعيين وصي للولد القاصر إذا لم تكن له أم تتولى أموره أو ثبت عدم أهليتها لذلك بالطرق القانونية، وإذا تعدد الأوصياء فللقاضي اختيار الأصلح منهم مع مراعاة أحكام المادة 86 من هذا القانون (من بلغ سن الرشد ولم يحجز عليه يعتبر كامل الأهلية طبقاً للمادة 40 من القانون المدني).<sup>1</sup>

ب- الشروط المتعلقة بالوصي:

يشترط في الوصي أن يكون مسلماً، عاقلاً، بالغاً، قادراً، أميناً حسب التصرف، وللقاضي حق عزله إذا لم تتوفر فيه الشروط المذكورة، ويجب عرض الوصاية على القاضي بمجرد وفاة الأب؟ لتثبيتها أو رفضها.

ج- سلطات الوصي:

للوصي نفس سلطة الولي في التصرف وفقاً لأحكام المواد 88 و 89 و 90 من قانون الأسرة: «على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام.

وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

- بيع العقار وقسمته ورهنه وإجراء المصالحة.
  - بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة.
  - استثمار أموال القاصر بالافتراض أو المساهمة في شركة.
  - إيجار عقار القاصر لمدة تزيد عن ثلاث سنوات.
- على القاضي أن يراعي في الإذن حالة الضرورة والمصلحة، وأن يتم بيع العقار بالمزاد العلني.

<sup>1</sup>- بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 112.

إذا تعارضت مصالح الولي ومصالح القاصر يعين القاضي متصرفا خاصا تلقائيا أو بناء على طلب من له مصلحة»<sup>1</sup>.

د-انتهاء الوصاية: تنتهي مهمة الوصي:

- بموت القاصر أو زوال الوصي أو موته.
- بلوغ القاصر سن الرشد ما لم يصدر حكم من القضاء بالحجز عليه.
- بانتهاء المهام التي أقيم الوصي من أجلها.
- بقبول عذره في التخلي عن مهمته.
- بعزله بناء على طلب من له مصلحة إذا ثبت من تصرفات الوصي ما يهدد مصلحة القاصر.

على الوصي الذي انتهت مهمته أن يسلم الأموال التي في عهده، ويقدم عنها حسابا بالمستندات إلى من يخلفه أو على القاصر الذي رشد، أو إلى ورثته في مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ انتهاء مهمته، وأن يقدم صورة عن الحساب المذكور إلى القضاء، وفي حالة وفاة الوصي أو فقدته فعلى ورثته تسليم أموال القاصر بواسطة القضاء إلى المعني بالأمر.

يكون الوصي مسؤولا عما يلحق أموال القاصر من ضرر بسبب تقصيره، وتضيف المادة 472 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه يخطر القاضي من قبل الوصي أو ممثل النيابة العامة، أو القاصر الذي بلغ سن التمييز أو كل شخص تهمه مصلحة القاصر بتثبيت الوصاية أو رفضها بعد وفاة الأب.

<sup>1</sup>-بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 113.

وفي حالة رفض الوصاية يعين القاضي مقدا وفقا لأحكام المادة 471 (يعين القاضي المقدم بموجب أمر ولائي بعد التأكد من رضائه أي رضا المقدم)، أو يتخذ جميع الإجراءات التحفظية في انتظار تعيين المقدم.

يجوز للقاضي وضع القاصر تحت وصاية الوصي المختار عندما تتوافر فيه الشروط المقررة قانوناً،<sup>1</sup> يفصل في جميع المنازعات الخاصة بتعيين الوصي بأمر استعجالي قابل لجميع طرق الطعن (ماعداء المعارضة لان الأمر الاستعجالي غير قابل للمعارضة ولا للاعتراض على النفاذ المعجل).

#### أ-البالغ ناقص الأهلية:

البالغ ناقص الأهلية تعرفه المادة 101 من قانون الأسرة على انه من بلغ سن الرشد وهو مجنون أو معتوه او سفيه، أو طرات عليه إحدى الحالات المذكورة بعد رشده يحجر عليه، وطبقاً للمادة 102 من نفس القانون يكون الحجر بناء على طلب أحد الأقارب أو ممن له مصلحة أو من النيابة العامة، ويكون الحجر بحكم، وللقاضي أن يستعين بأهل الخبرة في إثبات أسباب الحجر، وإذا لم يكن للمحجور عليه ولي أو وصي وجب على القاضي أن يعين في نفس الحكم مقدا لرعاية المحجوز عليه والقيام بشؤونه.<sup>2</sup>

أما المقدم حسب المادة 99 من قانون الأسرة هو من تعينه المحكمة في حالة عدم وجود ولي أو وصي على من كان فاقد للأهلية أو ناقصاً بناء على طلب أحد الأقارب أو ممن له مصلحة أو من النيابة العامة، ويقوم مقام الوصي ويخضع لأحكامه.

جرت العادة أمام المحاكم أن من بلغ سن الرشد وهو مجنون أو معتوه أو سفيه، أو طرات عليه إحدى الحالات المذكورة بعد رشده، فإن المحكمة تحكم بالحجز وتعيين من تقدم بطلب التقديم مقدا حتى ولو كان ولي، وبمفهوم المخالفة حسب النص أعلاه فإن من بلغ سن الرشد

<sup>1</sup> -بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 114.

<sup>2</sup> - ينظر: المواد 101 -102 من قانون الأسرة المعدل والمتمم.

ناقص الأهلية وكان له ولي فتستمر الولاية بقوة القانون، غير أن الاستمرارية بقوة القانون قد لا يفهمها البعض ويطلب حكما من المحكمة بتعيين حتى الولي مقدم.

ونصت عليه المواد من 481 إلى 489 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ يصرح بموجب أمر يصدره قاضي شؤون الأسرة بافتتاح أو تعديل أو رفع التقديم عن ناقصي الأهلية.<sup>1</sup>

ويمكن للقاضي تلقي تصريحات المعني بحضور محاميه والأشخاص المعنيين، وإذا رأى ضرورة يتلقى تصريحاته بحضور الطبيب المعالج وممثل النيابة العامة.

يمكن للقاضي قبل اتخاذ القرارات أن يأمر بخبرة طبية لتحديد الحالة الصحية للمعني وذلك بأمر ولائي، وبمجرد إيداع الخبرة، عند الاقتضاء، ينظر ويفصل في القضية بغرفة المشورة.

يتم التبليغ الرسمي للأمر الذي يصرح بافتتاح التقديم أو برفض الطلب، بتسخيره من النيابة العامة عن طريق المحضر القضائي بدون رسوم ومصاريف إلى الشخص وإلى من قدم الطلب.

يؤشر على الهامش عقد المعني في سجلات الحالة المدنية بمنطوق لأمر القاضي بافتتاح او تعديل أو رفع التقديم بأمر من النيابة العامة، ويعود هذا التأشير إشهارا طبقا للمادة 789 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### 3- المفلس ومن ينوبه.

الإفلاس والتسوية القضائية نظمها القانون التجاري،<sup>2</sup> في الكتاب الثالث منه، فمن المفلس؟

#### أ- المفلس:

هو كل تاجر أو شخص معني من القانون الخاص، ولو لم يكن تاجرا، توقف عن الدفع فيجب عليه في هذه الحالة أن يدلي بإقرار خلال 15 يوما قصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية، أو الإفلاس أمام المحكمة مقر المجلس، وإذا توفي تاجر وهو في حالة توقف عن الدفع، ترفع الدعوى

<sup>1</sup> - القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

في أجل عام بمقتضى إقرار أحد الورثة أو إعلان من جانب احد الدائنين، وللمحكمة أن تفتح الإجراءات تلقائيا خلال نفس ذلك الأجل ولا يترتب إفلاس أو تسوية قضائية على مجرد التوقف عن الدفع بغير صدور حكم مقرر لذلك.<sup>1</sup>

تسجل الأحكام الصادرة بالتسوية القضائية أو يشهر الإفلاس في السجل التجاري، ويجبر إعلانها لمدة ثلاثة أشهر بقاعات المحكمة (الأصح لوحة الإعلانات للمحكمة)، وأن ينشر ملخصها في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية للمكان الذي يقع فيه مقر المحكمة، ويتعين أن يجري النشر نفسه في الأماكن التي يكون فيها للمدين مؤسسات تجارية.

ويجري نشر البيانات التي تدرج بالسجل التجاري في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية خلال 15 يوما من النطق بالحكم، ويتضمن هذا النشر اسم المدين وموطنه أو مركزه الرئيسي، ورقم قيده بالسجل التجاري وتاريخ الحكم الذي قضي بالتسوية القضائية أو شهر بالإفلاس، ورقم صحيفة الإعلانات القانونية التي نشر فيها الملخص المشار إليه في الفقرة الأولى من المادة 228 من القانون التجاري الجزائري.

ويتم النشر المذكور أعلاه تلقائيا من طرف أمين الضبط، يوجه أمين الضبط المحكمة فورا إلى وكيل الجمهورية المختص ملخص للأحكام الصادرة بشهر الإفلاس أو التسوية القضائية.

**ب- وكيل التفلسة:**

يترتب بحكم القانون على الحكم بإشهار الإفلاس ومن تاريخه، تخلي المفلس عن غدارة أمواله أو التصرف فيها، بما فيها الأموال التي يكتسبها بأي سبب كان مادام في حالة إفلاس. ويمارس وكيل التفلسة جميع حقوق ودعاوى المفلس المتعلقة بدمته طيلة مدة التفلسة.

<sup>1</sup>- بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 117.

ويجوز للمفلس القيام بجميع الأعمال الاحتياطية لصيانة حقوقه والتدخل في الدعاوى التي يخاصم فيها وكيل التفلسة.

يترتب على حكم شهر الإفلاس أو التسوية القضائية وفق كل دعوى شخصية لأفراد جماعة الدائنين، وبناء على هذا توقف ضد الحكم كل طرق التنفيذ، سواء على المنقولات أو العقارات من جانب الدائنين الذين لا يضمن ديونهم امتياز خاص أو رهن حيازي أو عقاري على تلك الأموال، أما الدعاوى المنقولة أو العقارية وطرق التنفيذ التي يشملها الإيقاف فلا يمكن متابعتها أو رفعها إلا ضد وكيل التفلسة، أو إن كان للمحكمة أن تقبل المفلس كخصم متدخل، وفي السوية القضائية لا يكون ذلك إلا ضد المدين ووكيل التفلسة معا.

متى صدر الحكم بالسوية القضائية أو يشهر الإفلاس يتعين على وكيل التفلسة أن يقوم بكافة الإجراءات اللازمة لحفظ حقوق المدين ضد مدينيه، ويلتزم بنوع خاص بطلب القيود على رهون العقارية التي لم يكن المدين طلبها حتى ولو أخذ القيد باسم جماعة الدائنين من طرف وكيل التفلسة.

في حالة ما إذا كان المدين لم يودع الميزانية يقوم وكيل التفلسة بوضعها فوراً مستعينا بالدفاتر والمستندات الحسابية والأوراق والمعلومات التي يحصل عليها ويودعها بأمانة ضبط المحكمة. يقدم وكيل التفلسة خلال الشهر الذي صدر فيه الحكم بيانا موجزا للقاضي المنتدب بالوضعية الظاهرة للمدين وأسباب وخصائص هذا المركز.

يفصل القاضي المنتدب خلال ثلاثة أيام في كل مطالبة تقوم ضد أي عمل قام به وكيل التفلسة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 118.

أما بالنسبة لحالة العقار المثقل بتأمين عيني استحدثت المشرع في المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالضبط الحالة التي يكون عليها العقار والحق العيني مثقلا بتأمين عيني، وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل الحجز.<sup>1</sup>

إذ يجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين خلال اجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، أو تخليه عن العقار لبيع بالمزاد العلني، وإلا بيع جبرا عليه.

ويجب أن يشمل الإنذار فضلا عن البيانات المعتادة مجموعة من البيانات الجوهرية بغرض توضيح وتوحيد الإجراءات، وتسهيل مراقبة صحتها أمر جهة الطعن وتطبيق الأحكام المنصوص عليها في المواد 731 و 732 و 733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عند إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني.

وردت تعاريف ومصطلحات مختلفة للبيع بالمزايدة، لذلك يجدر أولا إيضاح معناه اللغوي وبيان رأي الفقهاء والقانون في ذلك ضمن تعريف عقد البيع بالمزايدة (الفرع الأول) وتكليفه القانوني.

### الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالمزايدة.

لم يضع المشرع الجزائري تعريف للبيع بالمزاد العلني إلا أنه ورد ذكره في المادة 69 من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup> بنصها: «لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا».

<sup>1</sup> -المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> -عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 238.

<sup>3</sup> - أمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج ر ج ج، العدد 43، الصادرة في 22 يونيو 2005.

فالمزايدة هي عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء، والأصل أن اللجوء إلى أسلوب التعاقد بالمزايدة اختياري للأفراد بغية الوصول إلى أفضل العروض، إلا أن هناك بعض الحالات التي يستوجب فيها اللجوء إلى ذلك الأسلوب، كما هو الشأن في بيع وإيجار الأموال الخاصة للدولة وبيع أموال المدين جبرا لسداد ديونه.<sup>1</sup>

أما تعريفها من الناحية الفقهية، فقد عرفها فقهاء القانون الغداري، ومنهم 'سليمان الطماوي' بأنها: "طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها شروطا، سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب أدائها"<sup>2</sup>.

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

بالنسبة لبعض فقهاء القانون التجاري كمنهم 'علي جمال الدين عوض' عرفها بأنها: "البيع بالتنافس بين عدة أشخاص بحيث تعطى الصفقة لمن يقدمون أعلى ثمن، ويكون المزايد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور، أو على الأقل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين بذواتهم مهما كثر عددهم"<sup>3</sup>.

كما يوجد تعاريف ومصطلحات أخرى للبيع بالمزايدة وهي:

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

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة، لبنان، 2000، ص 194-195.

<sup>2</sup> - بودالي أحمد وبورزق محمد ياس، اكتساب الملكية العقارية بالبيع العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018/2019، ص 10.

<sup>3</sup> - زكي وكبي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانوني، مصر، 2009، ص 24.

-عرفها الحنفية بقولهم: هو أن ينادي الرجل على سلعته لنفسه أو نائبه ويزيد الناس على بعضهم البعض، 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.

-عرفها الشافعية بقولهم: هي أن يبذل الرجل في السلعة ثمناً فيأتي آخر فيزيد عليه في ذلك الثمن. أما الحنابلة فلم يذكروا تعريفاً واضحاً لبيع المزايمة، 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 المزايمة عندهم بأنه المناذاة على السلعة لأجل الزيادة في ثمنها.

بالنظر في هذه التعريفات السابقة، يتضح أن بيع المزايمة يعني أن السلعة تعرض على الراغبين فيها، ثم يعرض كل واحد منهم ثمناً لها ويتم التعاقد مع الشخص الذي يدفع أكثر ثمناً لها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التكييف القانوني للبيع بالمزايمة.

يخضع البيع عن طريق المزاد العلني لأحكام القانون المدني، حيث تضمنت المادة 69 من الكتاب الثاني باب الالتزامات والعقود-القسم الثاني- شروط العقد،<sup>2</sup> والعقد هو اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما طبقاً للمادة 54 من قانون المدني الجزائري، وتضيف المادة 351 من ق.م.ج أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي، ومن هذين التعريفين.

<sup>1</sup>- روية مصطفى أحمد الجنش، بحث حول مدى مشروعية البيع بالمزايمة والنجش في ميزان الفقه الإسلامي، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، جامعة القاهرة، ص 6.

<sup>2</sup>- أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر، 2003، ص 429.

وهو ما يؤكد على أنه عقد، هو خضوعه لبعض أحكام القانون المدني، منها المادة 360 من ق م ج، بالنسبة لعدم جواز الطعن بالغبن، والمادة 85 من ق م ج بالنسبة لعدم الضمان في البيوع التي تتم عن طريق المزاد سواء الجبرية أو الاختيارية، وتقابل هذه المواد في التشريع المصري المادة 427 ق م م حيث يستثنى الطعن بالغبن، وانعدام الضمان للعيب، والمادة 454 ق م م في البيوع التي تتم عن طريق المزاد العلني مع تطبيق باقي أحكام عقد البيع المقررة في القانون المدني. ومنه نستخلص أن البيع عن طريق المزادة هو عقد كغيره من العقود الرضائية الأخرى، ينعقد بإيجاب وقبول وينتهي بأثر هي نفسها آثار البيع.

وما يؤكد على أنه عقد، هو خضوعه لبعض أحكام القانون المدني منها المادة 427 ق م م، حيث يستثنى الطعن بالغبن، وانعدام الضمان للعيب، المادة 454 ق م م في البيوع التي تتم عن طريق المزاد العلني مع تطبيق باقي أحكام عقد البيع المقررة في القانون المدني، وتقابل هذه المواد في التشريع الجزائري بالمادة 360 من ق م ج بالنسبة لعدم جواز الطعن بالغبن، والمادة 85 من ق م ج بالنسبة لعدم الضمان في البيوع التي تتم عن طريق المزاد سواء الجبرية أو الاختيارية.<sup>1</sup> وتجدر الإشارة إلى أن هناك صورا عديدة للبيع بالمزادة منها الجبري والاختيارية، وتختلف غاية كل بيع بحسب حالته، لكن تجمعها كلها مبادئ أساسية ركيزتها انه عقد بيع، وقد تختلف بعض آثار البيع بالمزاد إجباريا كان أم اختياريا، وهذا طبيعي نظرا لاختلاف بواعث البيع، ولكن تجمعها آثار أساسية هي في مجموعها آثار البيع.<sup>2</sup>

إلا انه يوجد اختلاف بين الفقهاء في تكييف البيع القضائي 'الجبري' هل هو عقد البيع شأنه شأن البيع الاختياري أو لا، والتي يمكن حصر هذه النظريات في اتجاهين اثنين:

<sup>1</sup>- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ص 766.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 767.

أولاً: التكييف التعاقدى للبيع الجبري.

أصحاب هذا الاتجاه اعتبروا أن البيع الجبري أو القضائي عقد كالبيع الاختياري، فكلاهما عقد، لأنه يتم بتوافق إرادتين، ولتبرير هذه الفكرة قيلت عدة نظريات، لاسيما في الفقه الإيطالي أهمها:<sup>1</sup>

**1- نظرية كيوفندا:** يرى هذا الفقيه أن البيع الجبري هو عقد السلطة القضائية كطرف في عقد البيع، ولا تعتبر نائبا عن المدين المحجوز عليه، والقانون هو الذي حولها القيام بسلطة التصرف أي البيع الجبري باعتبارها سلطة عامة وبين الذي يتقدم بأحسن عطاء.<sup>2</sup>

**2- نظرية النيابة القانونية:** اعتبر أصحاب هذه النظرية البيع الجبري عقد بين الموظف القضائي وبين الراسي عليه المزداد كما قيل بأن الموظف يعتبر نائبا عن الدائن المباشر للإجراءات، أو انه ينوب عن المدين، وهذه النيابة الثانوية تكون للموظف بنص القانون، حيث اعتبروا أن البيع الجبري كبيع ناقص الأهلية بواسطة ممثله القانوني.<sup>3</sup>

**3- نظرية التوافق بين سلطة الموظف وإرادة المشتري:** يعتبر أصحاب هذه النظرية أن البيع يتم بتوافق سلطة الموظف مع إرادة المشتري، الموظف يستعمل سلطة يمنحها له القانون يستطيع بموجبها أن يتصرف في شيء على النحو الذي يحقق المصلحة العامة، وبين إرادة الشخص وهو المشتري المزداد.

**4- نظرية وكالة الحاجز عن المحجوز عليه:** ذهب أصحاب هذا الاتجاه إلى القول بأن البائع في البيع القضائي هو الدائن، على أساس أن الدائن يعتبر وكيلًا قانونيًا عن المدين، فالبيع الجبري

<sup>1</sup> - عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، 2008/2007، ص 145.

<sup>2</sup> - فتحي والي، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، سوريا، 1995، ص 285.

<sup>3</sup> - أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 424.

عقد بين المحجوز عليه والمشتري بالمزاد، ويمثل الدائن الحاجز المدين المحجوز عليه في إجراء هذا البيع، وهذا التمثيل يمنحه المحجوز عليه لدائن الحاجز ضمناً في اللحظة التي يصبح فيها مديناً.<sup>1</sup>

**5- نظرية نزع ملكية المتصرف:** يرى أنصار هذا الاتجاه إلى القول أن الدولة هي البائع في البيع الجبري، وهي تقوم بهذه الوظيفة عن طريق السلطة القضائية والتي تعتبر البيع الجبري عقد بينها وبين من يتقدم بأحسن عطاء، ولا تقوم الدولة بهذا البيع على أساس أنها مالكة المال المحجوز، لأن الدولة لا تستولي على هذه الأموال، إذ يختلف الحجز عن المصادرة وهي تقوم بالبيع بوصفها سلطة عامة تنتزع من خلالها سلطة التصرف في المال المحجوز عليه من المدين.

وقد وجهت عدة انتقادات لهذه النظريات، ونكتفي بالاتجاه الثاني المخالف لها فقط.<sup>2</sup>

**ثانياً: الاتجاه الإجرائي الغير التعاقدي.**

يحاول أصحاب هذا الاتجاه كالدكتور 'فتحي والي' مع فريق من الفقهاء أن يثبت البيع الجبري ليس له من العقد إلا الاسم، وأنه في الحقيقة يعد عمل إجرائي يصدره الموظف القضائي بماله من سلطة عامة وهو قرار نزع ملكية المال المباع ونقلها إلى المشتري مقابل عمل قانوني آخر وطبيعة مختلفة هو تقديم عطاء في المزاد.<sup>3</sup>

يترتب على الأخذ بهذه النظرية اختلاف النظام القانوني للبيع الجبري عن نظام عقد البيع من ناحيتين:

**- الناحية الأولى:** يخضع تكوين العقد القضائي م حيث صحته وبطلانه إلى نظام إجرائي متميز يرسمه قانون الإجراءات المدنية، وهو بهذا لا يخضع لقواعد البطلان في العقود، وإنما يخضع لقواعد البطلان في الإجراءات.

<sup>1</sup> - علي محمد علي قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، المرجع السابق، ص 189-190.

<sup>2</sup> - علي محمد علي قاسم، المرجع نفسه، ص 191.

<sup>3</sup> - أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 427.

الناحية الثانية: عند تفسير محل البيع أو أي شرط لا ينظر إلى إرادة أي من الموظف العام أو الدائن مباشر الإجراءات أو المشتري، وإنما ينظر إلى الأعمال و العناصر المكونة لخصومة التنفيذ.  
ثالثا: الاتجاه الراجح.

معظم شراح قانون المرافعات في مصر يرجحون الاتجاه الإجرائي غير التعاقدي للبيع الجبري، منهم (فتحي والي وأحمد مليجي، ونبيل اسماعيل عمر) ويبررون ذلك بأن المدي بمجرد عدم الوفاء بالتزامه يتحرك عنصر المسؤولية الذي تنظمه قاعدة قانونية إجرائية، سواء تعلق الامر بإجراءات الحجز أو البيع، وهذا الأثر هو البيع القضائي، ودور القاضي هو إعمال القانون، أما دور الحاجز الدائن هو تحريك النظام القانوني للبيع القضائي، أما دور المحجوز عليه المدين فهو الخضوع للبيع الجبري مما ينفي هذه العملية عقد البيع العادي.  
أما الاتجاه التعاقدي الذي يعتبر البيع الجبري عقد يسري عليه ما يسري على عقد البيع الاختياري وباستثناء ما تقضيه طبيعة البيع الجبري، وما رسم له من أوضاع وإجراءات معينة، وهناك من يرجح نظرية النيابة القانونية التي تعتبر القاضي نائبا عن المدين في بيع ماله جبرا عنه. كما أن البيع الذي يتم رغم إرادة المدين، لا ينفي عنه هذه الصفة لأن القانون يعتبره بيعا والراسي عليه المزاد يعتبر مشتريا، وإذا قيل أن إرادة المدين غير موجودة، فإنه يجب أن يدخل في الاعتبار أن قرار المحكمة يكمل رضا هذا المدين، لأنه عند التزامه قبل دائنيه قرر لهم ضمانا عاما على أمواله، وهو موافق سلفا بالنتائج التي تترتب إذا لم يرقم هو بالوفاء، أي أن هناك وكالة ضمنية بإجراء هذا البيع.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> -علي محمد علي قاسم، المرجع السابق، ص 195، 197.

الفرع الثالث: أركان البيع بالمزاد العلني.

تكون عملية البيع بالمزاد العلني مقيدة بمجموعة من الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانوناً، لذا يجب علينا أن نتعرف متى يكون الإيجاب والقبول في البيع بالمزايدة.

أولاً: الرضا في البيع بالمزايدة.

يتعين على طرف عقد البيع بالمزايدة أن يعلم متى يتم الإيجاب ومتى يتم القبول، لأنه قد يظن البعض أن طرح الصفة في المزاد هو الإيجاب والتقدم بالعطاء هو القبول، وليس هذا صحيحاً بل إنما مجرد دعوة إلى التعاقد ولا يغير من طبيعتها أن يتضمن العناصر الأساسية للعقد المعروض، فهذه العناصر هي مجرد بداية المزايدة وعلى ذلك فإن، من يلي الدعوة إلى التعاقد ويتقدم إلى المزاد ويدلي بعطائه فيه يعتبر صاحب الإيجاب.<sup>1</sup>

ولا يؤثر في ذلك دفع تأمين مع العطاء لان ذلك يعتبر شرطاً للدخول في المزايدة أو للتقدم بالعطاء والذي هو إيجاب ملزم يبقى صاحبه ملتزماً به إلى حين صدور إيجاب أفضل منه، فمدة البقاء علة الإيجاب تمتد إلى حين صدور إيجاب أفضل يصدر العطاء الأول بمجرد صدور عطاء آخر، ولو كان هذا العطاء باطلان 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 أحد.<sup>2</sup>

بالنسبة للمزايدات داخل أظرف يظل العطاء قائماً إلى حين فض الأظرف ويتقرر 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 ذاك قانوناً، والقبول لا يتم بمجرد قفل باب المزايدة بل الإرساء على أحسن عطاء، وقد تقضي القواعد المعمول بها في

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 195.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المرجع نفسه، ص 196.

الحكومة أو بعض الجهات بوجوب التصديق على رسو المزاد، هذا بعد التصديق وهو القبول الذي ينعقد به العقد.

الأصل هي حرية الداعي للمزايدة في القبول أو رفض المزدادون أن يحمله المسؤولية ما لم يثبت تعسفه في استعمال حقه، فهنا تثور مسؤوليته على أساس العمل غير المشروع، لذلك جرى العمل على تضمين قوائم المزايدات شرط أن يخول الشخص الحق في قبول أو رفض أي عطاء دون إجاء الأسباب، ويعتبر هذا الشرط صحيحا بشرط علم المتزايد به أو أن يكون في إمكانه العلم به، هنا لا تثور مسؤولية الداعي للمزاد حتى لو رفض العطاء الأكبر.<sup>1</sup>

وهذا الذي أخذ به القضاء المصري في ظل القانون القديم، فقد كان يعتبر التقدم بالعطاء إيجابيا لا قبولاً يترتب على ذلك جواز الرجوع فيه قبل إرساء المزاد، وأكد هذا المبدأ التقنين الجديد بنص صريح، فنصت المادة 99 من القانون المصري كما يلي: «لا 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 قابلاً للإبطال إذا صدر من القاصر أو المحجوز عليه، فإذا بطل العطاء في الحالتين لم يبطل أثره وهو إسقاط العطاء الذي سبقه.<sup>2</sup>

### ثانياً: الأشخاص الممنوعون من المزايدة.

لقد حدد القانون المدني الأشخاص الممنوعين من الشراء هذا بسبب صفتهم، أو بسبب نوعية الحق المبيع، كما توجد حالات أخرى تضمنها قوانين خاصة وهي كما يلي:

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 197.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط3، 2000، ص 242.

## 1- الحالات المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري.

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

### أ- منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها:

نصت المادة 402 من ق.م.ج على هذا الحظر: «لا يجوز للقضاة، ولا للمدافعين القضائيين ولا للمحامين ولا للموثقين ولا لكاتب 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 بالمحاكم العسكرية، ولكي يجرم 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 الشراء 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 الوفا بمقابل.<sup>1</sup>

يستفاد مما تقدم أن جزاء الحظر 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.

<sup>1</sup> -لحسن بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2006، ص 149.

أما الأشخاص الممنوعون من الشراء هم:

-القضاة: هو 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 شراؤه 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 اشتروا باسمهم الخاصة أو بواسطة شخص آخر.<sup>1</sup>

- 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 المتنازع فيه أولاً.

-المحامون: بما أن لهم اختصاص على كامل المحاكم والمجالس القضائية على المستوى الوطني، يحظر عليهم شراء الحقوق المتنازع فيها، وفي هذا الصدد يوجد رأيان، الأول للأستاذ خليل أحمد حسن قداد<sup>2</sup> الذي يرى في أنه لا يجوز للمحامين شراء الحقوق المتنازع فيها، والتي يكو وكيلاً فيها لأحد الخصوم فقط، أما غير ذلك فلا يوجد منع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-الحسين بن الشيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 151.

<sup>2</sup>-خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 4، الجزائر، 2003، ج4، ص 236.

والرأي الثاني للأستاذ 'حسين بن الشيخ آث ملويا' الذي يرى بان 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 مر على المحاكم والمجالس القضائية، وسواء كان المحامي وكيلا لأحد الخصوم بشأن الحق المتنازع فيه أو لا، لصراحة النص وطلاقته.

-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 فيها.<sup>1</sup>

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

## 2-منع المحامين 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 بأسماء مستعارة، إذا كانوا هم الذين تولوا الدفاع عنها وإلا كانت المعاملة باطلة»، نجد أن نص المادة جاء اشتمل من المادة التي سبقتها 402 من ق.م.ج، لأن الحظر يقتصر على الشراء، أما في المادة 403 شملت جميع التصرفات سواء كانت معارضة كالبيع والشراء والمقايضة والرهن والإيجار... إلخ، أو تبرعات كالهبة والوصية... إلخ، وهذه التصرفات لا تنصب إلا على الحقوق التي يكون المحاكمون او المدافعون القضائيون موكلون بها، والجزاء على هذا الحظر هو البطلان المطلق.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-المادة 05 من القانون رقم 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق المؤرخ في 2006/08/20 الذي ألغى القانون رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12، ج ر، العدد 27 لسنة 1988.

<sup>2</sup>-حسين بن الشيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 152.

**3- 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، ولو بطريق المزاد العلني ما كلف ببيعه بموجب النيابة، كل ذلك ما لم تأذن به السلطة القضائية مع مراعاة الأحكام الخاصة والواردة في النصوص القانونية الأخرى». قد تكون هذه النيابة اتفاقية 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 باسمه أو بواسطة شخص آخر يعمل لصالحه ولو كان هذا البيع بالمزاد العلني.

**4- منع السماسرة والخبراء من شراء الأموال المعهودة إليهم لبيعها أو تقدير قيمتها:**

لا ينوب السماسر عن صاحب المصلحة في البيع، ولكنه وسيط يسعى إلى إيجاد المشتري للمبيع لكن قد يرغب السماسر في شرائه لنفسه ويقدم شخص آخر للبائع على انه مشتري، ويوهم البائع في نفس الوقت أن الثمن المعروض هو ثمن ملائم، ويكون مراعيًا في ذلك مصلحته الشخصية، فمنعًا لهذا التحايل حرم المشرع السماسر من شراء الأموال المعهودة إليه سواء باسمه أو باسم مستعار، وقد طبق المشرع نفس الحكم على الخبير، وهو من يقوم بتقييم مال ما فقد يخس قيمة المال ثم يشتريه لنفسه بعد أن أقنع البائع بالقيمة المنخفضة التي قدرها.<sup>1</sup>

وهذا ما نصت عليه المادة 411 من ق.م.ج بقولها: «لا يجوز للسماسرة ولا للخبراء أن

يشتروا الأموال المعهودة إليهم ببيعها وتقدير قيمتها، سواء بأنفسهم مباشرة أو باسم مستعار»، ويجب لتطبيق هذا المنع أن يكلف الخبير أو السماسرة إما ببيع المال أو تقييمه، أما إذا لم يكلف

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية، ط1، مصر، 2009، ص 153، 385.

بذلك حق لهم شراء المال ويشمل الحظر عليهم أو على أشخاص يتصرفون لفائدتهم، والمنع يسري على جميع أنواع البيوع الرضائية والقضائية، وجزء هذا التصرف هو البطلان النسبي المقرر لمن تبع البيع لحسابه، والذي يجوز له إجازته ليصح العقد بأثر رجعي.<sup>1</sup>

ثانيا: الحالات المنصوص عليها في القوانين الخاصة.

تتضمن القوانين الخاصة عدة حالات منصوص عليها، وتشمل ثلاث فئات تأتي على ذكرها:

### 1- منع الوكيل المتصرف القضائي من امتلاك أموال المدين.

تتمثل مهمة الوكيل المتصرف القضائي مساعدة المدين أثناء إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس، ونظرا لوجود المدين تحت رقابة الوكيل المتصرف القضائي، فإنه قد يحدث تواطؤ فيما بينهما لإخراج بعض الأموال من الذمة المالية للمدين، كما قد يستغل الوكيل المتصرف القضائي وظيفته في اكتساب مالا من المال المدين بضمن رخيص.

لذلك منع المشرع هذا الأخير من اكتساب أي من أموال المدين حسب المادة 238/3

من ق.ت.ج على أنه: «لا يجوز لوكلاء التفليسة أن يمتلكوا شيئا من أموال المدين» وهذه المادة ألغيت بموجب الأمر 23-96 المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي وأصبحت تحمل رقم 19 في ذات الأمر، والتي تنص على انه: «لا يجوز للوكيل المتصرف القضائي امتلاك شيء من أموال المدين»، وهذا الحظر هو البطلان المطلق، والذي يجوز لأي شخص التمسك به ولو أمام الدرجة الثانية من التقاضي، كما يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه لتعلقه بالنظام العام.

### 2- منع المحضرين القضائيين من الانتفاع من أية عملية يساهمون فيها:

نصت المادة 24 من القانون رقم 03-06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي بقولها: «يحظر على المحضر سواء بنفسه أو بواسطة أشخاص أو بصفة مباشرة أو غير مباشرة...الانتفاع

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 153.

شخصيا من أية عملية ساهم في تنفيذها»<sup>1</sup>، وعليه فغن العمليات التي يقوم بها المحضر القضائي أثناء التنفيذ يمنع عليه الاستفادة منها أو اكتسابها عن طريق الشراء أو المقايضة أو الرهن بواسطة الهبة أو الوصية وهذا لنزاهة عملية التنفيذ والبيع.<sup>2</sup>

ويتمثل الجزاء على هذا الحظر البطلان المطلق، وتطبيق العقوبات التأديبية المنصوص عليها في الأمر المتعلق بتنظيم المهنة.

### 3- منع محافظي البيع من الانتفاع من أية عملية كلفوا بها:

يعد محافظ البيع بالمزايدة ضابطا عموميا يتولى تسير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته ومراقبة وكيل الجمهورية للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها، طبقا لأحكام المادة 03 من الأمر رقم 96-02 المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة، كما يمكن انتداب محافظ البيع بالمزايدة قضائيا،<sup>3</sup> أو بالتماس من الخواص للتقييم والبيع العمومي للمنقولات والأموال المنقولة المادية وذلك وفقا للشروط والتنظيمات المعمول بها طبقا للمادة 06 من القانون رقم 96-02.

وفي كلتا الحالتين يستلم محافظ البيع بالمزايدة الأملاك موضوع البيع، إما ضمينا في حالة إجراء عملية البيع في المكان الذي تتواجد فيه الأشياء المراد بيعها، أو فعليا في حال إجرائها بمكتبه أو بقاعة البيع.<sup>4</sup>

كما يجوز لمحافظ البيع تلقي كل تصريح يتعلق بالبيع الذي يقوم به، وكل الاعتراضات المقدمة التي تمكنه من رفع الدعاوى الاستعجالية التي تقتضيها عملية البيع بالمزايدة، ولضبط نظام

<sup>1</sup>- المادة 24 من القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن مهنة المحضر القضائي، ج.ر، العدد 14، الصادرة في 2009/03/08.

<sup>2</sup>- الحسين بن الشيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 154-155.

<sup>3</sup>- المادة 705 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>4</sup>- مصطفى ركان، مقال مهام محافظ البيع كمهنة فنية وإجراءات البيع بالمزاد، دورية الموثق، العدد 04، 2001، ص 19.

البيع بالمزايدة يمكن أن يطلب لهذا الغرض من وكيل الجمهورية المختص إقليميا تسخير القوة العمومية قصد تسهيل مهامه، لكونه من أعوان القضاء ووكيلا عن الشخص الذي يرغب في الاستعانة بخدماته.

نظرا لدور محافظ البيع بالمزايدة في عملية البيع ولإبعاد عنه أية شبهة تؤدي إلى الحط من نزاهة عملية البيع، حظرت عليه المادة 20/4 ف من الأمر رقم 96-02 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتضمن مهنة محافظ البيع بالمزايدة بقولها: «يحظر على محافظ البيع بالمزايدة الانتفاع الشخصي من أية عملية كلف به...» سواء بنفسه أو بواسطة أشخاص بصفة مباشرة أو غير مباشرة كزوجته مثلا ويتمثل الجزاء على هذا الحظر البطلان المطلق، وتطبيق الجزاءات التأديبية المنصوص عليها في المادة 17 من هذا الأمر.

## الفصل الثاني

إجراءات البيع القضائي للعقار

"البيع بالمزاد العلني نموذجاً"

تحتل المراحل التي تمر بها إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني من تقييم للعقار المعروض للبيع، إذا لم يكن قد تقرر تقييمه بحكم أو قرار، كما في حالة بيع العقارات المملوكة على الشيوع بالمزاد، ثم إعداد قائمة شروط البيع وتبليغها، وبعدها الإعلان عن البيع بالمزاد العلني ثم جلسة البيوع العقارية التي تنتهي بحكم رسو المزاد.

وهذا ما سيتم توضيحه في هذا الفصل من المبحثين الآتيين:

المبحث الأول: تحضير العقار وبيعه بالمزاد العلني.

المبحث الثاني: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه.

المبحث الأول: تحضير العقار وبيعه بالمزاد العلني.

قبل أن يباع العقار بالمزاد العلني، يقوم المحضر القضائي بعدة إجراءات، تهدف كلها إلى إعداد العقار للبيع بالقدر الذي تضمن حقوق الحاجز، والمحجوز عليه للحصول على أعلى ثمن، بالإضافة إلى إتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة عليه للاشتراك في هذا البيع.

المطلب الأول: إعداد العقار للبيع.

تختلف قائمة شروط البيع باختلاف موضوع البيع، ما إذا كان جبرياً أو قضائياً، كما تختلف الوثائق المرفقة بها حسب الحالة.

الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع.

قائمة شروط البيع هي وثيقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والتدقيق بالعقار المراد بيعه.<sup>1</sup>

فإذا لم يتم المدين خلال مهلة شهر ما تاريخ قيد أمر الحجز بالوفاء بالدين، يحرر المحضر القضائي القائم بالتنفيذ قائمة شروط البيع من أجل إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بها العقار المحجوز وفق أحكام المادة 737/1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لتشمل هذه القائمة مايلي:

- اسم ولقب الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، والدائنين المقيدون وموطنهم.
- بيان السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز ومبلغ الدين.
- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته وتاريخ إنذار الدائن والكفيل العيني إن وجد.
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً دقيقاً (بناية، مقر، مشاع، مساحة، الحدود، الشراع، الرقم).

<sup>1</sup>- نبيل عمر إسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2000، ص 967.

-تحديد شاغل العقار وصفته.

-شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.

-تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان ذلك أفضل عند البائع مع تحديد ترتيب البيع، وبيان المحكمة التي يتم أمامها البيع.<sup>1</sup>

يتولى المحضر القضائي تحرير قائمة شروط البيع، وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة

المختصة بالبيع، فقد نص المشرع الجزائري على انقضاء مدة شهر من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر

الحجز كميعاد لإيداع قائمة شروط البيع، ولم ينص على ميعاد سقوط الإجراء.<sup>2</sup>

أما بخصوص البيانات التي نصت عليها المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

وبحكم التجربة، فيجب التنبيه على بعض الأمور العملية فيما يتعلق بتحديد شاغل العقار،

والتأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع حسب الترتيب المذكور في المادة، وهذه الملاحظات

يجب أخذها بعين الاعتبار من قبل رؤساء المحاكم بصفتهم أول من يراقب قائمة شروط البيع، وما

إذا كانت تتضمن البيانات الجوهرية قبل دفع ذوي المصلحة لأنها تتعلق بالنظام العام.

فيما يتعلق بتحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، لا بد من التأكد في حال

تضمنت قائمة شروط البيع أن العقار مشغول، تحديد بدقة شاغل العقار وصفته، لا سيما إذا كان

مستأجرا إيجارا مدنيا، فيجب ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه هل هو قبل 2007 أم بعدها،

ونفس الشيء إذا تضمنت العقار محل البيع محلا تجاريا به قاعدة تجارية أنشأها مستأجر، فلا بد

من ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه، هل هو قبل 2005 أم بعدها لأنه تترتب عليه آثار.

<sup>1</sup> -المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> -مرامية حصة، المحجز التنفيذي، رسالة دكتوراه، في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2001/

2002، ص 194.

أما فيما يتعلق بالتأشير على محضر إيداع القائمة، ينص القانون أن رئيس المحكمة يؤشر على محضر إيداع القائمة ويحدد فيه جلسة الاعتراضات، وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها، والأفضل عمليا أن تؤشر المحكمة على محضر الإيداع بتحديد جلسة الاعتراضات فقط، حتى يمكنه خلال جلسة الاعتراضات تبليغ الأطراف ونشر مستخرج قائمة شروط البيع وتعليقه، وإذا تبين له صحة الإجراءات يحدد بأمر جلسة البيع.

وهذا ما جاءت به المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة بناء على كطلب م المحضر القضائي، أو أي دائن طرف في الحجز، يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقيق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت.<sup>1</sup>

ترفق القائمة بالوثائق التالية حسب المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

- نسخة من سند التنفيذ التي تم الحجز بمقتضاه.
- نسخة من أمر الحجز.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت غلى غاية تاريخ الحجز لمعرفة أصحاب هذه الحقوق ومقدار هذه الحقوق، باعتبارهم مشتركين في إجراءات التنفيذ على العقار.
- مستخرج الضريبة العقارية الغرض منه هو التحقق من صحة تقدير الثمن الأساسي لبيع العقار، وتجر الإشارة إلى أنه بحسب نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في حالة خلو قائمة شروط البيع من إحدى البيانات المذكورة أعلاه.

<sup>1</sup>- بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 132.

تكون قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه في ذلك.

إذا ما أعلنت قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي،<sup>1</sup> يعتبر الثمن الأساسي من البيانات الأساسية في قائمة شروط البيع فهو الثمن الذي تبدأ به المزايدة، يتم تحديده بموجب خبرة عقارية تنجز بناء على طلب امر صادر عن رئيس المحكمة مكان تواجد العقار، عريضة يقدم المحضر العقاري أو الدائنين الطلب لتعيين خبير عقاري لتحديد الثمن الأساسي الذي يودع تقرير الخبرة خلال عشرة (10) أيام من تاريخ الخبر العقاري، وفي حالة ما إذا تعذر عليه إنجاز المهمة المسندة إليه يستبدا بخبير آخر.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.

يقوم رئيس المحكمة المختص بعد إيداع قائمة شروط البيع بتحديد جلسة النظر في الاعتراضات وتاريخ وساعة عقد جلسة البيع، يتولى المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوم الموالية لتاريخ إيداع قائمة شروط البيع إخبار المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني وحائز العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد، المالك على الشيوع إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعاً، الدائنون المقيدون كل بمفرده، بائع العقار أو مقترض ثمنه أو الشرك المتقاسم أو المقايض به إن وجد في حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي لورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي.<sup>3</sup>

هنا وتجدر الإشارة إلى أن محضر التبليغ الرسمي يجب أن يتضمن مايلي:

\*/تعيين العقار أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة وتاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

<sup>1</sup>-ينظر: المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup>-ينظر: المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup>-ينظر: المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

\*/التمن الأساسي الذي تبدأ به المزايمة.

\*/تاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني، بالإضافة إلى إنذار المبلغ لهم للإطلاع على قائمة

شروط البيع حتى يتسنى لهم تقديم اعتراضاتهم وإلا سقط حقهم في التمسك بها.<sup>1</sup>

**الفرع الثالث: الاعتراضات على قائمة شروط البيع ودعاوى وقف البيع.**

نظرا لأهمية قائمة شروط البيع أوج المشرع الاطلاع عليها وإبداء الاعتراضات من قبل

أصحاب المصلحة والفصل فيها لكي لا تكون هناك عراقيل تصادف عمل القاضي في إتمام عملية

البيع بالمزايمة والتي سنوضحها كالتالي:

**أولا: الاعتراض على قائمة شروط البيع.**

هو الوسيلة القانونية التي تستعمل لطرح المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على العقار أمام القضاء

لأجل تطهير الإجراءات من العيوب، حيث يقدم طلب الاعتراض على قائمة شروط البيع من

طرف الشخص الذي يرى بأن شروط بيع العقار أو الحقوق العقارية العينية الواردة في القائمة من

شأنها أن تلحق به ضررا، وتثبت صفة المعارض للمدين المحجوز عليه والكفيل العيني والمالكين على

الشيوع على أساس أنصبتهم غير المفرزة.

يقدم الطلب إلى رئيس المحكمة قبل ثلاثة أيام من تاريخ جلسة الاعتراضات المحددة،

ويسجل فيسجل خاص بعد دفع الرسوم لتقام الجلسة في غرفة المشورة بحضور المعارض والحائز

والمحضر القضائي.<sup>2</sup>

يفصل رئيس المحكمة في الاعتراض بأمر غير قابل لأي طعن خلال ثمانية (08) أيام.

<sup>1</sup> -المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> -رابع همامي، محاضرات حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء ق إ م إ، مرجع سابق، ص 10.

وإذا لم يقدم أي اعتراض يؤشر أمين الضبط على سجل الاعتراضات، ليشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع.<sup>1</sup>

لا يتم الاعتراض بدعوى عادية وفقاً للأوضاع المعتادة لرفع الدعوى لأن هذه الجلسة سبق تحديدها عند إيداع قائمة شروط البيع.

ثانياً: دعاوى وقف البيع وتأجيله.

لقد نص المشرع على بعض الدعاوى التي يكون موضوعها وقف إجراءات التنفيذ أو تأجيلها ومنها:

### 1- الدعوى الاستعجالية الرامية إلى اقتصار البيع على بعض العقارات المحجوزة:

أجاز المشرع لكل من المدين المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني رفع الدعوى الاستعجالية من أجل جعل البيع بالمزايدة يقتصر على عقار أو حق عيني عقاري، بشرط أن يثبت المدين أن قيمة هذا العقار تكفي للوفاء بحق الدائنين، ويحدد في الأمر الاستعجالي الذي يصدره رئيس المحكمة، العقار الذي لا يباع مؤقتاً، ومع ذلك يحق للدائن بعد رسو المزايدة أن يستمر في بيع العقارات التي استثنت من البيع، إذا لم يكف ثمن ما تم بيعه للوفاء بالدين، أما إذا كان حاصل البيع كافياً للوفاء لجميع الحاجزين فإن الحجز يزول بالنسبة للعقار الموقوف.<sup>2</sup>

### 2- الدعوى الاستعجالية الرامية إلى تأجيل البيع لمدة سنة لتسديد الدين:

إذ يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني رفع دعوى استعجالية بهدف تأجيل بيع العقار أو الحق العيني العقاري، على أن يثبت المدين أن مردود سنة واحدة يكفي للوفاء

<sup>1</sup> - المادة 749 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - رابع حماني، محاضرات حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء ق إ م إ، مرجع سابق، ص 11.

بحقوق الحاجزين، وعند إصدار الأمر بتأجيل بيع العقار أو الحق العيني العقاري، يحدد رئيس المحكمة الأجل الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، هذا الأجل لا يتجاوز سنة.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: جلسة البيع بالمزاد.

بعد الانتهاء من إعداد العقار المحجوز للبيع يتم تعيين موعد للبيع بالمزاد العلني والإعلان عنه، وجلسة البيع شروط يجب توافرها لصحة انعقادها، وفي حالة عدم احترام هذين الإجراءين المتمثلين في تحديد زمان ومكان البيع، والإعلان عن جلسة البيع ودعوى الإلغاء يترتب بطلان جلسة البيع بالمزايدة.

### الفرع الأول: تحديد زمان ومكان البيع.

يحدد رئيس المحكمة تاريخ عقد جلسة بيع العقار أو الحقوق العقارية العينية في محضر إيداع قائمة شروط البيع، وإذا لم يتم تحديدها مسبقاً، يكون التحديد بطلب من المحضر القضائي أو أي دائن آخر بالحصول على أمر بعد تحقق الرئيس من الفصل في جميع الاعتراضات خلال ثمانية (08) أيام على الأقل قبل الجلسة، يتضمن منطوق الأمر تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزايدة.<sup>2</sup>

يتم بيع العقار أو الحقوق العقارية العينية في المحكمة التي أمرت بالحجز، غير أنه يجوز عقد جلسة المزايدة في مكان آخر إذا ارتأى الدائن أو المدين أو الحاجز أو الكفيل العيني، وكل ذي مصلحة ضرورة إجراء البيع في مكان آخر،<sup>3</sup> والمشرع لم ينص صراحة إلى إجراء البيع في مكان آخر.

<sup>1</sup>-يراجع: المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup>-رابح حماني، مرجع سابق، ص 10.

<sup>3</sup>-ينظر: المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### الفرع الثاني: الإعلان عن جلسة البيع.

حتى يتمكن الجمهور من معرفة كل ما يتعلق بهذه المزايدة كان الإعلان عن البيع أو النشر وسيلة لإعلام الجمهور ودعوة المزايدين للتقدم لعملية البيع بالمزاد العلني.<sup>1</sup>

يكون الإعلان عن البيع بطريقتين خاصة وعمامة:

الخاصة تخص ذوي الشأن الذي سبق إنذاره بإيداع قائمة شروط البيع، أما العمامة في الإعلان العام للجمهور.<sup>2</sup>

#### -الإعلان الخاص عن جلسة البيع.

هنا يكون دور المحضر القضائي، حيث يقوم بإخطار أطراف الحجز بتاريخ ومكان وساعة جلسة بيع العقار بالمزاد، ويكون ذلك خلال ثمانية ( 08) أيام قبل الجلسة على الأقل.<sup>3</sup> وهذا ما تنص عليه المادة 747 من ق.إ.م: «يحظر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدنين المحجوز عليه والكفيل العيني إن وجد التاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل».<sup>4</sup>

#### -الإعلان العام عن جلسة البيع.

بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه، يكون الإعلان عن البيع للجمهور، وتقع المنافسة على العقار إلى أعلى سعر للبيع، ولكي يكون البيع سليم يباع العقار بأعلى ثمن ممكن. وحدد المشرع طرق وميعاد الإعلان وعن كلفه، فيقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمته شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة وتعلق في لوحة الإعلانات خلال ثمانية (08) أيام.

<sup>1</sup> - جبايلية لعفيفي، الحجز على العقار، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2004/2005، ص 30.

<sup>2</sup> - أحمد هندي، قانون التنفيذ الجبري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، د.ط، 1999، ص 505.

<sup>3</sup> - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، د.ط، الجزائر، د س ن، ص 163.

<sup>4</sup> - القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وقد ألزمت المادة 749 من ق.إ.م.إ.ج المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه في أجل ثلاثين (30) يوما قبل جلسة المزايدة على الأكثر و 20 يوما على الأقل، ويقوم بنشره،<sup>1</sup> موفق لنص المادة 749/ف2 يتضمن مستخرج البيع للبيانات الآتية:

\*/تعيين العار.

\*/التمن الأساسي لكل جزء من العقار.

\*/تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

\*/تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

كما حددت المادة 750 من ق.إ.م.إ.ج الأمكنة التي يتم التعليق والنشر فيها في باب او

مدخل كل عقار نم العقارات المحجوزة أرض ومباني:

\*/في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.

\*/في الساحة والأماكن العمومية.

\*/من لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

\*/في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.

الفرع الثالث: دعوى إلغاء وإجراءات النشر والتعليق.

يجوز للدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس

المحكمة قبل 03 أيام من تاريخ عقد جلسة البيع بالمزايدة لأجل إلغاء إجراءات النشر والتعليق

لوجود عيب في النشر، كأن يتضمن الإعلان العقار المراد بيعه، قطعة أرضية صالحة للزراعة، أو

للبناء في حين أن هذا العقار بناية، في هذه الحالة إذا أصدر رئيس المحكمة أمر بإلغاء وبطلان

<sup>1</sup> -المادة 749 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إجراءات النشر والتعليق أو أجل البيع لجلسة لاحقة، تكون مصاريف إعادة الإعلان على المتسبب في ذلك، وإذا صدر الأمر برفض طلب إلغاء النشر والتعليق، أمر رئيس المحكمة بإجراء المزايدة على الفور، وتجدر الإشارة إلى أن هذا الأمر غير قابل لأي طعن.<sup>1</sup>

### الفرع الرابع: تأجيل البيع.

يؤجل البيع بحسب الظروف التي تطرأ على البيع وتقتضي تأجيل الجلسة وهي على الشكل التالي:

**أولاً:** في حالة عدم توفر النصاب من المزايدين أي أقل من ثلاث مزايدين أو كان العرض اقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال ( 15 ) الخمسة عشرة دقيقة الأولى، يؤجل البيع لجلسة لاحقة بذات الثمن.<sup>2</sup>

**ثانياً:** بغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي وغير كاف لتغطية الدين والمصاريف يؤجل البيع مع إنقاص 10/1 من الثمن الأساسي وإعادة النشر والتعليق.

**ثالثاً:** يباع العقار أو الحق العيني العقاري ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا غدا قبل الدائن استفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له، ويؤجل البيع لمدة لا تقل عن 30 يوم، ولا تزيد عن 45 يوماً من تاريخ التأجيل، ويعاد الإعلان عن البيع بالنشر والتعليق.<sup>3</sup>

بما انه يمكن الحجز بأمر واحد على عقارات المدين الواقعة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة، فإنه يجوز بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية الواقعة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة مع مراعاة تتابع الحجز، مع الإشارة إلى أنه إذا كان الثمن الناتج من بيع عقار أو حق عيني عقاري

<sup>1</sup>- رابع حماني، مرجع سابق، ص 13-14.

<sup>2</sup>- المادة 754 الفقرة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup>- المادة 755 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية، يأمر رئيس المحكمة المشرفة على البيع بالتوقف عن بيع باقي العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ويرفع الحجز عنها تلقائيا.<sup>1</sup>

**المبحث الثاني: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه.**

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

**المطلب الأول: حكم رسو المزاد.**

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

**الفرع الأول: طبيعة حكم رسو المزاد.**

إن حكم رسو المزاد، وغن 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 ليس نظاما تعاقديا، وبالتالي ليس حكم مرسى المزاد عقدا.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> -المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> -دويدار طلعت محمد، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 1، بيروت، 2008، ص 538-539.

وعليه ف 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.<sup>1</sup>

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 العقاري المباع ومشمولاته والاتفاقات العالقة به إن وجدت.

-تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني المباع.ذ

-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،<sup>2</sup> حكم رسو المزاد يتم تنفيذه جبرا على الأشخاص السابق ذكرهم، كما لا يبلغ أطراف الحجز.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - جبايلية لعفيفي، الحجز على العقار، مرجع سابق، ص 39.

<sup>2</sup> -المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> -المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: نفاذ حكم رسو المزاد.

حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن،<sup>1</sup> وأوجب المشرع في المادة 762/ف02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مشتري العقار بالمزاد العلني أن يقوم بقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية عملاً بالمادة 15 من الأمر 74/75 المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،<sup>2</sup> فانتقال الملكية بالبيع الجبري يخضع للقواعد العامة الخاصة بالشهر، لنتنقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد بحالتها 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 يطهر العقار من الرهون والامتيازات العالقة، كون أن أصحاب الامتيازات والرهون أولى باستيفاء حقوقهم قبل الدائنين الحائزين، ولذلك فإن ملكية العقار تنتقل إلى المشتري مطهرة.

أولاً: تطهير العقار أو الحق العيني العقاري.

يقصد به تحرير العقار من حقوق الرهن والاختصاص والامتياز أي انقضاء ما تحوله هذه الحقوق لأصحابها من ميزة تتبع العقار في يد مشتريه، بحيث ينحصر حقهم في استيفاء ديونهم من ثمن العقار.

ويعتبر من الحقوق التي تتم بقوة القانون، وهذا ما أكدته المادة 764/ف02 من ق.إ.م المدنية التي تنص على مايلي: «يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية ودون الحقوق العينية الأصلية كحق الارتفاق وحق

<sup>1</sup> -المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - ينظر: المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، العدد 14، المؤرخة في 16 نوفمبر 1975.

الانتفاع ورفع جميع القيود والأعباء المثقل بها العقار كالرهن الرسمي وحق الامتياز، لينتقل العقار صافيا من هذه الأعباء إلى المشتري الراسي عليه المزاد».<sup>1</sup>

الغاية من تطهير العقار، أولها ارتفاع الثمن العقار فتطهيره يجذب أكبر عدد من الأفراد للتقدم لشرائه مما يؤدي إلى ارتفاع ثمنه، ثانيهما عدم التضحية بحقوق الدائنين الذي يطهر العقار من حقوقهم بعد تمام التنفيذ، فلا يترتب على التطهير ضياع حقوقهم، وحققهم يظل محفوظا إذ ينتقل إلى الثمن ويكون لهم الأولوية عليه.

ثانيا: حق الضمان والرجوع إلى البائع.

لا يملك المشتري بالمزاد الحق في التمسك بضمان العيوب الخفية، لأن هلالا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية، وذلك لأنها تتم علنيا وتحت إشراف القاضي، وهذا الفصل باكتشاف أي عيب في العين المبيعة، وهذا إما تقرره المادة 385 من القانون المدني على أنه: «لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية والبيوع الإدارية إلا إذا كانت بالمزاد وهذا ما أكدته المحكمة العليا».<sup>2</sup>

فالحكمة من وضع هذه القاعدة هو أن البيع الجبري يحاط بالعلانية ويتم تحت إشراف القضاء، مما يكفل كشف عن عيوب البيع، فضلا عن الرغبة في استقرار البيع الجبري وذلك بافتراض أن المشتري عالم بالعيوب وقت البيع، وعملا بالقواعد العامة وطبقا لنص المادة 379 من القانون المدني، فإن البائع لا يضمن العيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع، ولم ينص المشرع الجزائري على ضمان التعرض، ولم يورد بشأنه أية أحكام كون البيع الجبري يرتب نفس آثار البيع الاختياري.

<sup>1</sup> -المادة 762/ف2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> -حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 315.

وتجدر الإشارة أن المشرع ألزم في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحضر القضائي بقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخه، غير أنه لم يشر إلى عاقبة ما إذا تخلف هذا الأمر.

كل الحقوق المقيدة طبقا لنص المادة 936 من القانون المدني الجزائري، فالراسي عليه المزاد

يتلقى العقار مثقلا بحقوق الارتفاق وحقوق الانتفاع لأنها حقوق عينية أصلية.

لا يمكن للراسي عليه المزاد الرجوع بدعوى ضمان العيوب الخفية على المحجوز عليه، لأن البيوع

القضائية لا ضمان للعيوب الخفية فيها طبقا لأحكام المادة 385 من القانون المدني.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: 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 بجملة من

الحقوق، كما تقع على عاتقه جملة من الالتزامات، وقد يحدث أن يخل الراسي عليه المزاد بعهده

الالتزامات ففي هذه الحالة قدر المشرع إعادة البيع.<sup>2</sup>

الحكم برسو المزاد يترتب عليه عدة آثار قانونية، وليست ذاتها آثار البيع الرضائي الواردة في القانون

المدني والمتمثل في:

الالتزام بالدفع، ألزمت المادة 757 من ق.إ.م.إ على الراسي عليه المزاد والمصاريف

والرسوم المستحقة، أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن، وعليه أن يدفع المبلغ الباقي في أجل

<sup>1</sup> -تنص المادة 385 من ق.م.على: «لا ضمان للعيوب في البيوع العقارية ولا الإدارية إذا كانت بالمزاد».

<sup>2</sup> - بغال زيتونة، إجراءات بيع العقار المحجوز، مذكرة تخرج لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر،

2005/2004، ص 38.

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.<sup>1</sup>

أما إذا كان الراسي عليه المزاد هو أحد الدائنين ودخل في المزايدة دفع ثمن المبيع يقرر الرئيس اعتبار ثمننا للمبيع.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: حقوق والتزامات أطراف البيع.

تتمثل الحقوق والتزامات فيما يلي:

تسليم العقار ونقل ملكيته إلى من رسي عليه المزاد: ينتفع الراسي عليه المزاد من غلى وثمرات العقار من يزوم صدور رسو المزاد.<sup>3</sup>

وبالعودة للقواعد العامة في البيوع 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 بها.

### الفرع الثاني: إعادة بيع العقار.

حفاظا على الثروة العقارية ورعاية لمصلحة المدين والدائنين، وضع المشرع وسيلة يضمن بها

بيع العقار بثمن مرتفع، وذلك بإعادة بيعه، بحسب الحالات التالية:

<sup>1</sup> -المادة 757 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> -المادة 762 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> -نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 1028.

أ- 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 اعذاره 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.<sup>1</sup>

ب- إعادة البيع على من يعرض زيادة تتجاوز سدس الثمن الأساسي للبيع: إذ يعتبر الشراء الحاصل نتيجة المزاد الأول شراءً نهائيًا، لأنه خاضع لمبدأ الزيادة، فخلال ثمانية (08) أيام اللاحقة لتاريخ جلسة البيع يتعين على الراسي عليه المزاد القيام بتنفيذ التزاماته، فإذا لم يفعل يتم إعذاره 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 من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع يجوز لأي شخص خلال الثمانية ( 08 ) أيام التالية لرسو المزاد، تقديم عريضة يلتمس من خلالها إعادة البيع بالمزاد العلني، مع تعهده بزيادة السدس 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 أثارَت 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

<sup>1</sup> -المادة 762/ف2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الإضافية المترتبة عن مراجعة الحكم بأمانة ضبط المحكمة، هذا الطلب يثبت فيه رئيس المحكمة بموجب أمر غير قابل للطعن.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: 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،<sup>2</sup> 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 تبعا، مقدرا حق كل منهم باستثناء الدائنين ذوي الأولوية كأصحاب التأمينات العينية أو حقوق الامتياز، فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية طبقا لأسبقية القيد، ما بقي من حاصل التنفيذ يقسم بين الدائنين العاديين قسمة غرما.<sup>3</sup>

### أولا: التوزيع دون قائمة قضائية.

لاشك أن الغاية النهائية من البيع العقاري، هي توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين المقيدين مباشرة، فلا تثير مسألة توزيع الأموال أي مشكلة في حالة وجود دائن واحد أو عدة دائنين مع كفاية الأموال، حيث يتم أداء الديون من حاصل عملية البيع بالمزاد العلني مباشرة.

<sup>1</sup>- رابع حماني، محاضرات حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء ق إ م إ، مرجع سابق، ص 17.

<sup>2</sup>- المادة 791 الفقرة الأخيرة من القانون 08-09: «يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية».

<sup>3</sup>- بريرة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، مرجع سابق، ص 348-350.

## 1- حالة الدائن الوحيد:

إذا تمت إجراء البيع بالمزاد العلني لفائدة دائن واحد، فيتم الوفاء للدائن مباشرة دون أي إجراء، إذ يقوم المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ بتسليم الدائن الحاجز مباشرة المبالغ المتحصلة من التنفيذ، وذلك استنادا لنص المادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: «إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة استلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع».

كما يسلم المبلغ المتحصل من عملية البيع بالمزاد للعقار المفقود وناقص الأهلية المأذون ببيعه قضائيا إلى المقدم أو الولي أو الوصي من طرف المحضر القضائي مباشرة قياسا على المادة 1790 من ق.إ.م.إ، وذلك لان المشرع الجزائري لم يتطرق لذلك رغم أنه كان من الأولى الرجوع إلى قاضي شؤون الأسرة بعد بيع مناب أو عقار القاصر أو عقار المفقود حتى يبسط رقابته على الأموال التي أذن ببيعها.<sup>2</sup>

والملاحظ أن حقيقة نص المادة 790 السالف الذكر التي تسمح للمحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد بتسليم المتحصل من البيع للدائن مباشرة يقتصر تطبيقها على البيع المتعلق بالمنقولات فقط دون العقارات، وذلك لأن مبلغ رسو المزاد في البيع القضائي العقاري يودع لدى أمانة الضبط في حساب المحكمة ومن ثم بأمر ولائي من طرف رئيس المحكمة يأمر أمانة الضبط بتسليم المبلغ المتحصل من البيع إلى الدائن أو الوالي المقدم أو الوصي.

<sup>1</sup> -المادة 790 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> -بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، المرجع السابق، ص 238.

## 2- حالة تعدد الدائنين وكفاية الأموال:

لا يثير تعدد الدائنين الحاجزين أي صعوبة إذا كانت حصيلة التنفيذ تكتفي لتسديد كل حقوقهم، حيث توزع عليهم المبالغ المتحصلة من البيع كل يقدر بقدر دينه من قبل المحضر القضائي أو محافظ البيع بعد تقديم كل دائن لسنده التنفيذي.

ويجوز أيضا الوفاء للدائنين الذين ليس لهم سند تنفيذي وذلك بعد الحصول على الموافقة الكتابية من المدين المحجوز عليه، بعد سداد الديون والمصاريف يكون من حق المدين الحصول على المبالغ التنفيذية المتبقية من حصيلة التنفيذ.

وقد نصت المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

## 3- في حالة تعدد الدائنين وعدم كفاية الأموال:

يثير تعدد الدائنين إشكالا فيما لو كانت الأموال المتحصل عليها من البيع بالمزاد العلني غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز،<sup>2</sup> وفيما إذا كان هناك دائنين أصحاب حق امتياز ودائنين عادين، وبالمبحث عن نصوص قانونية لحل هاته الإشكالية وجدنا نص المادة 792<sup>3</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تخص كذلك حالة بيع المنقولات بالمزاد العلني، كون المادة ذكرت محافظ البيع بالمزاد الذي ليس لديه أي علاقة بيع العقارات قضائيا لأن الاختصاص حصر للمحضر القضائي، وكذلك كون المادة نصت على

<sup>1</sup> -المادة 791 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> -بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، المرجع السابق، ص 358.

<sup>3</sup> -تنص المادة 792 من القانون 08-09، على أنه: «إذا كانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تتم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الاموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد».

مصطلح محضر رسو المزاد الذي يخص بيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني، لأن بيع العقارات بالمزاد العلني يصدر شأنها حكم رسو المزاد.

فإذا ما طبقت هذه المادة على حالة تعدد الدائنين في البيوع العقارية قضائياً مع عدم كفاية الأموال المتحصلة من التنفيذ، وتسليم تلك المبالغ لأي من الدائنين إنما يقع عليهم وجوباً إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ،<sup>1</sup> لتوزيعها قضائياً وفق قائمة يعدها رئيس المحكمة يتم الاتفاق عليها من طرف الدائنين أمام رئيس المحكمة بجلسة التسوية الودية، وفي حالة الاعتراض يفصل في الاعتراض بأمر غير قابل لأي طعن.

### ثانياً: التوزيع بالقائمة القضائية.

تضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قواعد خاصة لتنظيم تراحم الدائنين في حالة عدم كفاية المبالغ المحصلة من البيع، بما يضمن توزيعاً عادلاً لحصيلة التنفيذ على الدائنين عبر إعداد القائمة المؤقتة أولاً ثم عقد جلسة التسوية الودية ثانياً، ثم الاعتراض على التسوية الودية ثالثاً.

### 1- إعداد القائمة المؤقتة:

بعد أن يقوم المحضر القضائي أو محافظ البيع أو كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ بإيداعها في أمانة ضبط المحكمة التي في دائرة اختصاصها التنفيذ، وإذا كانت المبالغ المحصلة من التنفيذ ناتجة عن عدة حجوز وقع كل منها أمام جهة قضائية معينة، وذلك طبعاً على أموال نفس المدين المحجوز عليها، فإن المحكمة المختصة يتلقى هذه الحصيلة هي تلك المحكمة التي حصل في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة، يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابياً من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

<sup>1</sup> -بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، المرجع السابق، ص 352.

بعد ذلك يقوم رئيس المحكمة خلال خمسة عشر ( 15 ) يوما التالية من تاريخ إخطاره بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين وأمر بإيداعها بأمانة ضبط وتعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوما، لكي يطلع عليها الدائنين، خلال هذه الفترة يجوز كذلك لكل دائن آخر بيده سند دين، ولم يشترط المشرع أن يكون سندا تنفيذيا، أن يتقدم خلال عشرة أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق المحدد بثلاثين يوما، إلى أمانة الضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة.<sup>1</sup>

بعد انتهاء أجز العشرة ( 10 ) أيام وإغلاق قائمة الدائنين، يقوم المحضر القضائي باستدعاء جميع الدائنين أمام رئيس المحكمة لجلسة تسوية ودية بين الدائنين يحددها رئيس المحكمة مسبقا في جلسة محددة، يتحقق الرئيس من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات، وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته.

وفي هذا الصدد فإذا كان للدائنين الحضور بأنفسهم أو بواسطة وكالاتهم الخاصة وأن ديونهم ثابتة في سندات تنفيذية، فإنه من الأجدر أن يكون الحضور الشخصي للمدين لإمكانية مناقشة ما يثار من اعتراضات كما يكون للرئيس مراقبة صحة تسجيل الطلبات وذلك من خلال التأكد ما إذا تقدم بها أصحابها خلال مهلة العشرة ( 10 ) أيام المنصوص عليها قانونا من تاريخ انتهاء آجال تعليق القائمة المؤقتة، وإلا تسقط هذه الطلبات.

## 2- انعقاد جلسة التسوية الودية:

نظمت المادة 796 منة قانون الإجراءات المدنية والإدارية آليات انعقاد جلسة التسوية الودية والفصل في توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ وذلك على النحو الآتي:

<sup>1</sup>-عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، المرجع السابق، ص 354.

أ-يتم تكليف المحضر القضائي بحضور الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز بطلب من يهمله التعجيل إلى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة.

ب-في جلسة التسوية الودية يتحقق الرئيس من صفة الدائنين، وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من ثبتت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته.

وفي هذه الجلسة افترض المشرع ثلاثة قروض كآآتي:

#### أ-حضور جميع الأطراف وحصول الاتفاق:

عندما يحضر جميع الأطراف إلى جلسة التسوية الودية التي يعقدها رئيس المحكمة، ولا يبدي أي شخص اعتراضه على القائمة المؤقتة، يقوم رئيس المحكمة بإثبات ذلك في محضر يوقعه مع أمين الضبط، وكذا الحاضرون ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.<sup>1</sup>

#### ب-تخلف جميع الدائنين عن الجلسة:

إذا غاب جميع الدائنين عن جلسة التسوية الودية، فإن الرئيس يؤشر على القائمة المؤقتة وتصبح نهائية، وذلك لأن غيابهم بعد صحة التكليف بالحضور للجلسة يعني قبولهم للقائمة وليس اعتراض عليها، وهو ما نصت عليه المادة 796/ف4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: «إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية أشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية».

<sup>1</sup>-بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، المرجع السابق، ص 355.

ج- غياب احد الأطراف عن الجلسة:

أذا تخلف احد الأطراف الدائنين عن الجلسة رغم صحة تكليفه بالحضور، فغنه يجوز لرئيس المحكمة الأمر بتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة.<sup>1</sup>

أما في حالة اعتراض احد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة، فإن الرئيس حسب نص المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يقوم بتثبيت الاعتراض في محضر، يفصل في الاعتراض بأمر خلا ثمانية (08) أيام.<sup>2</sup>

يتميز الأمر الصادر من طرف رئيس المحكمة والفاصل في الاعتراض عن القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع بعدة خصائص وهي:

3- إمكانية الاستئناف:

لقد أعطى المشرع الجزائري إمكانية الطعن بالاستئناف في الأمر الفاصل في الاعتراض على القائمة المؤقتة لتوزيع حصيلة التنفيذ أمام رئيس المجلس القضائي خلال مهلة قانونية تقدر بعشرة (10) أيام، وذلك في حالة ما إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف ( 200.000 دج) دينار جزائري وهو ما نصت عليه أحكام نفس المادة 798/ف2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>3</sup>

وبهذا طبقا لمفهوم المخالفة فإنه إذا كانت قيمة المبلغ المتنازع عليه تقل قيمته عن 200.000 دج فإن الأمر الفاصل فيه لا قبل بذلك أي وجه طعن.

<sup>1</sup> -المادة 797 من القانون 08-09.

<sup>2</sup> -تنص المادة 798 من القانون 08-09 على أنه: «إذا لم تتم التسوية الودية بسبب اعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة يأمر الرئيس بتثبيت الاعتراض في المحضر ويفصل فيه بأمر خلال أجل ثمانية (08) أيام».

<sup>3</sup> -تنص المادة 798/ف2 من القانون 08-09 على أنه: «يجوز استئناف الأمر الصادر عن الاعتراض من خلال عشرة (10) أيام إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف دينار (200.000 دج)».

كما أن المادة لم تنص صراحة على المدة التي يجب فيها على رئيس المجلس القضائي الفصل في هذا الاستئناف، غير نصها أن الفصل فيه يتم في أقرب الآجال. ليس للاستئناف أثر موقوف، بحيث لا يضع رئيس المحكمة من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين، أما فيما يخص المادة 977 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاءت بخصوص إفلاس المدين المحجوز عليه بحيث نصت على أن إفلاس هذا الأخير لا يوقف توزيع حصيلة التنفيذ حتى ولو حدد التوقف عن البيع بتاريخ سابق على الشروع في التوزيع،<sup>1</sup> ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي في ذلك حقوق الدائنين الذي أنفقت المصاريف في كمصالحهم، وتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع.

\*/لا يخضع الاستئناف للتمثيل الوجوبي بمحامي.

\*/خلافا للقاعدة العامة التي تجبر المتقاضين وجوب التمثيل بمحامي أمام جهات الاستئناف والنقض وفقا للمادة 10 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: «تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام جهات الاستئناف أو النقض، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك»، فقد أتت المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بحكم مخالف وهو عدم إجبار الطرق المستأنف على وجوب التمثيل بمحامي.<sup>2</sup>

الفرع الرابع: 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

<sup>1</sup>- عبد الرحمن بربارة، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، المرجع السابق، ص 357.

<sup>2</sup>- المادة 798/4 من القانون 08-09 على انه: «لا يخضع هذا الاستئناف للتمثيل الوجوبي بمحام».

يتطلب تقييدها عن الديون العادية بموجب نصوص القانون المدني بوصفه النص العام أو تطبيقات النصوص الخاصة.<sup>1</sup>

أولاً: أصحاب الامتياز والدائنين المرتهنين.

إن الامتياز بنوعيه العام والخاص والرهن بنوعيه، المنقولة والعقارية سبب من أسباب انتقاص الضمان العام الذي تتمتع به جماعة الدائنين، لذا حرص المشرع على وضع بعض القواعد الخاصة بهذه التأمينات العينية في القانون التجاري، تاركا القواعد الأخرى التي أدرجت أحكامها في القانون العام (القانون المدني)، ووردت الأحكام المتعلقة بحق الامتياز في الفصل الأول من الباب الرابع من القانون المدني الجزائري، والذي تضمن المواد من 982 إلى 988 منه، وقد عرف المشرع الجزائري حق الامتياز في المادة 982، فيما تناول المشرع الجزائري ترتيب حقوق أصحاب الامتياز في المادتين 983 و986 من القانون المدني.

### 1- الامتياز العام.

إن الدائن المتمتع بامتياز عام على جميع أموال المدين هو دائن عادي متمتع بحق أولوية سبب صفته وهذا الدائن ملزم بالانضمام إلى التفلسة من اجل المطالبة بامتيازه، وما أن يتم قبول دينه ينتج هذا الأثر باعتراف مركزه الممتاز.

### أ-المصرفوات القضائية:

إن الامتياز يضمن كل مصاريف إدارة التفلسة، لأنه لا يمكن التمسك به اتجاه الدائنين الذين استفادوا من إنفاق المصاريف القضائية، وأما المصاريف العامة لإدارة الأصول، فليست ديونا ممتازة تجاه الدائنين المتمتعين بتأمينات خاصة والعكس، فإن المصاريف المتفقة ف المصلحة الفردية لدائن متمتع بتأمين عيني لا يمكن التمسك بها اتجاه جماعة الدائنين.

<sup>1</sup>-عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، المرجع السابق، ص 359.

وفي القانون التجاري نجد المادة 253 نصت عليها: يستدعي وكيل التفليسة المدين لديه لإقفال الدفاتر وحصر ما في حضوره وذلك مساس بما نصت عليه.<sup>1</sup>

المادة 261 بخصوص حالة وضع الأختام، فإذا لم يستجيب المدين لهذا الاستدعاء دعي بموجب رسالة موسى عليها مع طلب علم الوصول ليحضر ويقدم دفاتره خلال 48 ساعة وله الحضور بمندوب مفوض عنه، إذا هو علل تخلفه بأسباب يجدها القاضي المختص مقبولة.

#### ب-المعونة:

الديون المتعلقة بالنفقة القضائية وفقا للمادة 3/779 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تنص على: «نقى الديون المتعلقة بالنفقة القضائية حتى الأولوية على باقي الديون عند الاستيفاء وفق الرتيب المنصوص عليه في القانون المدني».

ونصت عليها المادة 242 من القانون التجاري: «للمدين أن يحصل لنفسه ولأسرته على معونة من الأصول يجدها القاضي المنتدب بأمر بناء على اقتراح وكيل التفليسة».

#### ج-أجور العمال:

وضع المشرع الجزائري الديون المستحقة للعمال بمثابة عقود العمل، في مقدمة الديون في المادة 294 على وكيل التفليسة خلا 10 أيام من الحكم بشهر الإفلاس أو التسوية القضائية، أن يؤدي الأجور والتعويضات والتوابع من كل الناشئة بمناسبة عقود العمل، والتي لا زالت مستحقة للعمال المستخدمين مباشرة من طرف المدين، وذلك بمجرد أمر صادر من القاضي المنتدب، وبالرغم من وعد أي دائن بشرط وحيد يتمثل بوجود الأموال اللازمة لهذا الغرض.

<sup>1</sup>-راشد راشد، الأوراق التجارية، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط6، 2008، ص 304-305.

أما إذا لم توجد بين يدي وكيل التفليسة الأموال اللازمة للوفاء بمستحقات العمال أعلاه، فإن المادة 295 قد قررت تسديدها من حصيلة أول الإيرادات، كما وردت الأجور وفقا للمادة 89 من القانون 11/90 المتعلق بعلاقات العمل.<sup>1</sup>

#### د-الخزينة العامة:

إن المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن، وهو ما أكدته قرار صادر عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة يحمل رقم 1763 المؤرخ في 2001/07/30 يقتضب بتمتع إدارة الضرائب طبقا للمادة 991 من القانون المدني، والمادة 380 من قانون الضرائب مباشرة بحق امتياز الخزينة العامة في مادة التحصيل، وحق الأفضلية في استيفاء ديونها من المكلفين بالضريبة متى أثبتت إدارة الضرائب أنها دائنة للمحجوز عليه.<sup>2</sup>

هـ-ديون الضريبة الجبائية: أي مستحقات الضمان الاحتياطي التي تدعمها المؤسسات، ونصت المادة 81/280: «ابتداء من صدور الحكم بإشهار الإفلاس بالتسوية القضائية يقوم الدائنين الممتازين، بما في ذلك الخزينة العامة بتسليم وكيل التفليسة مستنداتهم مع جدول بيان الأوراق المقدمة والمبالغ المطالب بها، ويكون التوزيع على هذا الجدول مع الإقرار بصحتها ومطابقتها إما من الدائن أو وكيل قانوني عنه، ويتعين إخبار الدائنين المستفحين بيمين بضمانات صدور نشرها شخصيا عند الاقتضاء بموطنهم المختار».

و-الديون الجمركية: نصت عليها المادة 280/ف2: «تقبل مؤقتا بصفة دين ممتاز أو دين عادي حسب الحالة».

<sup>1</sup> -راشد راشد، الأوراق التجارية، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، المرجع السابق، ص305-306.

<sup>2</sup> -عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، المرجع السابق، ص 361.

-الديون الجبائية الحاصلة عن تسعير إداري أو تبليغ بالتصحيح ولم تكن موضوع سند تنفيذي في آخر تاريخ لتقديم الديون.

-الديون الجمركية موضوع سند بإذن باتخاذ الإجراءات التحفظية».

## 2- الامتياز الخاص:

وقد تقع الحقوق والامتيازات الخاصة على العقار أو على المنقول.

### أ-الامتياز الخاص الواقع على العقار:

إذا وجد بين دائني التفلسة وصاحب امتياز خاص على عقار من عقارات المفلس كبائع العقار يطالب بئمنه وملحقاته، فإن حقوقه في التفلسة هي نفس حقوق مرتهن العقار التي حددها المشرع على الشكل التالي:

ب-إذا جرى توزيع ثمن العقارات قبل توزيع ثمن المنقولات أو أجري في وقت واحد كان لأصحاب الامتياز العقاري الذين لم يستوفوا حقوقهم، ومن ثم العقارات أن يشتركوا مع الدائنين العاديين بنسبة ما بقي من مستحقا لهم، في توزيع الأموال الخاصة بجماعة الدائنين العاديين شرط أن تكون ديونهم قد تم قبولها.<sup>1</sup>

ج-أما إذا سبق توزيع العقارات، توزيع أو أكثر لثمن المنقولات، فإن المقبولين من الدائنين الممتازين، بعد بيع العقارات والضبط النهائي لترتيب الدائنين الممتازين، بحيث لا يستحق أولئك الذين يسمح لهم ترتيبهم باقتضاء كامل حقوقهم من ثمن العقارات، سوي المقدار المستحق تبعا لمرتبتهم مع خصم المبالغ التي حصلوا عليها ضمن جماعة الدائنين العاديين، وهذه المبالغ المخصصة تعود إلى جماعة الدائنين العاديين.

<sup>1</sup>-راشد راشد، الأوراق التجارية، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، المرجع السابق، ص306، 308.

### 3- الامتياز الخاص الواقع على المنقول:

نتعرض في هذا المقام لكل من امتياز بائع المنقولات وامتياز مؤجر العقار.

#### أ- امتياز بائع المنقول:

يمكن لبائع المعادن أو البضائع الذي لم يستوفى ثمنها من المشتري أن لا يلمسها لهذا الأخير بممارسة حق الحبس وطلب الفسخ القضائي للعقد، كما يمكن أيضا المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن هذا الفسخ، وتكمن هذه الضمانات بمقتضى المادة 997 من القانون المدني، بإعطاء البائع الذي يسلم الشيء المبيع الحق في استرداده والامتياز عليه طالما يقضي هذا الشيء محتفظا بذاتيته، إلا أن القانون التجاري قد قرر التضحية ببعض حقوق البائع تجاه جماعة الدائنين، وتبرير هذه التضحية أن كل بائع يتحول إلى دائن بدين مستحق الأداء بمجرد صدور الحكم المعلن للإفلاس أو التسوية القضائية، فإذا أمكن لبائع المنقولات الذين لم يستوفوا أثمانها ممارسة حقوقهم بالأولوية على الأشياء، فسيؤدي ذلك على القضاء على الضمان الممنوح لجماعة الدائنين، في حين أن الدائنين الذين منحوا التفلسه ائمانا بصفة أخرى اعتمدوا على ملاءمة ظاهرة، وبما أن حيابة المنقولات دليل تجاه الجميع على ملكيتها، فمن المنطقي إذن أن يؤدي انتقال الحيابة للمفلس إلى فقدان البائع لهذه الضمانات.

#### ب- امتياز مؤجر العقار.

إن امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في أماكن مؤجرة يستند بمقتضى المفهوم التقليدي على فكرة الرهن الضمني، إلا أنه يوجد فرق جوهري بين امتياز المؤجر وامتياز الدائن المرتهن يتمثل في أن حيابة المنقولات يبقى للمدين، وأن الدائنين ليست وسيلة للعلم بعدم وفاء الأجور غالبا ما تكون مرتفعة، فلا يعتل أن كل الأجور مشمولة بامتياز المؤجر، وبما أن الامتياز يتقبل كل الأشياء المنقولة والموجودة في الأماكن المؤجرة، فإن هذه المنقولات لا تمثل بالنسبة

للمدين المدني إلا جزء من ثروته، أما بالنسبة للمحل التجاري أو الصناعي فإنها تضم الأدوات والآلات والبضائع، أي تمثل العناصر الأكثر أهمية من عناصر المحل التجاري ولهذا الأسباب، وحتى يدعم ضمان دائني التاجر الدائنين، قيد المشرع امتياز المؤجر بتحديد المبالغ التي يشملها والرتبة التي يحتلها.

### ج- الرهن.

قد يتمثل الرهن في عقار من عقارات المفلس، وقد ينقل منقولاً من منقولاته.

### -الرهن العقاري (الحيازي الرسمي):

حدد المشرع الجزائري وضعية الدائن المرتهن عقارياً على الشكل التالي: المادة 301 إلى

305 من القانون التجاري، إذا أجرى توزيع ثمن العقارات قبل توزيع ثمن المنقولات أو أجرياً في وقت واحد كان لأصحاب الرهن العقاري أن يشتركوا مع الدائنين العاديين بنسبة ما بقي مستحقاً لهم في الأموال الخاصة بجماعة الدائنين العاديين، شرط أن تكون ديونهم قد قبلت، أما إذا سبق توزيع ثمن العقارات توزيعاً أو أكثر للأموال المنقولة، فإن المقبولين من المرتهنين عقارياً يشاركون في التوزيعات بنسبة حقوقهم الإجمالية، ويظهر أثر هذه المشاركة بعد بيع العقارات والضبط النهائي لترتيب الدائنين المرتهنين عقارياً، بحيث لا يستحق أولئك الذين يسمح لهم ترتيبهم باقتضاء كامل حقوقهم من ثمن العقارات، سوى المقدار المستحق تبعاً لمرتبتهم مع خصم المبالغ التي حصلوا عليها ضمن جماعة الدائنين العاديين، وهذه المبالغ المخصوصة تعود إلى جماعة الدائنين العاديين أو المتهمين عقارياً الذين لا تسمح لهم مرتبتهم في توزيع ثمن العقارات إلا بإشهاد جزئي، فإن حقوقهم تحدد في جماعة الدائنين العاديين،<sup>1</sup> تبعاً للمبالغ التي يبقون دائنين بها بعد التوزيع العقاري،

<sup>1</sup>-راشد راشد، الأوراق التجارية، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، المرجع السابق، ص 311، 315.

وأما المبالغ التي قبضوها في توزيع سابق زائدة على هذه النسبة فغنها تستبعد من مقدار حصتهم في توزيع المرتهنين عقاريا وتضاف لحماية الدائنين العاديين.<sup>1</sup>

### -رهن المنقول الحيازي:

لا يقيد مرتهن المنقول ضمن حماية جماعة الدائنين إلا على سبيل المراجعة، وشرط أن يكون رهنه صحيحا، والوكيل المتصرف القضائي بإذن القاضي المنتدب وبعد تسديد مبلغ الدين لهذا الدائن أن يسحب ضمان مصاريف المدين لصالح جماعة الدائنين، وإذا لم يسحب الضمان فعلى الدائن المرتهن المنذر من طرف الوكيل المتصرف القضائي أن يقوم عوضا عنه بالبيع بعد الإذن له بذلك من القاضي المنتدب، وإذا كان ثمن البيع يفوق مبلغ الدين المضمون يحصل الفائض من طرف وكيل التفلسة وفي حالة العكس يصبح الدائن عاديا بمقدار الباقي من دينه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - راشد راشد، الأوراق التجارية، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، المرجع السابق ص 311-312.

<sup>2</sup> - راشد راشد، الأوراق التجارية، المرجع نفسه، ص 315-316.

# خاتمة

## خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع البيع القضائي للعقار يتبين أنه يتميز بقواعد تختلف عن البيوع الأخرى، وهذا حسب ما نصت عليه أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وحيث يسعى المشرع الجزائري من خلال عملية البيع إلى تحقيق أكبر نتيجة ممكنة عن طريق البيع بالمزاد العلني، مما يؤدي إلى ضمان الدائن في الحصول على حقه بالكامل، إضافة إلى حماية المدين بتفادي بيع عقاره بثمن بخس.

ولكن قبل الشروع في عملية البيع هناك إجراءات تتمثل في إعداد قائمة شروط البيع، وذكر البيانات المتعلقة بالعقار المراد بيعه، تليها مرحلة تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزاد، حيث يقوم رئيس المحكمة بتحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع، وأخيرا يتم الإعلان عن بيع العقار، حيث تبدأ المزايدة بين المشاركين إلى أن يرسو المزاد على أحد المزايدين التي تقدر بأكثر مبلغ، حيث يلزم بالدفع، وفي المقابل يلتزم صاحب العقار بتسليمه ونقل ملكيته للراسي عليه المزاد.

وختاما نذكر أهم النتائج التي تم التوصل إليها:

- أفضل صفقة هي التي يكسب فيها الطرفين، وهذا ما نلمسه في عقد البيع بالمزاد العلني، لان 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 الاختياري أو الإجباري، تضمن الشفافية والنزاهة والسير الحسن لعملية البيع.

- حكم رسو المزاد بمثابة عقد بيع ناقل للملكية بعد القيام بإجراءات الشهر.

- اهتم المشرع في إطار تحضير العقار للبيع بالمزاد العلني بشيء من التفصيل وخاصة البيانات الأساسية التي يتعين تضمينها بقائمة شروط البيع والجزاء المترتب في حالة إغفال بعضها.
- ألزم المشرع المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة، والإنذار بالإطلاع عليها ضمن الآجال المحددة، حتى لا تطول الإجراءات، ولإتاحة الفرصة لذوي الشأن للحق في الاعتراض عليها.
- البيع بالمزاد العلني يطهر العقار محل البيع من الحقوق العينية التبعية التي تنقله ولا تطهره في الحقوق الشخصية مثل عقود الإيجار الرسمية المبرمة قبل قيد أمر الحجز.
- حرص المشرع على مصلحة الدائن والمدين من خلال إجراءات الإعلان عن تاريخ ومكان جلسة البيع على أوسع نطاق في الجرائد اليومية الوطنية وفي الساحات العمومية ولوحات المحكمة والبلدية، وغيرها من الإدارات العمومية بهدف جلب أكبر عدد من المزايدين لضمان الحصول على أعلى الثمن.
- ورغم ما يوليه المشرع الجزائري للبيوع العقارية القضائية من أهمية بالغة، التي نقدم بشأنها بعض الاقتراحات على النحو التالي:
- يجب على المشرع أن يهتم أكثر بهذا النوع من البيوع بتسهيل إجراءاته.
- إيجاد آلية لإخضاع جميع بيوع المزاد العلني للرقابة.
- تضمين شرط جزائي يقضي بتعويض الطرف المتضرر عن الضرر اللاحق به إذا أحل الطرف الآخر بالتزاماته أو تأخر في تنفيذها.
- إيجاد آلية جديدة لإمكانية إجراء مزايدات علنية عن طريق مواقع معصصة بالانترنت.
- ضرورة إعادة النظر في قابلية حكم رسو المزاد للطعن فيه بالاستئناف لتدارك الأخطاء الواقعة بالحكم، الأمر الذي يؤثر على العملية برمتها.



# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع.

أولاً: النصوص التشريعية والتنظيمية.

أ- النصوص التشريعية:

1- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية، ع21، 2008.

2- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج ر ج ج، العدد43، الصادرة في 22 يونيو 2005.

3- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404هـ الموافق لـ 09 يونيو سنة 1984 يتضمن 4- قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد24، الصادر في 12 يونيو 1984.

5- القانون رقم 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق المؤرخ في 20/08/2006 الذي ألغى القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988، ج ر، العدد27 لسنة 1988.

6- القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن مهنة المحضر القضائي، ج.ر، العدد14، الصادرة في 08/03/2009.

ب- النصوص التنظيمية:

7- المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19مايو1993.

ثانياً: الكتب.

- 8- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر.
- 9- أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر، 2003.
- 10- أحمد هندي، قانون التنفيذ الجبري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، د.ط، 1999.
- 11- بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2002.
- 12- بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 13- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 14- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، ط4، الجزائر، 2003، ج4.
- دويدار طلعت محمد، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، بيروت، 2008.
- 15- رابع حماني، محاضرات حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء ق.إ.س.إ، مجلس قضاء برج بوعريج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين، 2008.
- 16- راشد راشد، الأوراق التجارية، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط6، 2008.
- 17- زكي وكبي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانوني، مصر، 2009.
- 18- سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية، ط1، مصر، 2009.
- 19- سي يوسف زهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر، الجزائر، 2008.
- 20- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع والمقايضة، ج 4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1989.

- 21- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط3، 2000.
- 22- فتحي والي، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، سوريا، 1995.
- 23- لحسن بن الشيخ آث ملوياً، المنتقى في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2006.
- ليلة طلبه، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2012.
- 24- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط4، 2005.
- 25- محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة، لبنان، 2000.
- 26- محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 27- نبيل عمر إسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2000.
- 28- محمد يوسف الزغبي، شرح عقد البيع في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، الأردن، ط1، 2014.
- 29- مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة، الجزائر، ط2، 2008.
- 30- نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، ط1، بيروت، 1996.
- 31- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، د.ط، الجزائر، دس ن.
- 32- محمد صبري السعيد، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط1، ج1، 2004.

### ثالثا: الأطروحات والرسائل الجامعية.

- 33-مرامية حصة، الحجز التنفيذي، رسالة دكتوراه، في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2001/2002.
- 24-عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، 2007/2008.
- 25-فان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011/2012.
- 36-خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2017/2018.
- 37-أحلام ريجاتي، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009/2010.
- 38-بغال زيتونة، إجراءات بيع العقار المحجوز، مذكرة تخرج لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2004/2005.
- 39-جبايلية لعفيفي، الحجز على العقار، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2004/2005.
- رابعا: الدوريات والمجلات العلمية.
- 40-مصطفى ركان، مقال مهام محافظ البيع كمهنة فنية وإجراءات البيع بالمزاد، دورية الموثق، العدد 04، 2001.
- 41-روحية مصطفى أحمد الجنش، بحث حول مدى مشروعية البيع بالمزايدة والنحش في ميزان الفقه الإسلامي، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، جامعة القاهرة.

خامسا: الملتقيات العلمية.

42-لوصيف نجاة، الحجز على العقارات المشهورة والغير المشهورة، الملتقى الدولي المنظم بمجلس قضاء

قسنطينة، 2010.

# فهرس الموضوعات

## فهرس الموضوعات

.....	كلمة شكر
.....	الإهداء
.....	قائمة المختصرات
01 .....	مقدمة
<b>الفصل الأول : الإطار القانوني للبيع القضائي للعقار</b>	
06 .....	المبحث الأول: مفهوم البيع القضائي للعقار
06 .....	المطلب الأول: تعريف عقد البيع القضائي وأركانه
06 .....	الفرع الأول: التعريف الفقهي والتشريعي لعقد البيع القضائي
08 .....	الفرع الثاني: الأركان العامة لعقد البيع العقاري
13 .....	المطلب الثاني: أسس البيع الجبري للعقار
13 .....	الفرع الأول: الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة ..
20 .....	الفرع الثاني: الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة
28 .....	المبحث الثاني: صور البيع القضائي للعقار
28 .....	المطلب الأول: بيع العقار المملوك على الشيوع
28 .....	الفرع الأول: الأحكام العامة لبيع العقار المملوك على الشيوع
30 .....	الفرع الثاني: شروط العقارات المملوكة على الشيوع
31 .....	الفرع الثالث: البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس
40 .....	المطلب الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني
40 .....	الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالمزايدة
42 .....	الفرع الثاني: التكييف القانوني للبيع بالمزايدة

46	الفرع الثالث: أركان البيع بالمزاد العلني
	الفصل الثاني: إجراءات البيع القضائي للعقار " البيع بالمزاد العلني نموذجاً"
58	المبحث الأول: تحضير العقار وبيعه بالمزاد العلني
58	المطلب الأول: إعداد العقار للبيع
58	الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع
61	الفرع الثاني: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع
62	الفرع الثالث: الاعتراضات على قائمة شروط البيع ودعاوى وقف البيع
64	المطلب الثاني: جلسة البيع بالمزاد
64	الفرع الأول: تحديد زمان ومكان البيع
65	الفرع الثاني: الإعلان عن جلسة البيع
66	الفرع الثالث: دعوى إلغاء وإجراءات النشر والتعليق
67	الفرع الرابع: تأجيل البيع
68	المبحث الثاني: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه
68	المطلب الأول: حكم رسو المزاد
68	الفرع الأول: طبيعة حكم رسو المزاد
70	الفرع الثاني: نفاذ حكم رسو المزاد
72	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد
73	الفرع الأول: حقوق والتزامات أطراف البيع
73	الفرع الثاني: إعادة بيع العقار
75	الفرع الثالث: توزيع حصيلة التنفيذ
82	الفرع الرابع: ترتيب الدائنين أثناء توزيع المبالغ المحصلة من التنفيذ

91	..... خاتمة
94	..... قائمة المصادر و المراجع
104	..... فهرس الموضوعات