



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص: قانون الأعمال

قسم الحقوق

مذكرة نيل شهادة ماستر تحت عنوان

البيع بالمزاد العلني للملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

* براحلية زوبيير

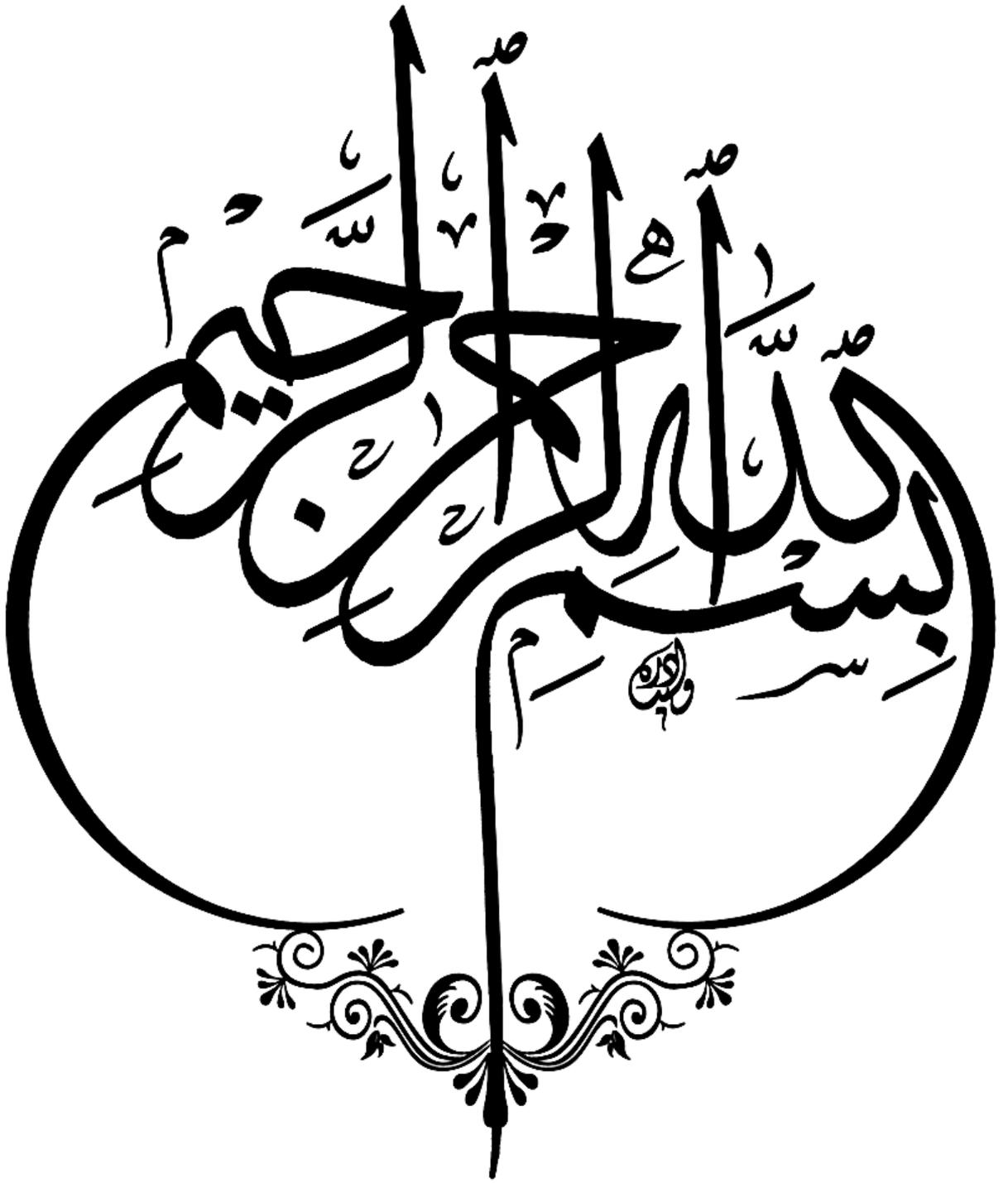
إعداد الطلبة:

✓ بوعصيدة إيناس
✓ نون شهيناز

تشكيل لجنة المناقشة:

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	مقلاتي مونة	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر. أ	رئيسا
2	براحلية زوبيير	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر. أ	مشرفا
3	عيساوي نبيلة	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر. أ	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2021-2022



شكر وعرفان

"اللهم لك الحمد والشكر على ما قدرته بنعمتك علينا إننا نسألك خير مسألة، خير دعاء،
خير نجاح، خير علم وخير عمل وخير ثواب".

نتقدم بالشكر الجزيل إلى من قدم يد المساعدة في إنجاز هذا العمل المتواضع، ونخص بالذكر أستاذنا المحترم " براحلية زوبير " الذي أمد لنا العون لإتمام هذا العمل وعلى متابعته و ملاحظاته القيمة فجزاه الله خير جزاء وأنعم عليه بوافر الصحة وكمال العافية في الدنيا و الآخرة .

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة كل واحد بإسمه على قبولهم مناقشة هذا البحث المتواضع ولهم مني فائق التقدير والعرفان و الشكر

إِهْدَاء

الحمد لله والصلاة على رسول الله وعلى آله وصحبه أجمعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين

أولاً وقبل كل شيء أشكر الله عز وجل على أنه وفقني لإتمام هذا العمل المتواضع.
أهدي تخرجي إلى من وضع المولى سبحانه وتعالى الجنة تحت قدميها ووقرها في كتابه العزيز إلى مصدر سعادتي وقوتي " أمي الحبيبة " أدامك الله لي
إلى روح فقيدي " أبي الغالي " رحمه الله
إلى "إخوتي" سندي في الحياة
إلى "زوجي" داعمي وسندي في مشواري الدراسي
إلى أحسن من عرفني بهم القدر صديقاتي.

بوعصيدة إيناس

إِهْدَاء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى واهله ومن وفى أما بعد : الحمد لله الذي وفقنا لتثمين مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى مهداة الى والديا الكريمين حفظهما الله وأدامهما نورا لدربي إلى اخوتي سندي في الحياة إلى روح جدتي رحمها الله .

نون شهيناز



مقدمة



مقدمة

يحتل البيع مكانة كبيرة في المجتمع، ويظهر هذا بشكل يومي في المعاملات بين الأفراد، وهو من أهم صور التصرف التي تتم بين البائع والمشتري، ونظرا للتطور الحاصل عرفت العمليات التقليدية القديمة نوعا من الجدة والحداثة على الصعيد العام وعلى الصعيد الخاص، نجد البيع بالمزاد العلني كنوع من أنواع البيوع الحديثة، ويتمثل في عملية بيع وشراء السلع عن طريق المزايدة في السعر من قبل المشتري للوصول بها إلى أعلى ربح ممكن، ويشمل هذا البيع المنقولات والعقارات.

حيث تعد الملكية العقارية من أهم المواضيع و أعقدها، ويظهر ذلك من خلال تعدد القوانين و الأوامر التي تتعلق بها من أجل تنظيمها وضبط نطاقها و كيفية إستغلالها و حمايتها، بالإضافة إلى القيود التشريعية لإنتقال الملكية، أهمها وجوب توفر قواعد الشهر العقاري ولحماية الأطراف وحفظ الحقوق و حماية الملكية العقارية لما لها من أهمية في الحياة الإجتماعية للأفراد.

قام المشرع الجزائري بإتخاذ مجموعة من الطرق البديلة لوفاء المدين بالتزامه قبل إتجاه الدائن لنزع ملكية المدين العقارية للوفاء بهذا الإلتزام، ونجد الدعوى القضائية كضمان لاستفاء الدائن حقه من المدين، أي تنفيذ الإلتزام على أموال المدين ويتم هذا إما عن طريق البيوع الجبرية، بعد توقيع الحجز على العقار، و في حالة عدم الإستجابة والإمتناع، وإما عن طريق البيوع العقارية القضائية أو ما يطلق عليها بالبيوع الخاصة وتتمثل هذه البيوع في:

_ بيع العقار المشاع قضائيا لاستحالة القسمة العينية بناء على خبرة قضائية.

_ بيع مناب ناقص الأهلية والمفقود والمفلس.

_ بيع العقار المثقل لتأمين عيني بسعي من المدين لإبراء ذمته من الدين.

إن اجراء التنفيذ على العقارات في غاية الأهمية خاصة مايتعلق منها بالبيع بالمزاد العلني فهي إجراءات لها خصوصيتها، لذا يجب على القائم بالتنفيذ أن يكون متحكما فيها.

وعلى رأس هذه الإجراءات إعداد قائمة شروط البيع التي يعدها المحضر القضائي بأمر من رئيس المحكمة الذي يقع العقار في دائرة إختصاصه، وفرصة الإعتراض على هذه القائمة من طرف أصحاب الشأن، ثم تليها مرحلة الإعلان العام و الخاص عن البيع بهدف جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين لضمان الحصول على أعلى سعر وهو الغاية المرجوة من علنية الجلسة وبعد إنتهاء المزاد و صدور حكم رسو المزاد تنتقل ملكية العقار المباع إلى الشخص الذي رسي عليه، وتوزيع حاصل البيع و الوفاء بكافة الديون.

- أسباب إختيار الموضوع :

_ كان وراء اختيارنا لهذا الموضوع العديد من الدوافع الذاتية والموضوعية يمكن إيجازها فيما يلي :

_ دوافع ذاتية : ويمكن إيجازها في النقاط التالية :

_ البحث و الرغبة في دراسة هذا الموضوع.

_ وضع دراسة إجرائية تطبيقية.

_ إثراء المكتبة ببحث جديد قد يكون في متناول باحثين آخرين.

_ دوافع موضوعية: ويمكن إيجازها في النقاط التالية:

تسليط الضوء على عملية البيع بالمزاد العلني للملكية العقارية الخاصة كطريقة للتنفيذ الجبري وآلية لضمان حقوق ذوي الشأن في البيوع العقارية القضائية من خلال جمع مختلف المواد القانونية المتفرقة بين مختلف التقنيات ولمعرفة مدى تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني كطريقة للحماية والضمان.

أهداف دراسة الموضوع:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق ما يلي:

- التعرف على مفهوم البيع بالمزاد العلني وما يميزه عن بقية البيوع الأخرى.

- إبراز أهمية الملكية العقارية الخاصة في المجتمع وبالنسبة للأفراد.

- الحصول على دراسات في مختلف الإجراءات وما يتبعها من آثار بالنسبة للأطراف.

_أهمية الموضوع:

تبرز أهمية موضوع البيع العقاري بالمزاد العلني في التشريع الجزائري من خلال تبيان مسألة مهمة وهي مسألة نقل الملكية في بيع العقار عن طريق المزايدة ورسو المزاد على أعلى سعر و التي تمر بدورها عبر مراحل ولكل مرحلة أهميتها القانونية و كذلك إجراءاتها الخاصة بها.

-صعوبات الدراسة :

- من اهم الصعوبات التي واجهتنا خلال دراستنا لهذا الموضوع هي :
- وجود كتب عامة تحتوي على جزئيات متفرقة من الموضوع المطلوب إنجازه و قلة المراجع المختصة بموضوع المذكرة .
- تنوع و اختلاف القوانين المتحكمة في هذا الموضوع اذ نجدها متفرقة بين القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و بعض القوانين الخاصة و عدم وجود تقنين مختص بهذا الموضوع.

الإشكالية:

- و عليه فإن أبرز إشكال يطرحه هذا الموضوع والذي من شأنه تحريك دقة البحث هو:
- مامدى موازنة المشرع الجزائري بين مصلحة الدائن والمدين في عملية البيع بالمزاد العلني؟ وكيف نظم بيع الملكية العقارية الخاصة فيه اجرائيا و موضوعيا؟
- ويمكن أن تتفرع على هذه الإشكالية عدة تساؤلات منها:

التساؤلات الفرعية: وعلى ضوء الإشكالية المطروحة يمكن طرح التساؤلات التالية :

- _ مالمقصود بالبيع بالمزاد العلني ؟
- _ كيف يتم البيع بالمزاد العلني ؟
- _ ماهي العناصر التي تميز البيع بالمزاد العلني عن باقي البيوع ؟
- _ فيما تتمثل تقسيمات البيوع العقارية ؟
- _ ماهي الحالات التي تقتضي تدخل القضاء لبيع العقار بالمزاد العلني ؟
- _ فيما تتمثل إجراءات البيع بالمزاد العلني ؟
- _ ماهي المراحل التي تمر بها هذه الإجراءات ؟

_ المنهج المتبع:

لقد إتبعنا في موضوعنا هذا على المنهج الوصفي والتحليلي بإعتباره الأصلح لهذا الموضوع من خلال تحليل المواد القانونية المتعلقة بها والقرارات المعالجة لهذا الموضوع.

_ الدراسات السابقة:

بعد البحث والتحري في هذه المسألة والإحاطة بها في العديد من القوانين والتنظيمات كالقانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبعض الدراسات الجامعية المذكرات الماجستير والماستر وكذلك المؤلفات التي نجد منها وعلى سبيل المثال:

_ بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2014/2013.

_ حمه مرمرية، الحجز التنفيذي، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه دولة، شعبة قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة.

_ حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قانون خاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، 2013/2012.

_ ولمعالجة هذا الموضوع قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين محاولين التطرق للجانب المفاهيمي النظري وكذلك الجانب التطبيقي الإجرائي فتناولنا في الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبيع بالمزاد العلني وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين، تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم البيع بالمزاد العلني والخصائص التي تميزه والأشخاص الذين منعهم من المزايدة وفي المبحث الثاني أشرنا إلى أقسام البيوع العقارية في المزاد العلني والتي تتضمن قسمين أساسيين وهما البيوع الجبرية والبيوت القضائية أو ما يعرف بالبيوع الخاصة

أما الفصل الثاني فعالجنا فيه إجراءات وآثار البيع بالمزاد العلني العقار ويتضمن هذا الفصل مبحثين أساسيين حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى الإجراءات التحضيرية والإعلان عن جلسة البيع وإجراءات المزايدة فيها أما المبحث الثاني فتضمن الآثار المترتبة عن البيع بالمزايدة وإجراءات توزيع حصيلة البيع.



الفصل الأول



الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للبيع بالمزاد العلني
للملكية العقارية الخاصة
وفق التشريع الجزائري

مقدمة الفصل الأول:

تضمن المشرع الجزائري ضمن القانون المدني وقوانين خاصة أخرى مضمون ومفهوم البيع بالمزاد العلني ونظم أحكامه وبين إجراءاته باعتباره من العقود الشائعة ولأهميتها بالنسبة للأشخاص، ونجد أن الهدف من هذا البيع هو رفع الثمن إلى أعلى حد ممكن مصلحة للبائع، كما يعطي الفرصة لكل من يرغب في الاشتراك في المزايدة من أجل الحصول على المبيع.

حيث بينا مفهوم البيع بالمزاد العلني ضمن (المبحث الأول)

لأن له تسميات وكيفيات مختلفة بين الفقه والقانون، كما يجب ان نبين الخصائص التي يتميز بها عقد البيع بالمزاد العلني والأشخاص الممنوعين من المشاركة فيه بصفتهم ووظيفتهم.

أما في (المبحث الثاني) فقد قمنا بالإحاطة بأقسام البيوع العقارية في المزاد العلني حيث تنقسم إلى البيوع العقارية في المزاد العلني أساسين بيوع جبرية عقب توقيع الحجز التنفيذي على العقار من قبل الدائن ووضع العقار تحت يد القضاء.

وبيوع قضائية سماها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيوع الخاصة وقسمها إلى ثلاث أقسام، القسم الأول: البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والقسم الثاني: البيوع العقارية المملوكة على الشيوع والقسم الثالث: في بيع العقارات المنقلة بتأمين عيني.

المبحث الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني:

تبدوا مسألة تحديد مفهوم البيع بالمزاد العلني مهمة من أجل التعرف عليه، لذلك يجب التطرق إلى المقصود بالبيع لغة، كذلك تعريفه من نواحي أخرى، كما تمتع بخصائص تجعله متميز عن بقية البيوع الأخرى، ومن خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلى:

المطلب الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني، المطلب الثاني: خصائص البيع بالمزاد العلني والأشخاص ممنوعين من المزايدة فيه.

المطلب الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني:

يتضمن هذا المطلب ثلاث فروع تعريف البيع بالمزاد العلني لغة واصطلاحاً وفقهاً للمذاهب الدينية.

الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني لغة:

إن عبارة البيع بالمزاد العلني تتضمن كلمتين "البيع" و "المزايدة"

1- البيع : باع بيعاً و مبيعاً فلان كتاباً ، أو من فلان كتاب (ضد) : أعطاه الكتاب و أخذ منه الثمن أو بالعكس فهو بائع وهم باعة و ذلك مبيع .

- أباغ الشيء : عرضه للبيع

- إبتاع الشيء : اشتراه

- إبتياغ الشيء : نفق

- إبتياغه الشيء : أي سأله أن يبيعه منه .

- البيع : بدل الثمن و أخذ الثمن¹.

2- المزايدة :

المزايدة أو البيع بالمزاد العلني: هو ان يطرح عين من الأعيان للبيع، فيتزايد في ثمنه الراغبون في شرائه فيثبت للزائد الأخير.

- مزاد: مزايداته: بيع علني يتم بطرح شيء للبيع فيتزايد الراغبون في شرائه على من يعرض أعلى ثمن

1- لويس معلوف ، المنجد في اللغة و الإعلام ، المطبعة الكاثوليكية - بيروت- المجلد الأول ، الطبعة 19 ، سنة 2003 ص 56 .

- ثمن المزداد: الثمن الذي رسا به المزداد.

- قاعة المزداد : المكان الذي تعرض فيه الأشياء على المشتري بطريقة المزايدة¹

(3)- البيع بالمزاد العلني :

هو أن يطرح عين من الأعيان للبيع فيتزايد في ثمنه الراغبون في شرائه فيثبت للزائد الأخير².

الفرع الثاني : تعريف البيع بالمزاد العلني اصطلاحاً :

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً للبيع بالمزاد العلني إلا أنه ورد ذكره في المادة 69 ق . م . ج : " لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزداد ، و يسقط المزداد بمزايد أعلى و لو كان باطلا "

فالمزايدة هي عرض موضوع العقد في مزاد عام يهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء ، و الأصل ان 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 و إيجار الأموال الخاصة للدولة و بيع أموال المدينين جبراً لسداد ديونه³.

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

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

بالنسبة لبعض فقهاء القانون التجاري منهم: " علي جمال الدين عوض " عرفها بأنها البيع بالتنافس بين عدة أشخاص بحيث تعطى الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن ويكون المزداد علنياً إذا

1- لويس معلوف ، المنجد في اللغة العربية المعاصرة ، المطبعة الكاثوليكية ، بيروت ، سنة 2001 ص 653 .

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

3- بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني و تطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص عقود و مسؤولية، قسم قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، السنة الجامعية 2013 - 2014 ، ص6.

كان مفتوحًا للجمهور أو على الأقل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين مقصودين بذواتهم مهما كثر عددهم¹.

إن وضع تعريف جامع مانع لعقد بيع تناثرت أحكامه في قوانين متفرقة وتباينت في بعض الجوانب، هو أمر ليس باليسير، ومع ذلك فإن المحاولة المذكورة مهدت الطريق لوضع تعريفات أخرى ربما تصل في نهاية الأمر إلى تعريف أكثر حصانة، وعلى ذلك نعرف عقد بيع العقار بالمزايدة العلنية بما يأتي:

هو عقد بيع منظم بنصوص قانونية إجرائية وموضوعية أمر يراد منه الوصول بثمن الحقوق العينية العقارية القابلة للبيع إلى أزيد قدر ممكن بطريق المزايدة العلنية بين المزايدين ممن لهم أهلية الشراء قانونا وينعقد بإرساء المزايدة².

إن التعريف المذكور قد لا يكون تعريفا جامعاً مانعاً ولكن عملنا على تجنب النقد من جوانب عدة منها:

- 1- إن العقد قد لا يرد على رتبة العقار وإنما يرد على حق التصرف فقط، وعند ذلك يكون محل المزايدة إفراغ حق التصرف، كما قد يرد البيع على حقوق عينية أصلية أخرى تصلح أن تكون محلاً لعقد بيع بالمزايدة العلنية
- 2- إن استخدام مصطلح بيع من باب الجواز بخصوص إفراغ حق التصرف وليس بالمعنى الاصطلاحي الدقيق، ويمكن الاستدلال على ذلك من خلال مجمل التعريف
- 3- يخرج من التعريف البيوع التي تتم بالمزايدة العلنية من قبل جهات غير رسمية³.

1- زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي دار الكتاب القانون، مصر، 2009 ص 24 .

2- شكر محمود داود السليم، المركز القانوني لمشتري العقار بالمزاد العلني، دراسة فقهية مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 13، العدد 49، السنة 2016، ص 151 و 152.

3- شكر محمود داود السليم، مرجع نفسه، ص 152.

الفرع الثالث : تعريف البيع بالمزاد العلني و فقا للشريعة الإسلامية:

- لم يتعرض فقهاء الفكر الإسلامي إلى دفع تعريف محدد لبيع المزايدة إلا أنهم أشاروا إليه في نصوصهم الفقهية عند تطرقهم لصور البيع بصفة عامة .
- عرفها الحنفية بقولهم : هو ان ينادي الرجل على سلعته لنفسه أو نائبه و يزيد الناس بعضهم فيما لم يكف عن النداء فلا بأس للغير أن يزيد .
 - عرفها المالكية بقولهم : أن يطلق الرجل سلعته في النداء و يطلب الزيادة فيها فمن أعطى فيها شيئا لزمه ، إلا أن يزداد عليه فيتم التعاقد مع الذي زاد عليه .
 - و عرفها الشافعية بقولهم : أي ان يبذل الرجل في السلعة ثمنًا فيأتي آخر فيزيد عليه في ذلك الثمن .
 - أما الحنابلة فلم يذكرو تعريفًا واضحًا لبيع المزاد و غن كانوا قد تحدثوا عنه في حكم البيع على بيع الغير فذكروا أن البيع على البيع حرام . بينما البيع الذي تتم المناداة عليه فقد قالوا بجوازه.¹

المطلب الثاني: خصائص البيع بالمزاد العلني والأشخاص الممنوعين من المزايدة

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى خصائص التي يقوم عليها البيع بالمزاد العلني في (الفرع الأول)، ولشفافية عملية المزايدة منع القانون بعض الأشخاص من دخول المزايدة وسيتم ذكرهم في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: خصائص البيع بالمزاد العلني:

- تتمثل خصائص البيع بالمزاد العلني فيما يلي :
- أولاً : البيع بالمزاد العلني هو عقد ملزم للدولة المالكة و للمشتري : علمًا أن تسديد الثمن يكون بإتباع إجراءات إدارية محضة و ناتج عملية البيع يدرج ضمن الحساب النهائي لخزينة الدولة .
- ثانياً : عقد البيع بالمزاد العلني هو عقد شكلي غير رضائي: بحكم أن التعامل منصب على العقار فلا بد من كتابة العقد كتابة رسمية ولا يكتفي بالتراضي وإلا كان العقد باطلا بطلاناً مطلقاً.

1- روحية مصطفى أحمد الجنش ، بحث حول مدى مشروعية البيع بالمزاد و النجش في ميزان الفقه الإسلامي ، كلية الدراسات الإسلامية و العربية ، جامعة القاهرة ، ص 6 .

ثالثا : مجرد التعاقد لا ينقل الملكية : لا تنتقل الملكية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إذا روعيت الإجراءات الخاصة بمصلحة الشهر العقاري¹.

رابعا : عقد البيع بالمزاد العلني هو عقد مجرد من المساومة: فالعقد الواقع على الأملاك العقارية الخاصة للدولة أقرب ما يكون إلى عقد الإذعان فلا تفاوض الذي يكون بعد تقسيم تقوم به مصلحة أملاك الدولة، ولا تناقش في أي من الأحكام الأخرى كالضمان مثلاً، فلا ضمان في العيوب الخفية في البيوع الإدارية فضلاً على القضائية لأنه من المفروض أن يكون المشتري، قد اطلع على حالتها قبل البيع والذي يكون بالمزاد العلني فقط.

خامسا : عقد البيع بالمزاد العلني هو عقد معاوضة فكل طرف يأخذ مقابلًا لما يعطيه، فالمشتري (الراسي عليه المزاد) يأخذ العقار والدولة تأخذ الثمن من الذي رسا عليه المزاد².

سادسا : إن عقد بيع العقار بالمزايدة العلنية هو من العقود التنظيمية التي حلت فيها إرادة المشرع محل إرادة البائع، أما المشتري فإن إرادته قد إقتصرت على الإنظام إليه، وبهذا فإن للمشتري مركزا قانونيا محددًا بنصوص آمرة وليس له حق بالمعنى التقليدي لمصطلح الحق³.

الفرع الثاني: الأشخاص الممنوعين 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:

أولاً: الحالات المنصوص عليها في القانون المدني:

نص القانون المدني على منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها ومنع النائب من شراء ما كلف ببيعه والسماسة والخبراء من شراء الأموال المعهود إليهم ببيعها.

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

نصت المادة 402 ق م ج على هذا الأمر: " لا يجوز للقضاة ولا للمدافعين القضائيين و لا للمحامي و لا للموثقين و لا لكتاب الضبط أن يشتروا لأنفسهم مباشرة ولا بواسطة إسم مستعار الحق

1- أمال بن بريح ، نوال قحموص ، بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني ، دفاثر السياسة و القانون المجلد ، 13، العدد 01 ، (2021) ص 2012 .

2- أمال بن بريح، نوال قحموص، المرجع نفسه، ص 2012.

3- شكر محمود داود السليم، المرجع السابق، ص 153.

المتنازع فيه كله او بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في إختصاص الجهات القضائية التي يباشرون أعمالهم في دائرتها، وهذا تحت طائلة بطلان البيع¹.

يمتد البيع إلى هؤلاء الأشخاص 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 ، و لكي يحرم عامل القضاء من شراء الحق المتنازع فيه أن يكون قد إكتسب هذه الصفة وقت الشراء ، أما إذا كان قد إكتسبها من قبل فلا يبطل البيع كما يكون شراء عامل القضاء للحق بإسمه أو بإسم مستعار كإسم زوجته أو ابنه أو قريبه أو صديقه كما يسري الحضر سواء على البيع أو على ما يشابهه كالمقايضة أو الوفاء بمقابل².

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

و الأشخاص الممنوعين من الشراء هم:

1- القضاة: هم الأشخاص الذين يفصلون في النزاعات القضائية ، و لا فرق بين قضاة الحكم و النيابة سواء كانوا يعملون أمام المحكمة أو أمام المجلس القضائي أو أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة وكذا أمام مجلس المحاسبة و المحاكم العسكرية أو يجب أن تثبت فيه صفة القاضي وقت شراء الحق المتنازع فيه .

2- المدافعون القضائيون: يمنع عليهم شراء الحقوق المتنازع فيها التي تدخل في إختصاص الهيئة القضائية التي يباشرون في دائرتها أعمالهم و لا يشترط أن يكون قد وكلوا بشأن الحق المتنازع فيه أولاً³.

1- أنظر إلى المادة 402 من الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395، للموافق لـ 26/10/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

2- لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، الجزائر 2006، ص149.

3- بلفاسم محمد أمين، المرجع السابق، ص 23 .

3- المحامون : بما ان لهم إختصاص على كامل المحاكم و المجالس القضائية على المستوى الوطني يحضر عليهم شراء الحقوق المتنازع فيها ، و في هذا الصدد يوجد رأيين الأول للأستاذ خليل أحمد حسن قدارة الذي يرى في انهم لا يجوز للمحامي شراء الحقوق المتنازع فيها و التي يكون وكيلاً فيها أحد الخصوم فقط أما غير ذلك فلا يوجد منع¹ .

و الرأي الثاني: للأستاذ " لحسين بن شيخ آث ملويا " ، الذي يرى بأن المنع يشمل جميع الحقوق المتنازع فيها على مستوى جميع التراب الوطني ، و حتى أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة لكون هذا الحق لم يصل إلى هاتين الهيئتين إلا بعد أن مر على المحاكم و المجالس القضائية و سواء كان المحامي وكيلاً لأحد الخصوم بشأن الحق المتنازع فيه أم لا لصراحة النص و إطلاقه² .

4- الموثقين : هو ضابط عمومي يتولى تسيير مكتب عمومي للتوثيق لحسابه و تحت مسؤوليته و يقوم بتحرير العقود و تسجيلها لحفظ أصولها ، لذلك يحضر عليه القيام بأعمال تجارية أو مصرفية أو إدارة شركة حضارية لإكتساب عقارات أو إعادة بيعها أو السمسة فيها³ .

4- كتاب الضبط : يتمثل عملهم في مساعدة القاضي و يشملهم المنع شراء الحقوق المتنازع فيها و الداخلة في دائرة إختصاص المحكمة أو المجلس الذي يباشرون فيه عملهم و ما يترتب على شرائهم للحقوق المتنازع فيها هو البطلان المطلق⁴ .

ب- منع المحامي و المدافعين القضائيين التعامل مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها :

وهذا ما نصت عليه المادة 403 من ق م ج بقولها : >> لا يجوز للمحامين و المدافعين القضائيين أن يتعاملوا مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها سواء كان بأسمائهم أو بأسماء مستعارة ، إذا كانوا هم الذين تولوا الدفاع عنها و إلا كانت المعاملة باطلة .

ونجد أن نص المادة جاء أشمل من المادة التي سبقتها 402 ق م ج لأن الحضر يقتصر على الشراء أما في المادة 403 شملت جميع التصرفات سواء كانت معوضة كالبيع و الشراء و المقايضة و

1- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع ج4 ، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 2003 ص 236 .

2- لحسين بن شيخ آث ملويا ، المرجع السابق ، ص 151 .

3- المادة 05 من القانون رقم 06-02 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق المؤرخ في 20-08-2006 الذي ألغى قانون رقم 88/27 المؤرخ في 12-07-1988 .

4- بلقاسم محمد أمين ، المرجع السابق ، ص 24 .

الرهن و الإيجار ... إلخ ، أو تبرعات كالهبة و الوصية ... إلخ وهذه التصرفات لا تنصب إلا على الحقوق التي يكون المحامون أو المدافعون القضائيون موكلون بها ، و الجزاء على هذا الحضر هو البطلان المطلق¹.

ج- منع السماسرة و الخبراء من شراء الأموال المعهودة إليهم أو تقدير قيمتها :

إن السمسار لا ينوب صاحب المصلحة في البيع ولكنه وسيط يسعى إلى إيجاد مشتري للبيع، وقد يحدث أن يكون السمسار هو من يريد أن يشتري لنفسه فيقوم بتقديم شخص آخر للبايع على أنه مشتري، ويوهم البايع في نفس الوقت أن الثمن المعروض هو ثمن ملائم ويكون مراعيًا في ذلك مصلحة الشخص، فمنعنا لهذا التحايل حرم المشرع نفس الحكم على الخير وهو من يقوم بتقييم مال ما فقد يبخس قيمة المال ثم يشتريه لنفسه بعد أن أقنع البايع بالقيمة المنخفضة التي قدرها².

وهذا ما نصت عليه المادة 411 من ق م ج بقولها : >> لا يجوز للسماسرة و لا لخبراء أن

يشترروا الأموال المعهودة إليهم ببيعها و تقدير قيمتها ، سواء بأنفسهم مباشرة أو بإسم مستعار³

ويجب لتطبيق هذا المنع أن يكلف الخبير أو السماسرة إما ببيع المال أو تقسيمه أما إذا لم يكلف بذلك حق لهم شراء المال و يشمل الحضر عليهم أو على أشخاص يتصرفون لفائدتهم و المنع يسري على جميع أنواع البيوع لحسابه ، و الذي يجوز له إيجازته ليصبح العقد بأثر رجعي⁴.

د- منع النائب من شراء ما كلف ببيعه :

قد تكون هذه النيابة إتفاقية كالوكيل عن الموكل بموجب عقد أو بموجب نص قانوني مثل ولاية الأب و الأم عن أطفالهم 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 يحضر عليه شراؤها بإسمه أو بواسطة شخص آخر يعمل لصالحه ولو كان هذا البيع بالمزاد العلني⁵.

حسب نص المادة 410 من ق م ج : " لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى إتفاق أو نص

قانوني أو قرار من السلطة المختصة أن يشتري بإسمه مباشرة أو بإسم مستعار و لو بطريق المزاد

1- لحسين بن شيخ ملويا ، المرجع السابق ، ص 152 .

2- لحسين بن شيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 153.

3- أنظر المادة 411 من الأمر 75-58، سالف الذكر.

4- سمير عبد السيد تناغو - عقد البيع- مكتبة الوفاء القانونية ، ط1 ، مصر ، 2009 ص 386 .

5- بلقاسم محمد امين، المرجع السابق، ص25.

العلني ما كلف ببيعه بموجب النيابة ، كل ذلك ما لم تأذن به السلطة القضائية مع مراعاة الأحكام الخاصة و الواردة في نصوص القانونية أخرى.

و الغاية من هذا الحضر هو الوصول إلى أعلى إئتمان مدفوع من قبل المشتري، والذي يحقق النفع لموكله، كما لو أنه اشتراه لنفسه ، فإنه يشتريه بأقل الأسعار ، وإن حصل وأن إشتري النائب لنفسه ما كلف ببيعه فهذا يترتب عليه بطلان نسبي متوقف على إجازة من أبرم البيع لحسابه طبقا للمادة 412 من القانون المدني الجزائري : "يصح البيع من الأحوال المشار إليها في المادتين 410 و 411 إذا أجازته من تم البيع لحسابه " و مراعاة ما تأذن به السلطة القضائية بموجب حكم أو قرار يسمح لنائب بشراء ما كلف ببيعه.¹

ثانيا : الحالات المنصوص عليها في القوانين الخاصة :

و تتضمن ثلاث حالات :

(أ) - منع وكيل التفليسة من إمتلاك أموال المدين :

و تتمثل مهمة وكيل التفليسة في مساعدة المدين أثناء إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس و نظراً لوجود المدين تحت رقابة وكيل التفليسة فإنه قد يحدث تواطؤ فيما بينهما لإخراج بعض الأموال من الذمة المالية للمدين كما قد يستغل وكيل التفليسة وظيفته في إكتساب مالاً من أموال المدين بثمن رخيص ، لذلك منع المشرع هذا الأخير من إكتساب أي من أموال المدين حسب المادة 3/238 من ق ت ج² على انه " لا يجوز لوكلاء التفليسة أن يمتلكوا شيئاً من أموال المدين³ .

و هذه المادة ألغيت بموجب الأمر 23-96 المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي و أصبحت تحمل رقم 19 في الأمر و التي تنص على أنه : "لايجوز للوكيل المتصرف القضائي إمتلاك شيء من أموال المدين " وهذا الحضر هو البطلان المطلق ، والذي يجوز لأي شخص التمسك به ولو أمام الدرجة الثانية من التقاضي ، كما يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه لتعلقه بالنظام العام⁴.

1- لحسين بن شيخ آث ملويا ، مرجع سابق ص 153.

2- أنظر المادة 238 فقرة 03 م ن، من الأمر 75-59، المؤرخ في 20 رمضان، عام 1395، الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، الذي يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.

3- لحسين بن شيخ آث ملويا ، مرجع سابق ، ص 154.

4- مرجع نفسه ، ص 154

(ب)- منع المحضرين القضائيين من الإنتفاع من أية عملية يساهمون فيها :

نصت المادة 24 من القانون رقم 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي بقولهم " يحضر على المحضر سواء بنفسه أو بواسطة أشخاص أو بصفة مباشرة أو غير مباشرة... الإنتفاع شخصيا في أية عملية ساهم في تنفيذها.¹

(ج)- منع محافظي البيع من الإنتفاع الشخصي من أية عملية كلفوا بها :

يعد محافظ البيع بالمزاد العلني ضابطا عموميا يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص ، و تحت مسؤوليته و مراقبة وكيل الجمهورية للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها ، طبقا لأحكام المادة 03 من الأمر رقم 96-02 المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزاد² .

ينتدب محافظ البيع بالمزايدة بطريقتين إما قضائيا أو بإلتماس من الخواص للتقييم و البيع العمومي للمنقولات و الأموال المنقولة المادية و ذلك وفقا لشروط و التنظيمات المعمول بها طبقا للمادة 06 من القانون 96-02 ، في كلتا الحالتين يستلم محافظ البيع بالمزايدة الأملاك موضوع البيع أما ضمنيا في حالة إجراء عملية البيع في المكان الذي تتواجد فيه الأشياء المراد بيعها أو فعليا في حالة إجرائها بمكتبة أو بقاعة البيع³ .

1- المادة 24 من القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير، سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر عدد 14 ، الصادرة في 08-03-2009 .

2-انظر المادة 03 من الأمر 69-02 المؤرخ في 10 يناير 1996، المتضمن تنظيم مهنة محافظي البيع بالمزايدة، الجريدة الرسمية العدد 03 المؤرخة في 14 يناير 1996 ص11.

3- مصطفى ركان، "مقال مهام محافظ البيع كمهنة فنية وإجراءات البيع بالمزاد"، دورية الموثق، العدد 04، 2001، ص 19.

المبحث الثاني : أقسام البيوع العقارية في المزاد العلني :

أورد المشرع الجزائري أحكاما خاصة لبيع بعض العقارات عن طريق المزاد، حفاظا على مصلحة الأطراف، وبناءا على ذلك تعددت أقسام البيوع، حيث قسمنا هذا المبحث إلى: المطلب الأول: البيوع العقارية الجبرية، المطلب الثاني: البيوع العقارية القضائية.

المطلب الأول: البيوع الجبرية:

يتضمن هذا المطلب ثلاث فروع تعريف التنفيذ الجبري والسندات التنفيذية بأنواعها واطراف التنفيذ.

الفرع الأول : تعريف التنفيذ الجبري

سوف نتطرق في هذا الفرع الى:

أولا : التعريف اللغوي للتنفيذ : التنفيذ لغة يعني تحقيق الشيء واخراجه من حيز الفكر الى حيز التطبيق

ثانيا: التعريف الاصطلاحي: له معنيان موضوعي واجرائي او الجبري

1/ المعنى الموضوعي للتنفيذ هو الوفاء بالالتزام والوفاء اما يكون إختياريا او قهريا ذلك بعض الفقه يميز في رباطه الالتزام بين عنصرى المديونية و المسؤولية فيكون الوفاء اختياريا عندما يستجيب المدين لعنصر المديونية في الالتزام¹.

كما ان التنفيذ ورد في القران الكريم في الآية " ولا تأكل اموالكم بالباطل " ².

2/ المعنى الاجمالي او الجبري : يقصد به مجموعه من الاجراءات اللازم إتخاذها لتنفيذ السند التنفيذي عن طريق القوه عند رفض المدين التنفيذ الاختياري، حيث ان القاعدة الأساسية للتنفيذ الاجرائي أو الجبري هي أن لا يجوز للشخص ان يقضي حقه بنفسه³.

أما التنفيذ الجبري فهو الذي تجريه السلطة العامة تحت اشراف القضاء ومراقبته بناء على طلب الدائن الذي يوجد بيده سند مستوفي لشروط خاصة، وذلك بهدف استيفاء حقه من

1 - محمد حسين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طبعة 5 ، الديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2006 ، ص 12 .

2 - الآية 29 سورة النساء .

3- بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ من الناحيين المدنية والجزائية ، طبعة 1، منشورات البغدادي ، الجزائر 2009 ،

المدين قهرا عنه ، فهوفي حقيقة الأمر نشاط تقوم به الدولة عن طريق جهازها القضائي لأعمال القانون جبرا ويتم ذلك عن طريق تدخلها المباشر في الواقع المخالف للقانون وتغييره على النحو الذي يفرضه الجزاء .¹

الفرع الثاني : السندات التنفيذية وأنواعها :

تناولنا فيه المقصود بالسند التنفيذي وانواع هذه السندات .

أولاً: تعريف السند التنفيذي : هو تلك الوثيقة التي فصلت في خصومة ما بين الاطراف المتنازعة والممهورة بالصيغة التنفيذية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، هي عادة ما تتمثل في الحكم².

كما انه يعرف على انه عمل قانوني يتخذ شكلا معيناً ويتضمن تأكيدا لحق الدائن الذي يريد الاقتضاء الجبري أو هو الورقة التي اعطاها القانون صفات محدودة وشروط خاصه تجعلها صالحه لان تكون هي الاساس الذي عليه يمكن الشروع في التنفيذ القضائي³.

ثانياً : أنواع السندات التنفيذية : هي تلك التي حصرها المشرع في المادة 600 من القانون الاجراءات المدنية والإدارية : حيث تنص على لا يجوز التنفيذ الجبري الا بسند تنفيذي والسندات التنفيذية هي احكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية ، والاحكام المشمولة بالنفذ المعجل والواامر الاستعجالية ، وواامر الاداء ، والواامر على العرائض وواامر تحديد المصاريف القضائية قرارات المجالس القضائية ، وأحكام المحاكم الإدارية ، وقرارات مجلس الدولة ومحاضر الصلح ، احكام التحكيم المأمور بتنفيذها ، الشيكات والسفاتيح ، العقود التوثيقية ، محاضر البيع بالمزاد العلني ، احكام رسو المزاد على العقار⁴.

1 - دكتور أحمد هندي ، أصول التنفيذ، كلية الحقوق ، جامعة الإسكندرية ، بيروت العربية ، سنة 1993 ، ص 19,8

2- بريارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق، ص 39

3- أحمد هندي. مرجع سابق ، ص 37

4- المادة 600 من القانون 08-09، المؤرخ في 18 صفر، عام 1429، الموافق لـ 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1_ احكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والاحكام المشمولة بالنفذ المعجل: الحكم هو محرر يصدر من جهة ذات ولاية الفصل في المنازعات التي تنشئ بين الخصوم¹.

والحكم قد يكون صادر عن المحاكم العادية كما قد يكون صادر عن المحاكم الجزائية وتضمن التزاما ماليا، كما اذا فصل في الدعوى المدنية بالتبعية الدعوى العمومية، والحكم النهائي هو الحكم الذي استنفذ طرق الطعن العادية وهي المعارضة والاستئناف واصبح حائزا قوه الشيء المقضي أما الأحكام المشمولة بالنفذ المعجل تستمد خاصيتها هذه اما من القانون أو من القضاء أي من الحكم القضائي.

حيث انه بحكم القضاء حتى يكون جوازا ويخضع للسلطة التقديرية للقاضي حسب نص الفقرة الثالثة من المادة 323 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية².

فالأحكام المشمولة بالنفذ المعجل اذا تضمنت التزاما ماليا قد تكون محل مطالبة بالتنفيذ الجبري (الحجز) عن طريق بيع العقار بالمزاد العلني³.

فالنفاذ المعجل هو تنفيذ استثنائي للأحكام القضائية يوصف كذلك بالتنفيذ المؤقت إذ يجوز اجراءه بمجرد تبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي دون مراعاة اجل 15 يوم اشتمل الحكم على النفاذ المعجل او كان أمرا استعجاليا منصوص عليه في المادة 614 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

2- الأوامر الاستعجالية: هي الاوامر الصادرة في الدعاوي الاستعجالية سواء من القسم الاستعجالي او باقي اقسام المحكمة معجله النفاذ بكفالة او بدونها أي أن تعجيل النفاذ مستمد من القانون وهو من اعطاه هذه الخاصية المقررة في المادة 303 من القانون الاجراءات المدنية والإدارية⁴.

1- لمستشار أنور طلبة ، رئيس محكمة الاستئناف ، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز ، المكتب الجامعي الحديث ، الأزاريطة ، الإسكندرية ، 2012 ، الصفحة 264.

2- بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية والقضائية ، إجراءاتها واثرها الناقل للملكية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2015 ، ص 11.

3- انظر نص المادة 614 من القانون 08-09، سالف الذكر.

4- بوقندورة سليمان، المرجع السابق ، ص 13

والاحكام الصادرة في المواد المستعجلة هي احكام مشموله بالنفاذ المعجل بقوه القانون دون حاجه الى النص في الحكم، ويكفي ان يذكر في بيانات الحكم انه صادر في مادة مستعجلة، مثال: الحكم في طلب الملكية المتنازع تحت الحراسة القضائية لحين الفصل في موضوع الملكية¹.

3- أوامر الأداء: نص المشرع الجزائري في المادة 174 قانون الاجراءات المدنية والإدارية على انه يجوز انت تتبع الاحكام الخاصة بأوامر الاداء عند المطالبة بدين من النقود ثابت بالكتابة حال الاداء ومعين المقدار وان يكون للمدين موطن أو محل اقامه معروض في الجزائر المادة 177 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية ففي هذه الحالة يؤشر القاضي بأسفل العريضة بإبلاغ أمر الأداء إلى المدين².

4- الأوامر على العرائض: هي الأوامر القضائية الصادرة عن القضاء بناء على طلب من الاطراف دون حضور الخصوم او مرافعة وجاهيه تصدر وهي مشمولة بالنفاذ المعجل قانونا كما تنص على ذلك المادة 310 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية³.

فالأوامر على العرائض احدى الصور التي تتمثل فيها السلطة اللوائية للقضاء⁴، اما الحالات التي يتضمن فيها الامر على عريضة التزاما ماليا فهي قليلة جدا لأنها اوامر ولائية ولا تصورها الا في حاله الامر على عريضة بالنفقة المؤقتة التي يصدرها قاضي شؤون الاسرة وهي الحالة الوحيدة التي يكون فيها الامر على عريضة محل مطالبه بتنفيذ الجبري عن طريق بيع العقار بالمزاد العلني في حالة تخلف المدين بالنفقة عن الوفاء بها ، مع مراعاة احكام القانون 15 - 01 المتضمن انشاء صندوق النفقة⁵.

1- نبيل صقر ، طرق التنفيذ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، ص 80

2-انظر المادة 174-177 من القانون 08-09، سالف الذكر .

3 -الأوامر على العرائض الصادرة عن رئيس المحكمة مثل أمر بإجراء معاينة استجوابية او أمر تسليم محضوراو أمر بفتح اقفال سكن وغيرها من الأوامر التي يصدرها رئيس محكمة في حالة وجود نزاع قضائي طبقا لنص المواد 310 ومايليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية

4-الدكتور أحمد هندي ، اصول التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة الازاريطة الإسكندرية ، 2007 ، ص 103

5 -القانون 15_01 مؤرخ في 13 ربيع الاول عام 1436 الموافق 4يناير سنة 2015يتضمن انشاء صندوق النفقة ، الجريدة الرسمية ، عدد 1 سنة 2015

5- أوامر تحديد المصاريف القضائية: يحدد التشريع المصاريف القضائية ومصاريف سير الخصومة كما يعرف المستفيد من المساعدة القضائية من دمج المصاريف القضائية ماله 417 قانون الاجراءات المدنية والإدارية تحدد المصاريف القضائية ومصاريف سير الخصومة بموجب التشريع ، وتشمل الرسوم المستحقة للدولة ومصاريف سير الدعوى لاسيما مصاريف اجراءات التبليغ الرسمي والترجمة والخبرة واجراءات التحقيق واتعاب المحامي ومصاريف التنفيذ¹ .

حيث انه يقصد بها بأوامر تحديد مصاريف الاوامر المحددة لأتعاب الخبراء والمصاريف القضائية نذكر منها : امر تحديد اتعاب الخبير ، الامر بتصفية المصاريف القضائية ، الأمر بتحديد مصاريف اجراءات التنفيذ في البيوع العقارية².

الاورامر على العرائض الصادرة عن رئيس المحكمة مثل أمر بإجراء معاينة استجوابية او أمر تسليم محضوراو أمر بفتح اقفال سكن وغيرها من الأوامر التي يصدرها رئيس محكمة في حالة وجود نزاع قضائي طبقا لنص المواد 310 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

6- قرارات المجالس القضائية :

القرارات القضائية هو ما تصدره الغرف القضائية على مستوى المجالس القضائية. عدا قرارات غرفة الاتهام وكذا قرارات المحكمة العليا، أما قرارات مجلس الدولة فتكون واجب النفاذ متى فصل بصفته جهة استئناف وقض بتأييد حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بما قضى بحق. أو التزام او بتعديله أو قضى حكم المحكمة القاضي برفض الدعوى ، أما القرارات الأخرى الصادرة عن المحكمة الابتدائية. فتكون قابلة للتنفيذ بمجرد صدورها بعد إتمامها بالصيغة التنفيذية .

1 - د.بربارة عبد الرحمن ، ، مرجع سابق ، ص 79

2 -بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 16 .

تنص المادة 200 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على منح المشرع الجزائري الصفة التنفيذية للعقود الرسمية والتي سمي بعضها بعقود الإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة ، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة وهي العقود التي يتم تحريرها بمعرفة موثق وهم الذين يقومون بتسليم نسخ تنفيذية من العقود الموثقة والمودعة لديهم اصولها¹.

7- احكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة :

المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية أنشأت بموجب القانون 98_02² وتخضع الإجراءات المطبقة امامها لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأحكامها قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة تفصل المحاكم الإدارية في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها . تختص كذلك المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية. ودعاوى فحص المشروعية³ أما قرارات مجلس الدولة ، انشئ بموجب القانون العضوي 98_01 المعدل بالقانون العضوي 11_13 وهو هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية وهو تابع للسلطة القضائية ، يضمن توحيد الاجتهاد القضائي الإداري⁴.

حيث أنه يعتبر مجلس الدولة الهيئة العليا في النظام القضائي الإداري مقابل المحكمة العليا في النظام القضائي العادي باعتباره مستشارا للسلطة الإدارية المركزية إلى جانب دوره الرئيسي كمحكمة إدارية عليا⁵.

1 -المادة 20من قانون التوثيق الصادر بموجب أمر رقم 70/91 في 16/12/1970

2-قانون رقم 98_02 مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998 يتعلق بالمحاكم الإدارية الجريدة الرسمية عدد 37

3-بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 22

4-قانون عضوي رقم 98_01 مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق ل 30 مايو سنة 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله ، الجريدة الرسمية عدد 37 ، المعدل والمتمم بقانون عضوي رقم 11_13 مؤرخ في 24 شعبان عام 1432 الموافق 26 يوليو سنة 2011 الجريدة رسمية عدد 43 .

5 -المواد 4,9,10,11,12 من القانون العضوي رقم 98/01 ، المرجع السابق .

8_محاضر الصلح: يجوز للخصوم التصالح تلقائيا¹ أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة يثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية .

يعد محضر الصلح سنداً تنفيذياً بمجرد إيداعه بأمانة الضبط.

كما أن محاولات الصلح وجوبية في قضايا الطلاق².

ويثبت الصلح بين الزوجين بموجب محضر يحرر في الحال من أمين الضبط تحت إشراف القاضي يوقع المحضر من طرف القاضي وأمين الضبط والزوجين ويودع بأمانة الضبط يعد محضر الصلح سنداً تنفيذياً المادة 443 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ .

9_ أحكام التحكيم :

يمكن لأي شخص اللجوء إلى التحكيم في الحقوق التي له مطلق التصرف فيها ولا يجوز التحكيم في المسائل المتعلقة بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم ماعدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية ، كما تحوز أحكام التحكيم حجية الشيء المقضي فيه بمجرد صدورها فيما يخص النزاع المفصول فيه وهي غير قابلة للمعارضة ، ويرفع الاستئناف في حكم التحكيم في أجل شهر من تاريخ النطق به أمام المجلس القضائي الذي صدر في دائرة اختصاصه حكم التحكيم⁴.

1-المواد 990الى 993 من قانون 08-09، سالف الذكر .

2 -د. محمد حسين .مرجع سابق ص 45

المواد 439الى 449 من قانون 08-09، سالف الذكر .

3-د. محمد حسين، مرجع سابق، ص 45

4-المواد 1006 إلى 1038 من قانون 08-09، سالف الذكر .

10_ الشيكات والسفاتج :

الأوراق التجارية القابلة للتداول هي وثائق شكلية مكتوبة في صيغ معينة وتثبت دين بمبلغ معين ، يتعهد الموقع عليها أو يأمر شخص آخر فيها بأداء المبلغ المذكور فيها في مدة معينة ولأمر شخص معين أو من يأمر هذا الأخير أو إلى حاملها وهذه الأوراق تكون قابلة للتداول بالتظهير أو بالمناوبة اليدوية ، وقد أجاز المشرع لأصحاب العلاقة مراجعة دوائر التنفيذ لإستحصال مبالغها ودون الحاجة إلى استصدار حكم من المحكمة بها¹.

11_ العقود التوثيقية : هي تلك التي يحررها الموثق وهو حسب القانون 06_02 ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة لاسيما العقود المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة ، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة².

12_ محاضر البيع بالمزاد العلني : بعد ايداعها بأمانة الضبط مادة 715 قانون الإجراءات المدنية والإدارية يثبت رسو المزاد بمحضر البيع بالمزاد العلني لمن تقدم بأعلى عرض بعد المندبات 3 ثلاث مرات متتالية يفصل بينها بمدة دقيقة على الأقل³.

13_ احكام رسو المزاد على العقار : حكم رسو المزاد كسند تنفيذي تقوم آثاره عندما يتخلف الراسي عليه المزاد عن دفع ثمن رسو المزاد في الأجل الذي سنعرفه لاحقا وبعاد البيع على ذمته أو أن يتخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الحقوق والرسوم والحقوق التناسبية في حالة استحقاقها ، ففي هذه الحالة. يكون حكم رسو المزاد سندا تنفيذا فيما يتعلق بالالتزام المالي في حق من تخلف عن الوفاء به⁴.

1-الاستاذ الدكتور عباس العبودي ، شرح احكام قانون التنفيذ دراسة مقارنة معزرة بالتطبيقات القضائية لمحكمة التمييز

، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن ، 2007، ص 59

2-المواد 427 _ 444 من الأمر 75-59 سالف الذكر.

3 -عبد الرحمن بريارة ، مرجع سابق ص 12

4-بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 33

الفرع الثالث: أطراف التنفيذ

وهم الأطراف المعنية بالإجراء نذكر منها طالب التنفيذ والمنفذ عليه والقائم بالتنفيذ

أولا_ طالب التنفيذ:

هو ذلك الشخص الراغب في استعادة حقه الثابت بموجب سند، ومثلما يشترط في رافع الدعوى القضائية توفر عنصرى الصفة والمصلحة وفقا للمادة 13 من القانون الجديد يشترط كذلك. أن يكون صاحب صفة ومصلحة يستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية والمعنوية ، إذ لا يستاغ قيام شخص فاقد لأهلية الأداء سواء لصغر السن أو لمرض عقلي يطال بالتنفيذ مالم غير مؤهل قانونا للتصرف ، وإذا كانت القاعدة تقضي بوجود توفر عنصر الصفة لدى طالب التنفيذ ،¹ فإن ذلك لا يعني بالضرورة أن يكون طالب التنفيذ هو نفسه الشخص المحكوم لصالحه أو الذي كان طرفا في العقد فقد ينوب على طالبي التنفيذ وكيله أو ورثته في حالة الوفاة ، على أن يتم التبليغ المنفذ عليه قبل البدء في التنفيذ بالسند الذي يحول الصفة للوكيل او الوارث إلى جانب إعلان السند التنفيذي والا كان المنفذ عليه أن يحتج ببطلان الإجراءات².

ثانيا _ المنفذ عليه : المنفذ ضده هو من يلزمه القانون بالأداء الثابت بالسند التنفيذي، وهو يمثل الطرف السلبي ولكي تتخذ إجراءات التنفيذ ضده لإجباره على الوفاء يجي أن يكون ذا صفا وأهلا لتوجيه الإجراءات ضده³.

ومثلما يفترض في طالب التنفيذ أن يتوفر لديه عنصر الأهلية، فإن الراجح كذلك اشتراط في من يجرى التنفيذ ضده أن يكون متمتعا بالأهلية علما أن المشرع الجزائري لا يشترط صراحة المنفذ عليه أن يكون اهلا التصرفات القانونية أثناء التنفيذ⁴.

1- الانصاري حسن النيراني ، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية ، دار الجامعة الجديدة ، للنشر ، طبعة 2001 ص 134

2- احمد هندي ، الصفة في التنفيذ ، دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية دار الجامعة الجديدة للنشر ،

الإسكندرية ، مصر ، طبعة 2000 ، ص 28

3-عباس العبودي ، المرجع السابق ، ص 68

4- محمد حسين ، مرجع سابق ، ص 22

ثالثا_ القائم بالتنفيذ : المحضر القضائي إن صح القول فإن عقب الإجراءات المدنية هو المحضر القضائي ، فهو من يبلغ رسميا العريضة الافتتاحية والتكليف بالحضور ، وهو من يبلغ الحكم ويبلغ عريضة المعارضة أو الاستئناف ،وبعدها يبلغ الحكم أو القرار وبعد أن يصبح الحكم نهائي يبلغه كسند تنفيذي أو يبلغ باقي السندات التنفيذية مع التكليف بالوفاء ويحرر محاضر التنفيذ أو عدم التنفيذ وبعدها يتابع إجراءات التنفيذ الجبري بمختلف مراحلها¹.

والمحضر القضائي هو القائم بالتنفيذ حسب المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو حسب القانون 03_06 ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية².

ويعمل المحضر القضائي تحت مراقبة وكيل الجمهورية لدى الجهة القضائية المختصة إقليميا وحددت المواد من 5 الى 8 قانون رقم 91_03 مهام المحضرين والتي من بينها :

_ القيام بالتبليغ المحررات والتبليغات القضائية

_ تنفيذ الأحكام القضائية

_ تحصى كل الديون المستحقة

_ كما يمكنه القيام بالمعاينات المادية

ويتمتع القائم بالتنفيذ بحصانة قضائية وحماية قانونية حيث أجاز المشرع بفتح أبواب المنازل والحجرات لتسهيل مأموريته مع أن القيام بمثل هذه الأعمال في غير حالات التنفيذ يعتبر جريمة يعاقب عليها القانون³.

المطلب الثاني: البيوع القضائية:

سماها المشرع في قانون إجراءات المدنية والإدارية بالبيوع الخاصة وقسمها إلى ثلاثة أقسام، (القسم الاول) البيوع العقارية المفقود وناقص الأهلية والمفلس و(القسم الثاني) البيوع العقارية المملوكة على الشيوع و(القسم الثالث) البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني .

1-بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 56, 57 .

2- القانون رقم 03-06 ، سالف الذكر .

3-نبيل صقر ، المرجع السابق ، ص 27.

الفرع الأول : البيوع العقارية المفقود وناقص الأهلية والمفلس :

أولاً: من هو المفقود : المفقود يعرفه قانون الأسرة¹. بأنه الشخص الغارب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقوداً إلا بحكم أما الغائب فيأخذ حكم المفقود إذا منعت ظروف قاهرة من الرجوع الى محل إقامته أو إدارة شؤونه بواسطة ، مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر للغير فيعتبر كالمفقود .وعلى القاضي عنده يحكم بالفقد أن يحضر أموال المفقود وان يعين في حكمه مقدماً من الأقارب أو غيرهم لتسيير أموال المفقود وتسليم ما استحقه من ميراث أو تبرع مع مراعاة أحكام المادة 99 من قانون الأسرة² .

فالمفقود إذن طبقاً لنص المادة 109 من القانون 84/11 المتضمن قانون الأسرة هو الشخص الغارب الذي لا يعرف أن كان حياً او ميتاً ويتعين إصدار حكم بالفقدان .

ثانياً : من هو ناقص الأهلية : القاعدة العامة التي جاءت بها المادة 81 من قانون الأسرة ان 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 لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد 19 سنة كاملة وبمفهوم المخالفة من بلغ سن الرشد وهو ناقص من حيث قواه العقلية لعتة أو سفه أو جنون فهو بالغ ناقص الاهلية ولا يتمتع بالأهلية لمباشرة حقوقه المدنية³ .

فناقص الأهلية طبقاً لنص المادة 43 من القانون المدني ذلك الشخص الذي بلغ 13 من عمره ولم يبلغ سن الرشد أو بلغ الرشد وكان فيها أو ذا غفلة⁴ .

1- القانون رقم 84_11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق ل 09 يونيو سنة 1984 المتضمن قانون الأسرة

المعدل والمتمم ، جريدة رسمية ، عدد 24 صادرة في 22 جوان 1984 المعدل والمتمم .

2-بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ص 110

3- المرجع نفسه ، ص 111,110

4-المادة 43 من الأمر 75-58، سالف الذكر .

حيث ان المشرع ربط مصطلح القاصر بالأهلية ، فالقاصر هو الشخص العاجز عن إدراك الأمور على حقيقتها لصغر سنه، او هو الشخص الذي وصل مرحلة من عمره مازالت قاصرة عن مرحلة البلوغ¹ .

أما الأهلية لغة : يقال أهله لذلك الأمر تأهيلا ، وأهله رآه له أهلا واستغفله واستوجبه² .

اصطلاحا: الأهلية من الخصائص المميزة للإنسان حيث يتوقف على توافر عنصر الأهلية في الإنسان معرفة مدى ما يمكن أن يتمتع به من الحقوق ومدى ما يمكن أن يلزم به من واجبات³ .

اما البالغ ناقص الأهلية تعرفه المادة 101 من قانون الأسرة على أنه من بلغ سن الرشد وهو مجنون أو معتوه أو سفيه أو طرأت عليه إحدى الحالات المذكورة بعد رشده يحجز عليه وطبقا للمادة 102 من نفس القانون يكون الحجز بناء على طلب أحد الأقارب أو ممن له مصلحة أو من النيابة العامة⁴ .

ثالثا: من هو المفلس : هو كل تاجر او شخص معنوي من القانون الخاص ولم يكن تاجرا ، توقف عن الدفع ، فيجب عليه في هذه الحالة أن يدلي بإقرار خلال 15 يوم قصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس أمام محكمة مقر المجلس وإذا توفي تاجر وهو في حالة توقف عن الدفع ترفع الدعوى في أجل عام بمقتضى إقرار أحد الورثة أو بإعلان من جانب أحد الدائنين⁵.

1-الزمحشري ، أساس البلاغة ، دار المعرفة للطباعة والنشر ، بيروت ، سنة 1979, ص 369

2-بن منصور ابو الفضل ، جمال الدين محمد بن كرم ، لسان العرب ، الجزء الثاني ، دار الجبل ، بيروت لبنان ، سنة 1988 ، ص 163

3-اسحاق ابراهيم منصور ، نظرية القانون والحق ، وتطبيقاتها في القانون الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة العاشرة ، 2008 ، ص 227 .

4-انظر المادة 101،102، من القانون 84-11، المؤرخ في 9 رمضان، عام 1404، الموافق لـ 9 يونيو، سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

5-بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ص 117

فالمفلس طبقا لأحكام المادة 215 وما بعدها القانون التجاري هو التاجر الذي توقف عن الوفاء بديونه وصدر في شأنه ذلك حكم

لذلك تنص المادة 783 ق.ج.م.و.د.: " يتم بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني ، المفقود وناقص الأهلية والمفلس ، حسب قائمة شروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة ، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي او يعدها وكيل التفليسة ، حسب الحالة " ¹.

الفرع الثاني : البيوع العقارية المملوك على الشيوخ :

اولا: مفهوم الملكية الشائعة: هي حق ملك تام، إذ هي تشمل على جميع عناصر الملكية فطبقا للمادة 714 مدني : " كل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكا تاما وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وان يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء ².

وتعتبر ملكية على الشيوخ حالة استثنائية أو مؤقتة مصيرها إلى الزوال ، وهي تنقضي بأسباب مختلفة ولكن : السبب الرئيسي بانقضاء الشيوخ والسبب الذي يقصد به اصلا ومباشرة إنهاء هذه الحالة فهو القسمة ³ .

ثانيا : قسمة الملكية الشائعة : إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوخ أن يرجع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة وتعين المحكمة إذا رأت وجها لذلك خيرا ، يكون الخبير الحصص على أساس اصغر نصيب حتي ولو كانت القسمة جزئية ، وإذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء نصيبه عينا عوض بمعدل عما نقص من نصيبه تجري القسمة بطريق الاقتراع وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز ⁴ .

1- انظر المادة 783 من قانون 08-09، سالف الذكر.

2- قرار رقم 63_765 مؤرخ في 19/10/1990 ، م ق 1992 عدد 04 ، ص 28

3- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن حق الملكية ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، 1968 ، ص 804 .

4- بوؤندورة سليمان ، المرجع السابق ص 105

في الملكية الشائعة فحق الملكية يعود لأكثر من شخص واحد، حيث يمتلك كل منهم جزء غير مفرز أي أن حق الملكية ينقسم حصصا ولكن العقار المملوك يبقى شائعا¹ دون تقسيم فهذا هو المعنى الذي جاءت به المادة 713.2² مدني حيث نصت على: " إذا ملك إثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع".

ومثال الشركاء على الشيوع، الورثة حيث يشاركون في ملكية العقار الذي ورثوه كل حسب نصيبه كالثلث أو النصف أو الربع، ويعتبر الميراث أهم مصدر أو سبب من اسباب كسب الملكية العقارية الشائعة³.

والقسمة إما أن تقع رضائية اي بالتراضي بين جميع الشركاء، وان تقع قضائية هي عن طريق القضاء إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال المشاع⁴.

كثيرا ما تكون الأموال العقارية المملوكة على الشيوع والمأمور ببيعها بحكم قضائي غير قابلة للتجزئة عينا أو بدون ضرر، يؤمر ببيعها بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع، يعدها المحضر القضائي تودع بأمانة ضبط محكمة التي يوجد فيها العقار بناء على طلب من يهمله التعجيل من المالكين على الشيوع⁵.

1- الاستاذة ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،

2010، ص 31

2- المادة 713 من الأمر 58-75، سالف الذكر.

3- ليلي طلبة، المرجع السابق، ص 31

4- قرار رقم 47_222 مؤرخ في 1988/12/07، م ق 1990 عدد 02، ص 26

5- السعدي الصبري، التأمينات العينية طبقا لأحدث التعديلات ومزيدة بأحكام القضاء، دار هومة، الطبعة 2008

2009، ص 213،

الفرع الثالث: البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني:

يجوز لمالك أو الحق العيني العقاري المثقل لتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشرون إجراءات التنفيذ عليه، إن يطلب بيعه بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، هنا المدين هو من يبادر إلى طلب البيع اختياريًا منه وليس جبرا عليه في إطار التنفيذ، لهذا فهو من بين البيوع الخاصة بنص القانون وليس من البيوع الجبرية ولا القضائية التي يأذن بها القضاء وهي رخصة قانونية¹.

¹- بوقندورة سليمان ، المرجع السابق، ص. 121, 122 .

ملخص الفصل الأول :

من خلال هذا الفصل إتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للبيع بالمزاد العلني بل آكتفا بذكره في المادة 69 من القانون المدني الجزائري و لذلك قمنا للتطرق لبعض تعريفات أخرى من الناحية اللغوية و الإصطلاحية و كذلك الفقهية و أشرنا إلى خصائص هذا النوع من البيوع و الحالات و الأشخاص التي قام المشرع بمنعها و حرمانها من المشاركة في هذه المزادات و من خلال دراستنا لهذا الموضوع لاحظنا أن المشرع الجزائري قسم البيوع العقارية إلى قسمين أساسيين وهما البيوع العقارية الجبرية و البيوع العقارية القضائية و تتمثل البيوع العقارية الجبرية في المرحلة التي تلي مرحلة الحجز على العقار و التنفيذ جبريا عليه بعد إمتناع المدين من الوفاء بدينه ، أما البيوع العقارية القضائية فقد حصرها المشرع في ثلاث فئات وهي البيوع العقارية للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس من خلال المواد 109 و 81 من قانون الأسرة الجزائرية و كذلك 215 من القانون التجاري و البيوع العقارية المملوكة على الشيوخ من خلال المواد 114 و 713 من القانون المدني الجزائري و البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني



الفصل
الثاني

الفصل الثاني

إجراءات واثار البيع في المزاد
العلني للملكية العقارية الخاصة

مقدمة الفصل الثاني :

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

حيث بينا إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري ضمن (المبحث الأول) لأن له إجراءات كثيرة ومختلفة تختلف باختلاف ملكية هذا العقار إضافة إلى المراحل التي تمر بها هذه الإجراءات حيث تبدأ بجملة من الإجراءات دورها تهيئة وتحضير العقار للبيع بالمزاد العلني بعدها تليها باقي الاجراءات المتمثلة في الشروع لعملية البيع والإعلان عن جلسة البيع الذي يتم من خلالها بيع هذا العقار وكيفية سير هذه الجلسة .

اما في (المبحث الثاني) فقد قمنا بالإحاطة بجملة الآثار المترتبة على البيع بالمزاد العلني العقاري حيث أنه عند إتمام عملية البيع يكون البيع قد تم على اعلى عطاء مقدم بهذا المزاد وهنا تأتي مرحلة توزيع حصيلة هذا البيع والوفاء بديون المدين من خلال جملة من الإجراءات الموضحة والمنصوص عليها ضمن احكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري:

تتاول المشرع الجزائري إجراءات الممهدة لبيع العقار المتعلقة بالبيع العقارية الجبرية، والقضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال جملة من المواد، وتبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي، والذي يديعها لدى أمانة ضبط المحكمة، والإعلان عن إداها، والإعتراض عليها من طرف ذوي الشأن، وبناء على هذا قسم المبحث إلى: المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني، المطلب الثاني: الإعلان عن جلسة البيع وإجراءات المزايدة العلنية.

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني:

يتضمن هذا المطلب فرعين الأول بعنوان إعداد قائمة شروط البيع والثاني بعنوان إيداع قائمة شروط البيع والثاني بعنوان إيداع قائمة شروط البيع والاعتراض عليها.

الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع:

إن قائمة شروط البيع هي الركيزة الأساسية للبيع العقاري بالمزاد العلني فمن جهة يتم إعداد العقار للبيع ومن جهة أخرى تسمح لكل من يهمله الأمر أن يعرف العقار وكل ما يتعلق به ويعرف كل الشروط الضرورية للترشح¹.

وبمفهوم المادة (737) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعتبر قائمة شروط البيع ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه يعدها المحضر القضائي لإعداد العقار للبيع وتصفيته من كل الاعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع².

أولاً: قائمة شروط البيع الخاصة بالبيع الجبرية:

تضمنت المادة (737) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجموعة من الشروط والبيانات التي يجب التقيد بها لأجل إعداد قائمة الشروط وهي:

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

2- عزوق صونية وعبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون الخاص تخصص قانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية (2016.2017) ص 06.

إذا لم يقيم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز.

وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة الشروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات¹.

الهدف الرئيسي من إيداع قائمة شروط البيع ومرفقاتها ان يتعرف أصحاب الشأن في التنفيذ سواء من يتقدم في المزاد لشراء العقار المحجوز او من له مصلحة تتعلق بهذا العقار على مدى صحة إجراءات التنفيذ وعلى بيان العقار والقيمة التقريبية ومقدار الديون المقدرة عليه وأصحاب هذه الديون، وذلك لكي يتمكن كل ذي مصلحة ان يعترض على البيع مثل التقدم بملاحظاته على هذه القائمة².

يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع، فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

1. اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم.
2. السند التنفيذي الذي يتم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
3. أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
4. تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات الذي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
5. تحديد شاغل العقارات وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغل³.
6. شروط البيع والثمن الأساسي والمصاريف.

1- أنظر المادة 737 من القانون 08-09، السالف الذكر.

2- عزالدين بن عبد الله، إجراءات التنفيذ الجبري وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017.

3- أنظر المادة 737 من القانون 08-09، السالف الذكر.

7. تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الاساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء وإن كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، لا يجوز تجزئتها.

8. بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع، يؤثر رئيس المحكمة المختصة إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع، ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما.

إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للإبطال بناء على طالب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه. في حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تجديدها على نفس المحضر القضائي¹.

كما نصت المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مجموعة من

المستندات يجب أن ترفق بقائمة شروط البيع وهي:

- نسخة من سند التنفيذ الذي 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 إلى غاية تاريخ الحجز.
- مستخرج جدول الضريبة العقارية².

ثانيا: قائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع القضائية الخاصة: وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية تنقسم البيوع الخاصة إلى ثلاث فئات:

1/ قائمة شروط البيع المتعلقة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس:

يتم بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية المرخصة ببيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، حسب قائمة الشروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم بالنسبة لناقص

1- أنظر المادة 737 من القانون 08-09، السالف الذكر.

2- أنظر المادة 738، المرجع نفسه.

الفصل الثاني: إجراءات واثار البيع في المزاد العلني للملكية العقارية الخاصة

الأهلية القاصر أو البالغ المحجوز عليه أو يعدها وكيل التفليسة بالنسبة للمفلس حسب الحالة¹.

وتتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية:

- الإذن الصادر بالبيع (سواء عن قاضي شؤون الأسرة بالنسبة للولي والوصي او المقدم والقاضي المنتدب بالنسبة لوكيل التفليسة).
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات².
- شروط البيع والتمن الأساسي:

- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء (كما في حالة بيع مناب قاصر أو مفقود أو مفلس في عقار مشاع فهي تعتبر جزء من كل).

- بيان سندات الملكية³.

كما نصت المادة (784) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مجموعة من الوثائق يجب أن ترفق بقائمة شروط البيع وهي:

1. مستخرج جدول الضريبة العقارية يبين معرفة ما إذا كان العقار مثقلا بديون تجاه مصالح الضرائب لكي يتم تحصيلها بالأولوية.
2. مستخرج من عقد الملكية، يبين معرفة موقع العقار وحدوده ومساحته.
3. الإذن القضائي بالتصرف بالنسبة للمقدم أو الوصي أو الوالي.
4. شهادة عقارية تبين معرفة القيود والتأمينات العينية المثقل به⁴.

1- دحو أحمد، إجراءات بيع المنقول والعقار بالمزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أساسي خاص قسم قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2013/2014، ص 97.

2- بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 134.

3- المرجع نفسه، ص 134.

4- أنظر المادة 784 من القانون 08-09، السالف الذكر.

2/ قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المملوكة على الشيوخ:

نصت المادة 786 فقرة 02 قانون إجراءات مدنية وإدارية على أن تشمل قائمة شروط البيع فضلا على البيانات المذكورة في المادة 784 ق إجراءات مدنية وإدارية نسخة من الحكم أو القرار الصادر بالبيع¹.

فالبيع المقرر بموجب المادتين (786) و(787) ليس نتيجة تنفيذ جبري لعدم الوفاء المدين وإنما تنفيذا لحكم أو قرار نهائي فاصل في دعوى قسمة ملكية شائعة وفقا للمادة (728) من القانون المدني لاستحالة القسمة عينا فلا وجود لدائنين أو مدينين، كما تنتقل ملكية المال بأكمله إلى الراسي عليه المزاد².

حيث نصت المادة (728) من القانون المدني على أنه: "إذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيم المال المراد قسمته بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع³."

وتتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية:

- الإذن الصادر بالبيع المذكور في المادة (783) يستبدل بالسند التنفيذي القاضي بالبيع (الحكم أو القرار).
- تعيين العقار 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 العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
- شروط البيع والتمن الأساسي.
- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك مع تحديد الثمن الأساسي.
- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء.
- بيان سندات الملكية⁴.

1- دحو احمد، المرجع السابق، ص98.

2- بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص267.

3- أنظر المادة 728 من القانون 75-58، السالف الذكر.

4- بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص136.

كما نصت المادة (786) فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة (783) أعلاه على ذكر جميع المالكين على الشيوخ وموطن كل منهم، ويرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة (784) أعلاه، نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني¹.

3/ قائمة شروط البيع المتعلقة بالبيع العقارية المثقلة بتأمين عيني:

جاء في نص المادة (788) فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري التالي: "يجوز لمالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه إذ لم يسعى الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه أن يطلب بيعه بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار².

ومن خلال نص المادة نجد أن المشرع أجاز لمالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني ويرغب في الوفاء بديونه أن يطلب بموجب هاته المادة التي تمثل رخصة لمالك العقار أو الحق العيني العقاري بيعه عن طريق المزاد العلني للوفاء بالتزاماته إذ لم يسعى الدائنون إلى طلب ديونهم³.

كما انه من الملاحظ من المادة أعلاه أنها لم تذكر لا البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع ولا المستندات التي ترفق بها ولم تحل إلى أي نص قانوني وتركت ذلك محل اجتهاد معد قائمة شروط البيع ورئيس المحكمة الذي يراقبها بدرجة أولى ثم لمن لهم الحق الاعتراض عليها أن يثيروا بيانا مهما لم تتضمنه القائمة وعلى سبيل القياس بالنصوص السابقة فإننا يمكن أن نستشف البيانات التي من الممكن ان تكون ضرورية وكذلك المستندات وتقتصر أن تكون كالتالي⁴.

1- أنظر المادة 786 فقرة 02 من القانون 08-09، السالف الذكر.

2- أنظر المادة 788 فقرة 01 ، المرجع نفسه.

3- بريارة عبد الرحمان، مرجع السابق ص137.

4- بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص137.

وعليه تتضمن قائمة شروط البيع شروط البيع العناصر المتطرفة إليها سابقا بنفس الامر بالنسبة لمرفقات شروط البيع¹.

أما الوثائق الضرورية التي ترفق بالقائمة تتمثل في:

1. نسخة من طلب البيع المقدم إلى المحضر القضائي.

2. نسخة عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص.

3. نسخة من عقد الملكية.

4. شهادة عقارية.

5. مستخرج من جدول الضريبة العقارية².

الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع والاعتراض عليها:

يتضمن هذا الفرع كيفية إيداع قائمة شروط البيع وكيفية الاعتراض عليها.

أولاً: إيداع قائمة شروط البيع:

نصت المادة (737) فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "إذا لم

يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحضر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز³.

يقوم المحضر القضائي في حالة البيع الجبري للعقار بعد انتهاء مهلة (30) يوماً

من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز دون وفاء المدين بإيداع قائمة شروط البيع في (03) نسخ مختومة وموقعة منه بموجب محضر رسمي يسمى محضر إيداع قائمة شروط البيع⁴.

أما في حالة البيوع القضائية الخاصة فإنه لا توجد مهلة قانونية يلتزم بها المحضر

القضائي لإيداع قائمة شروط البيع ولكن فور استلامه لإذن البيع أو الحكم القضائي بالبيع

أو طلب المدين الراهن يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع ويرفقاها بالسندات

1- دحو أحمد، المرجع السابق، ص98.

2- طالب أعمار، إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري وآثاره في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماسنر في الحقوق والعلوم السياسية السنة الجامعية 2017-2018 ص20، 21.

3- أنظر المادة 737 فقرة 01، من القانون 08-09، السالف الذكر.

4- طالب أعمار، المرجع السابق، ص23.

الضرورية ويودعها أمانة ضبط المحكمة، وفي كل الحالات يجب تسديد الرسوم التسجيل القضائية المقدرة بمبلغ 1000.00 دج.

يقوم رئيس كاتب الضبط بتسجيل قائمة شروط البيع في سجل خاص يسمى سجل البيوع العقارية ويمنح لها رقم تسلسلي¹.

بعد قيام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع وكل ما يستلزمها من بيانات خاصة بها وإرفاقها بالمستندات الضرورية وإيداعها في المحكمة المختصة في الحجز، ألزم المشرع المحضر القضائي خلال خمسة عشر يوما (15) الموائية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط وتأشير عليها إن يبلغ الأشخاص رسميا لهم صلة مباشرة في إجراءات الحجز حتى يتمكن هؤلاء من إيداع ما لديهم من اعتراضات وملاحظات أو اوجه بطلان التي يرونها بالحفاظ على حقوقهم بمواجهة الحاجز ويكون التبليغ بموجب ورقة من اوراق المحضرين الجاري العمل بها تسمى محضر التبليغ قائمة شروط البيع².

أما بالنسبة للمحكمة المختصة لإيداع قائمة شروط البيع فحسب المادة (737) فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الاختصاص يؤول إلى المحكمة التي يتواجد بها العقار المحجوز وحسب المادة (737) فقرة 02 من نفس القانون فإن تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوز فإن إيداع قائمة شروط البيع أجاز المشرع بأن يكون في أمانة ضبط المحكمة التي يتواجد فيها أحد هذه العقارات في حين أن الاختصاص كان يؤول إلى محكمة مقر مجلس وذلك في ظل قانون المدني القديم وهذا قد سبقت الإشارة إليه وعليه فمسألة الاختصاص القضائي هي واحدة من التعديلات الجديدة التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة³.

كما نصت المادة (741) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

1. تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
2. تعيين العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.

1- طالب أعمار، المرجع السابق، ص23.

2- دحو أحمد، المرجع السابق، ص99.

3- بلفاسمي نور الدين، المرجع السابق، ص49.

3. الثمن الأساسي المحدد جملة او لكل جزء.
 4. تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
 5. إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة والإسقاط حقهم في التمسك بها¹.
- أ- الأشخاص الواجب تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع: في حالة البيوع الجبرية والبيوع القضائية.

• في حالة البيوع الجبرية:

- نصت المادة (740) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: يجب على المحضر القضائي خلال (15) خمسة عشر يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط أن يبلغ رسمياً الأشخاص الآتية:
- المدين المحجوز عليه.
 - الكفيل العيني والحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.
 - المالكين على الشيوخ إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعاً.
 - الدائنين المقيدون كل بفرد.
 - بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، إن وجد وفي حالة الوفاة، يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي².

• في حالة البيوع القضائية الخاصة:

حالة المفقود وناقص الأهلية والمفلس:

- يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لإيداع قائمة شروط البيع إلى
- الدائنين أصحاب التأمينات العينية.
 - النيابة العامة³.

1- أنظر المادة 741 من القانون 08-09، السالف الذكر.

2- انظر المادة 740، المرجع نفسه.

3- بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص141.

حالة بيع العقار المشاع عن طريق حكم قضائي:

يتم التبليغ عن إيداع قائمة شروط البيع إلى كل من

- الدائنين وأصحاب التأمينات العينية.

- جميع المالكين على الشئوع¹.

حالة بيع العقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المدين:

يتم التبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى أصحاب التأمينات العينية (الدائن

المرتهن)².

ثانيا: الاعتراض على قائمة شروط البيع:

يقصد بالاعتراض على قائمة شروط البيع في جانبها الموضوعي هو المنازعة في

إجراءات التنفيذ أو فيما تضمنته القائمة من شروط، وبعبارة أخرى مضمون الاعتراض

والغاية التشريعية من تقرير الاعتراض هو تطهير الإجراءات في كل العيوب التي قد شابتها

وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ سواء تعلق ببطلان إجراءاته أم تعلق بالشروط

البيع، والمشرع يهتم بتصفية كل ذلك قبل الوصول إلى مرحلة البيع بحيث لا يتم البيع

بالمزاد العلني إلا بعد صدور أحكام نهائية في هذه المسألة³.

كما تم تعريفه على أنه مسلك إجرائي ينصب على التنفيذ العقاري لا نظير له في التنفيذ

الجبري ويتجسد في تقرير يودع لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ متضمنا النص على القائمة

شكلا وموضوعا من شأنه وقف إجراءات البيع حتى يفصل فيه بحكم نهائي متى كان من

شأنها صحة بطلان التنفيذ أو تعديل شروط البيع⁴.

- كما نصت المادة (742) فقرة 01 على: تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف

الأشخاص المشار إليهم في المادة أعلاه أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة

الاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها⁵.

1- بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 141.

2- طالب أعمار، المرجع السابق، ص 25.

3- بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 146.

4- محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1983،

ص 588.

5- أنظر المادة 742 فقرة 01، من القانون 08-09، السالف الذكر.

الفصل الثاني: إجراءات واثار البيع في المزاد العلني للملكية العقارية الخاصة

والاعتراض على قائمة شروط البيع هو منازعة موضوعية منطقية بالتنفيذ على العقار يتم بموجب التمسك بتعديل شروط البيع الواردة في القائمة او ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار لعيب شكلي او موضوعي او الاعتراض عليها لأي سبب اخر يكون مؤثرا في طريق التنفيذ وصحته او في جوازه¹.

المطلب الثاني: الإعلان عن جلسة البيع وإجراءات المزايدة العلنية:

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

الفرع الأول: الإعلان عن جلسة البيع:

بعد إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي وبعد التأشير عليها من طرف رئيس المحكمة المختصة فإن المشرع الجزائري ألزم المحضر القضائي كذلك بالإعلان عنها والإعلان عن قائمة شروط البيع نوعان وهما: إعلان خاص يتمثل في التبليغ الرسمي للأشخاص المعنيين وإعلان عام وهو ذلك الذي يتم توجيهه إلى الجمهور عن طريق النشر والتعليق².

أولاً: الإعلان الخاص:

نصت المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثالثة على: "يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل³."

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

- المدين المحجوز عليه.

1- عزالدين بن عبد الله، المرجع السابق، ص 41.

2- مركيش نور الدين، التعديلات التي جاء بها القانون 08-09 فيما يخص بيع العقارات بالمزاد العلني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم السنة الجامعية، 2017-2018، ص 19.

3- أنظر المادة 747 فقرة 03 من القانون 08-09، السالف الذكر.

- الكفيل العيني والحائز على العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.
 - المالكين على الشيوخ إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا.
 - الدائنين المقيدين كل بمفرده.
 - بائع العقار أو المقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض إن وجد وفي حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصيغة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي¹.
- أما بالنسبة للبيوع الخاصة لم ينص المشرع الجزائري على أي مادة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على إجراءات الإعلان الخاص تطبق على البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والبيوع العقارية المملوكة على الشيوخ وبيع العقارات المثقلة بتأمين عيني وبالتالي وحب الرجوع إلى القواعد العامة.
- وذلك بإخطار الولي أو الوصي أو المقدم والنيابة العامة بالنسبة لناقص الأهلية والشركاء على شيوخ بالنسبة للعقار والمملوك على شيوخ وإخطار المدين والدائن المرتهن بالنسبة للعقار المثقل بتأمين عيني².

ثانيا: الإعلان العام:

لم يكتف المشرع بالإعلان الخاص لأشخاص المذكورين في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بل أوجب ذلك توجيه الإعلان إلى كافة الناس أي إلى الجمهور وذلك عن طريق إجراء النشر والتعليق فعلى المحضر القضائي أن يقوم خلال (8) أيام الأخرى تبليغ رسمي بإيداع القائمة بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية³.

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

1- دحو أحمد، المرجع السابق، ص100.

2- طالب أعمار، المرجع السابق، ص34.

3- حمه مرامرية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009، ص 197.

في مكتب المحضر القضائي أو في مكتب أمانة ضبط المحكمة وهذه الإجراءات نصت عليها المادة (748) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

والغاية التي أرادها المشرع في هذا هو تمكين كل من يهمله الأمر من الحق في الاطلاع على القائمة وإبداء كل ما يمكن له من أوجه الاعتراض وذلك باستعمال حق الاعتراض².

كما نصت المادة (789) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "تطبق على البيوع المشار إليها في المواد 783 و786 و788 أعلاه إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في هذا القانون³.

الفرع الثاني: إجراءات المزادة العلنية:

نصت المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقرر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك وتكون بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد أو بعد اخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص⁴.

أولاً: تشكيلة جلسة المزاد العلني: تتكون جلسة البيع بالمزاد العلني من:

1. رئيس المحكمة: وهو الشخص الذي يتراأس جلسة البيع بالمزاد العلني العقاري حيث تجري عملية المزادة تحت إشرافه كما يمكن لرئيس المحكمة أن يفوض بدل عنه قاضي من قضاة المحكمة مثل رئيس القسم العقاري يختص رئيس المحكمة أو القاضي المفوض بعدة مهام من بينها افتتاح الجلسة بصفة رئيساً لها، يقوم بمناداة الأطراف والتحقق من هويتهم التحقق من سلامة جميع إجراءات التبليغ والنشر

1- مركيش نور الدين، المرجع السابق، ص23.

2- بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص143.

3- أنظر المادة 789 من القانون 08-09، السالف الذكر.

4- أنظر المادة 753، المرجع نفسه.

الفصل الثاني: إجراءات واثار البيع في المزاد العلني للملكية العقارية الخاصة

والتعليق، والفصل في الطلبات الرامية إلى إلغاء وإعادة إجراءات النشر والتعليق وطلب تأجيل المزاد وتحديد تاريخ لها الحكم برسو المزاد¹.

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

3. المحضر القضائي: لم يحدد القانون اختصاصات المحضر القضائي في جلسة البيع بالمزاد العلني، واكتفى بذكر أن الجلسة تجري بحضور المحضر القضائي².

ثانيا: افتتاح جلسة المزادة:

نصت المادة 754 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: بعد افتتاح جلسة البيع يقوم الرئيس بالتحقيق من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق³.

تفتتح الجلسة من طرف الرئيس، يقوم الرئيس بالنظر في كل الطلبات والاشكالات التي قد تعرض عليه من أطراف الحجز في جلسة المزادة، وهذه الطلبات قد تهدف إلى تأجيل البيع أو وقفه مع رفع الحجز على العقار فغدى رأي قاضي البيوع بأن الأسباب المقدمة جديّة ومبررة قانونيا لاسيما إذا قلت المزايدين وضعف العروض أما إذا رأى قاضي البيوع بأن الطلبات المقدمة غير مؤسّسة قانونا ففي هذه الحالة يرفضها ويأمر البدء في المزادة والشروع في بيع العقار⁴.

بعدها يفتح المجال للمزايدين الراغبين في الشراء بعد التأكد من توفر النصاب للمزايدين المقدر بثلاثة (03) أشخاص والتأكد من هويتهم ومن الوثائق الرسمية أو يسجلها أمين الضبط في سجل الجلسة⁵.

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

1- بلقاسمي نور الدين المرجع السابق، ص74.

2 -بلقاسمي نور الدين، لمرجع نفسه، ونفس الصفحة.

3- أنظر المادة 754 فقرة 01 من القانون 08-09، السالف الذكر.

4- دحو أحمد، المرجع السابق، ص107.

5- بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 168.

العيني العقاري المعروض للبيع والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايمة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري، وفي جميع الاحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10.000 د.ج) في كل عرض¹.

ومن أجل تدوينه عرض أو إعطاء كل شخص أمام اسمه والمبلغ الذي عرضه انطلاقاً من الثمن الأساسي الذي تم ذكره².

تنص المادة 754 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على، "إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايمة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشر (15) دقيقة أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي³.

أما الجلسة الثانية فبعد افتتاح الجلسة الجديدة يقوم رئيس الجلسة بتأكيد من صحة الإجراءات وينوه بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري محل البيع ويذكر الثمن الأساسي الذي تم تحديده في قائمة الشروط البيع والرسوم والمصاريف ومبلغ التدرج في المزايمة الذي يجب ألا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض مقدم إلا أن الملاحظ⁴. ونجد أيضاً في الفقرة 04 من المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التالي: " في الجلسة الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقاً للمادة 750 أعلاه في الجلسات الموالية يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له⁵.

1-أنظر المادة 754 فقرة 02 من القانون 08-09، السالف الذكر.

2-عزوق صونية، وعبد الحق كهينة، المرجع السابق، ص 49.

3-أنظر المادة 754 فقرة 03، من القانون 08-09، السالف الذكر.

4-دحو أحمد، المرجع السابق، ص 108.

5-أنظر المادة 754 فقرة 04، من القانون 08-09، السالف الذكر.

اما في حالة البيع مأذون به قضائيا مثل بيع مناب القاصر وبيع العقار المشاع فهنا العقار أو الحق العيني العقاري لا بد أن يباع لأنه لا يوجد دائن ومدين وبيع بأي ثمن لآخر مزايدي يرسو عليه المزاد¹.

المبحث الثاني : الآثار المترتبة على البيع بالمزاد العلني العقاري :

يصدر حكم رسو المزاد بصيغة تنفيذية نهائية غير قابلة للطعن بأي طريقة من طرق الطعن العادية وغير العادية، كما يترتب عن صدور حكم رسو المزاد مجموعة من الآثار تتمثل في مجموع الحقوق والالتزامات على الدائن والمدين في هذا البيع، حيث قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى: المطلب الأول: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه، المطلب الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع.

المطلب الأول: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه:

يصدر القاضي في نهاية إجراءات المزايدي حكما بإيقاع البيع وفقا للمادة 357 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو حكم رسو المزاد ويترتب عدة آثار قانونية بالنسبة الراسي عليه المزاد وكذا الدائنين ولهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى هذا الحكم (الفرع الأول) ثم الآثار المترتبة عن هذا الحكم (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: حكم رسو المزاد:

حكم رسو المزاد هو ذلك الحكم الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عطاء ، وسدد كامل المصاريف والثلث ورسوم التسجيل ، ولا يترتب على صدور هذا الحكم إعتبار المشتري مالكا لأن الملكية لا تنتقل إلا بتسجيل هذا الحكم².

ولدراسة حكم رسو المزاد بشكل مفصل ودقيق، لا بد من التطرق إلى الطبيعة القانونية لهذا الحكم وبياناته، ثم لآثاره.

1- طال اعمار، المرجع السابق، ص45.

2- روي محمد صالح ، قادري سهام ، التنفيذ الجبري على العقار ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص قانون اعمال ، جامعة قلمة ، كلية الحقوق والعلوم السياسي ، السنة 2013 ، 2014، ص 66

أولاً: الطبيعة القانونية:

إجراءات بيع العقار ليست إجراءات قضائية، وبيع العقار ليس محلاً لدعوى قضائية والمدين المنفذ عليه ومشتري العقار والدائنين الآخرين ليسوا أطرافاً في أية منازعة قضائية، وبناء على ذلك يجب استبعاد قواعد الدعوى القضائية، ونظام الخصومة المدنية من مجال البحث عن طبيعة حكم مرسى المزاد¹.

حكم رسو المزاد لأبعد من حيث المضمون حكماً قضائياً، فهو لا يحسم نزاعاً ولا يفصل في خصومة قضائية، ولذلك لا يلزم تسببه² أو الطعن فيه بطرق الطعن العادية والغير العادية المادة ٧٦٥ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأن الحالة الوحيدة التي تمكن من تقرر له المصلحة في إعادة النظر في ما حكم به برسو المزاد، هو رفع دعوى قضائية ببطان إجراءات البيع أمام قاضي الموضوع ويكون الحكم الفاصل في هذه الدعوى حكماً تسري عليه نفس القواعد المقررة لباقي الأحكام القضائية³ لكن من حيث الشكل فإن هذا الحكم يعتبر حكماً، لأنه يصدر بديباجة الأحكام، ووفقاً للشكل المحدد في القانون، ولكنه من حيث طبيعته لا يعدو أن يكون عقد البيع ينعقد جبراً بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع المزاد عليه⁴.

وحكم مرسى المزاد لا يعد حكماً بكل معاني الكلمة، وإنما هو قرار يصدر من القاضي بماله من سلطة ولائية. وبما أن حكم رسي المزاد لا يصدر في خصومة قضائية فهو لا يسبب وهو يشتمل على البيانات الواردة في المادة ٤٤٦ مرافعات فهو يصدر بديباجة الأحكام، ويشتمل على صورة من قائمة شروط البيع، وبيان الإجراءات التي إتبع في تحديد الجلسة المقررة للبيع والإعلان عنه⁵.

وهناك من يرى بأن حكم رسو المزاد في حقيقته بمثابة قرار يصدره القاضي بماله من سلطة ولائية، وإن اتخذ شكل الأحكام فإنه لا يحمل منها إلا الاسم، لأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح وإن شخصاً قد إعتد عطاؤه وأنه دفع كامل الثمن أو أبقى منه ولهذا وقع البيع عليه ويعتبر حكم رسو المزاد الخاتمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري، فهو إجراء من

1- نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، بيروت، الدار الجامعية، الطبعة الأولى، 1996، ص 431.

2- العربي الشحط عبد القادر، وصقر نبيل، طرق التنفيذ، عين مليلة، دار الهدى، 2007، ص 165

3- مرامية حمه، المرجع السابق، ص 210

4- ثروي محمد صالح، قادري سهام، المرجع السابق، ص 67

5- دكتور نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 432

الفصل الثاني: إجراءات واثار البيع في المزاد العلني للملكية العقارية الخاصة

إجراءات التنفيذ على العقار ويعد آخر الإجراءات لها ، وتنتهي به عملية الحجز ولا تبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ¹.

ويتضمن حكم رسو المزاد فضلا عن البيانات المعتادة في الأحكام القضائية لاسيما اسماء وألقاب الأطراف البيانات التالية:

1_ السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.

2_ تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع ومشملاته الارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.

3_ تحديد الثمن الأساسي للعقار و أو الحق العيني العقاري المباع

4_ إجراءات البيع بالمزاد العلني

5_ الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا

6_ الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع^٧ - إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/ أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد² .

ثانيا: خصائص حكم رسو المزاد:

من خصائص حكم رسو المزاد انه سند ملكية، وينفذ جبرا، وغير قابل للطعن وهذا ما سنفصله كالآتي:

1_ حكم رسو المزاد سندا للملكية:

يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية ، وتنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية ، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها وحق الارتفاق³ هو حق يتقرر على عقار لمصلحة عقار آخر ، فيخرج بكل من العقار المرتفق به والعقار المرتفق عن النظام المألوف لحق الملكية إذ الأصل أن يكون حق الملكية خاليا من القيود الا تلك التي فرضها القانون ، فما تقرر من

1- باشا عمر، طرق التنفيذ، الجزائر، دار هوميه، 2012، ص 313

2- المادة 762 من القانون 09/08، السالف الذكر.

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية، المرجع السابق، ص 639,638.

قيد غير القيود التي تعتبر هي التنظيم العام لحق الملكية ، فما خرج بالملكية على حدود هذا التنظيم العام فهو حق ارتفاق أما تلك القيود التي فرضها القانون سواء ما تقرر منها للمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة¹.

2_ حكم رسو المزاد غير قابل للطعن :

سبق وأن تطرقنا إلى أن حكم رسو المزاد ليس حكما فاصلا في خصومة قضائية، وإنما هو مجرد محضر لبيان ماتم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات ايقاعه، وهو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية وعليه فإن هذا الحكم يكون قابل للطعن فيه بالبطان وليس بطرق الطعن في الاحكام²، وهو ما نصت عليه المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن " حيث حكم رسو المزاد لا يبلغ الى الاطراف ، وهو غير قابل لأي طعن ، فإذا كان الطعن بدعاوى موضوعية كما هو الحال لما نصت عليه المادة 360 من القانون المدني بأنه لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون ، ولا ضمان فيه للعيوب الخفية ، طبقا للمادة 385 من نفس القانون، ولا شفعة كما رأينا في حنيه ولا يجوز الطعن فيه بطرق الطعن المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي طرق الطعن العادية أو طرق الطعن الغير عادية .³

3_ حكم رسو المزاد ينفذ جبرا:

لقد سبق وان قلنا أن حكم رسو المزاد يصدر نهائيا غير قابل للطعن وهو سند تنفيذي حسب نص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أن المادة 764 من نفس القانون نصت على أن حكم رسو المزاد لا يبلغ لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763 فقرة 07 والأشخاص المذكورين في المادة 763 / فقرة 07 وهم المحجوز عليه والحلوى والكفيل العيني والحارس⁴.

1- بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 182, 183.

2- محمد حسين التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، بيروت، طبعة

2، سنة 1986، ص 137

3- بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 187, 188

4- المادة 724 من القانون 09/08، سالف الذكر .

ثالثا: الطعن في حكم رسو المزاد :

قرر المشرع الجزائري انه لا يجوز الطعن في حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادية او غير العادية لان هذه الطعون خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في المنازعات القضائية، وهذا لا ينطبق على حكم رسو المزاد باعتباره عمل ولائي لا قضائي حسب نص المادة 765 قانون الاجراءات المدنية و الإدارية : " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن " ¹.

بما انا المشرع لم ينص على طريقه خاصه لطعن في حكم رسو المزاد الا انه يبقى خاضع لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الاعمال الولائية حيث يمكن الطعن فيه قضائيا بدعوه البطلان تعتبر هذه الدعوى منازعة موضوعية في التنفيذ وتبنى اسباب البطلان على عيب في الاجراءات للمزايدة او في الشكل الحكم وهذه الطريقة تمارس من طرف المدين المنفذ عليه او الحاجز والكفيل العيني والدائنين الذين لم يبلغوا بقائمه شروط البيع او بجلسه المزايدة ².

الفرع الثاني: الاثار المترتبة عن حكم رسو المزاد :

ان حكم رسو المزاد ينشئ للراسي عليه المزاد حقوق والتزامات المشتري والذي يعتبر بائعا بصفه دائمه هو المدين المنزوعة ملكيته او الحائز او الكفيل العيني ان وجد احدهما وبناء على ذلك يتعين اعمال قواعد البيع المدني بصدد تحدد حقوق والتزامات الطرفين اللهم إن وجد نص خاص يقرر غير ذلك ³ حيث تنتقل كل الحقوق التي كان يتمتع بها المدين المحجوز الى الراسي عليه المزاد وكذا الاتفاقات العالقة به ويعتبر حكم رسو المزاد سند ملكيه للراسي عليه المزاد ولايلتزم بالتصرفات التي اجراها مالك العقار بعد تسجيل امر الحجز بالمحافظة العقارية ⁴.

1- عمر حمدي باشا، إشكالات التنفيذ وفقا للقانون رقم 08_09 المؤرخ في 2008/2/25 المنضمن قانون اج.م. واد، دار هومة الجزائر، الطبعة الثانية، 2012، ص 65
2- قرار المحكمة العليا، الصادر في 2003/01/29 تحت رقم 292327، المنشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد الاول، سنة 2003، ص 207
3- نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص 434
4- آمال كيراج، الحجز العقاري، مذكرة تخرج لنيل إيجازه المدرسة العليا للقضاء، دفعة الرابعة عشر، السنة الدراسية 2006، 2005 ص 45.

تنتقل ملكية العقار إلى المالك مطهرة من كل القيود والأعباء العالقة به ، مع وضعه تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والانتفاع به ، وإلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسا عليه المزاد المادة 763 قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل اشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره .¹ ما الالتزامات فهي تنحصر بدفع الثمن ومن بين هذه الآثار:

اولا : التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن والمصاريف والرسوم :

1_ التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن:

يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد ، إضافة إلى المصاريف والرسوم المستحقة ، حيث يدفع حال رسو المزاد (1/5) خمس مبلغ رسو المزاد وعليه دفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية 07 ايام بأمانة الضبط، فإذا لم يلتزم الراسي عليه المزاد بذلك وخلال المدة المحددة ، يتم اعتذاره من طرف المحضر القضائي بالدفع خلال مهلة خمسة أيام تحت طائلة إعادة إجراءات البيع بالمزاد العلني على نتمته² مع تذكيره بأنه في حالة إعادة بيع العقار بأقل من الثمن الراسي به المزاد ، وكعقاب له لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن اعلى .

كما يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بدفع فرق الثمن إن وجد³.

2_ التزام الراسي عليه المزاد بدفع المصاريف والرسوم:

أ_ تسديد رسم التسجيل والطابع:

يلزم الراسي عليه المزاد من خلال إجراءات تسجيل حكم رسو المزاد بمصلحة التسجيل والطابع التابعة لمديرية الضرائب بتسديد رسم تختلف نسبته حسب صفة الراسي

1- عبد الرحمن بريارة ، المرجع السابق ص 258

2-المادة 757/ فقرة 2 و 3 من القانون 09/08، سالف الذكر.

3-المادة 758 من القانون 09/08 ، المرجع نفسه.

عليه المزاد إن كان من الغير أو مالكا على الشيوخ¹ وهو ماورد تفصيله بالأمر رقم (105_67) المتضمن قانون التسجيل .

ب_ تسديد رسم إشهار حكم رسو المزاد :

يقع على عاتق الراسي عليه المزاد تسديد حقوق اجراءات اشهار الحكم حتى يصبح الحكم سنداً ناقل للملكية حسب نسبة 01% من مبلغ رسو المزاد وهو تم النص عليه وفق قانون التسجيل المعدل والمتم بقوانين المالية التكميلية وخاصة نص المادة 353 مكرر من الأمر رقم (105/67) المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل².

3_ تسديد اتعاب المحضر القضائي :

يتحمل الراسي عليه المزاد بالإضافة الى رسم التسجيل ورسم الاشهار الذي تم الإشارة اليهما مصاريف وأتعاب المحضر القضائي الذي يتم تصنيفها من طرف رئيس المحكمة وإدراجها بمنطوق حكم رسو المزاد ، وهو ما نصت عليه المادة 757 فقره 2 من قانون الاجراءات المدنية الإدارية بنصها " يجب على الراسي عليه المزاد ان يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة .

كما اكدت المادة 5 فقره 03 من المرسوم التنفيذي رقم 78 /09³ المحدد لأتعاب المحضر القضائي على تحمل الراسي عليه المزاد نسبة من الأتعاب حسب قيمة مبلغ رسو المزاد.

ثانيا: نقل ملكية العقار وتطهيره من جميع التأمينات العينية:

1_ نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد :

حكم رسو المزاد يشتمل في منطوقه على امر المدين او الحائز أو الكفيل العيني بتسليمه العقار الراسي عليه المزاد والتمتع وثمراته وبالعودة للقواعد العامة في البيوع فإن البائع ملزم بتسليم الشيء المبيع على الحالة التي كانت عليها وقت البيع وذلك بتمكين مشتري من التصرف في المبيع من حيازة وانتفاع ويحصل تسليم على النحو الذي يتفق مع

1 - بوقندورة سليمان، المرجع السابق ص 191.

2- المادة 353 مكرر 2 من الأمر (105/67) المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81 صادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

3- المرسوم التنفيذي (78/09) المؤرخ في 11 فبراير 2009 المتعلق بأتعاب المحضر القضائي جريدة رسمية عدد 11 صادرة في 15 فبراير 2009

طبيعة الشيء ويجوز التسليم بالتراضي¹ وبصدور حكم رسو المزاد يحدث تغييرا قانونيا بالنسبة لحق الملكية.²

في موجه يحصل الراسي عليه المزاد سنداً للملكية حسب نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها " أن حكم رسو المزاد سنداً للملكية " ³ والملكية التي تنتقل الى المشتري هي ذاتها التي كان يملكها المدين المحجوز عليه وبالتالي تنتقل إليه بحالتها التي كانت عليها في ملك المالك السابق .

2 _ تطهير العقار أو الحق العيني العقاري:

تنص المادة 936 من القانون المدني الجزائري⁴ والتي احالا اليها احكام المادتين 986 و988 من نفس القانون على التالي:

"اذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان في مواجهه مالك العقار أو الحائز او الحارس الذي سلم اليه العقار عند التخلية فإن حقوق الرهن على هذا العقار تقتضي بإيداع الثمن الذي رسي به المزاد او بدفعه الى الدائنين المقيدين الذين تسمح رتبتهم باستقاء حقوقهم من هذا الثمن "

وحكمه التطهير بقوه القانون ان العقار قد تم بيعه بالمزاد العلني، وبعد اتخاذ اجراءات رسمت بدقة ووضعت لها مواعيد تمكن اصحاب الشأن من الاعتراض عليها وبعد الاعلان عن البيع وبعد كل الاجراءات لا تكون لدى اي شخص مصلحة من طلب البيع بإجراءات التطهير التي نظمها القانون المدني، هذا فضلا انه نص على حصول التطهير بقوه القانون و بمجرد حكم رسو المزاد من شأنه ان يشجع الراغبين في الشراء على التنافس في المزايدة يرتفع الثمن⁵.

1-حسيان رضا ، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينة العقارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في

الحقوق ، قانون خاص ، جامعة وهران ، كلية الحقوق ، سنة 2012 _ 2013 ، ص 162 .

2-أحلام ربحاني ، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر ، سنة (2009/ 2010) ص 42 .

3-المادة 762/ فقرة 2 من القانون 09/08، السالف الذكر.

4-الأمر 85/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجديدة الرسمية عدد 75 سنة 1975

والمتمم بقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية رقم 31 الصادرة في 13 ماي 2007

5- حسيان رضا، المرجع السابق، ص 166_167

الفصل الثاني: إجراءات واثار البيع في المزاد العلني للملكية العقارية الخاصة

وبالأسناد الى نص المادة 936 من القانون المدني الجزائري فان حقوق الامتياز الخاصة
تتقضي بطريق أصلي، في الحالات التالية:

بيع العقار في مواجهه المالك:

قد لا ينتقل العقار من يد المدين الى الغير وفي هذه الحالة يتم التنفيذ عليه في يد
المالك ويكون الراسي عليه المزاد بين خيارين ان يودع الثمن لدى خزانه المحكمة او يوزعه
على الدائنين حسب مرتبتهم.

البيع في مواجهه الحائز :

يبقى حق الحائز في تطهير العقار قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع وهذا ما
تنص عليه المادة 915 من القانون المدني¹.

وطبقا لهذه المادة فإن مهلة التطهير التي يمنحها القانون الحائز تنتهي بإيداع قائمة شروط
البيع.

وقد يرفض الحائز قضاء الديون أو التطهير أو تخليت العقار، ففي هذه الحالة يظهر
الدائنون إلى بيع العقار في مواجهته.

جـ. البيع في مواجهة الحارس :

إن عرض الحائز إذا كان غير كاف كقيمة للعقار فإنه يكون مخييرا بين دفع القيمة
الحقيقية أو التخلية في حالة اختيار التخلية تعبت المحكمة حارس العقار حق تتم إجراءات
البيع بالمزاد العلني ويكون البيع في هذه الحالة في مواجهة الحارس القضائي وفي الحالات
الثلاث فإن البيع ينتهي دائما برسو المزاد. ويترتب عليه انقضاء حق امتياز الضامن
للدائن².

1- المادة 915 من الأمر 75-58، السالف الذكر.

2-المادة 915 من الأمر 58/75، المرجع نفسه.

المطلب الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع:

لقد نظم المشرع الجزائري اجراءات وأحكام توزيع أموال المحصلة من عملية البيع بالمزاد العلني في الباب السادس من الكتاب الثالث في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 790 الى 799 ، فمن خلاله وضع المشرع الجزائري جملة من الشروط حسب كل حالة يتم من خلالها توزيع حصيلة البيع ، فقد تكون الأموال المحصلة من البيع كافية للوفاء بديون جميع الدائنين وقد تكون غير كافية للوفاء بديون الجميع¹ .

ومن خلال ما سبق قسمنا هذا المطلب إلى فرعين :

الفرع الاول : حالة كون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون

الفرع الثاني: حالة كون الأموال غير كافية للوفاء بكافة الديون.

الفرع الأول: حالة كون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون:

نص المادة 412 على أنه : " إذا كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بكافة جميع حقوق الدائنين الحاجزين ، ومن اعتبر طرفا في الاجراءات استوفى كل من الدائنين دينه بعد تقديم سنده التنفيذي فإذا لم يكون بيد احدهم سند تنفيذي وكانت دعوى الحق وصحة الحجز ما زالت منظورة خصص لهذا الدائن مبلغ يقابل الدين المحجوز من أجله يحفظ في خزانة المحكمة لحسابه، على ذمة الفصل في الدعوى نهائيا . " ²يبين لنا من هذا النص أنه عندما تكون حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين فإن كل دائن يستوفي حقه كاملا دون حاجة لاتباع أية إجراءات أو قواعد في التوزيع ³.

وتضيف المادة 791 من قانون لإجراءات المدنية والإدارية انه في حاله تعدد الدائنين وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز ، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع او من تكون لديه هذه المبالغ ان يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي يجوز الوفاء ايضا بالدين

1-المادة 719 فقرة الأخيرة من القانون 08-09 ، السالف الذكر .

2-المادة 412 من القانون 08-09، مرجع سابق.

3-الدكتور علي هادي العبيدي ، قواعد التنفيذ الجبري في سلطنة عمان ، الإسكندرية ، 2009 ، ص 549, 550

لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذيه بعد موافقه كتابيه من المدين المحجوز عليه¹.

اولا : الدائنين المسجلين الحائزين لسندات تنفيذيه :

لا شك انا الغاية من بيع العقار بالمزاد العلني سواء في إطار البيع الجبري او في اطار البيع المأذون به هو حصول الدائنين الذين يجري التنفيذ لقائدتهم على ديونهم او حصول المالكين على الشيوخ او حصول الولي أو الوصي على المبلغ النقدي بعد عمليه البيع.

1_ تسليم المبالغ للمستفيد الوحيد:

إذا تمت اجراءات البيع بالمزاد العلني لفائدة دائن واحد ، فيتم الوفاء للدائن مباشرة دون اي اجراء اذا يقوم المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ بتسليم الدائن الحاجز مباشرة المبالغ المتحصلة من التنفيذ²، وذلك استنادا لنص المادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على انه : " اذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة استلم الدارين الحاجز المبالغ المتحصلة. من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع " ³.

كما يسلم المبلغ المتحصل من عمليه البيع بمزاد لعقار مفقود وناقص الأهلية المأذون ببيعه قضائي الى المقدم او الولي أو الوصي من طرف المحضر القضائي مباشرة قياسيا على المادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك لأن المشرع الجزائري لم يتطرق لذلك رغم انه كان من الأولى الرجوع الى قاضي شؤون الاسرة بعد بيع مناب او عقار قاصر او عقار المفقود حتى يبسط رقابته على الاموال التي اذن ببيعها⁴.

تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين:

إذا تعدد الدائنين وكانت المبالغ المتحصلة كافيته للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، وجب على المحضر القضائي او محافظ البيع او

1-بوقندورة سليمان، المرجع السابق ص 230, 231

2 -بريارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 350

3-المادة 790، من القانون 08-09 ، السالف الذكر .

4-بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 238 .

على من تكون لديه هذه المبالغ ان يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي فاذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي بل بمجرد سند دين عادي مثل عقد عرفي او فاتورة فلا يجوز الوفاء الا بموافقه كتابيه من المدين المحجوز عليه، وفي هذه الحالة يكون الوفاء وفاء اختياريًا تم برضى المدين¹ وهذا ما نصت عليه المادة 791 من القانون السالف الذكر.

وتجدر الملاحظة ان الوفاء المباشر الدائنين على النحو المتقدم ، يكون في حالة ما إذا كان جميع الدائنين دائنين عاديين أو كان بينهم دائنون ممتازون ما دامت المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ كافيها للوفاء بحقوقهم لأنه في هذه الحالة لا تظهر أهمية الأولوية لدائن على اخر².

ثانيا : الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذيه:

يمكن أن يتقدم المحضر القضائي القائم على توزيع المبالغ المتحصلة من البيع دائنين للمحجوز عليه ليسوا حائزين على سندات تنفيذه تثبت ديونهم وانما لديهم سندات عاديه يستفاد منها وجود دين ، كالفاتورة أو عقد عرفي يتضمن اعتراف بدين ويلتمسون استفاء ديونهم من الذمة المالية المتبقية بعد حصول كل الدائنين لحقوقهم فيجوز الوفاء بديونهم بشرط الموافقة الكتابية من المدين المحجوز عليه³.

حسب نص المادة 791 فقره ثانيه من قانون الاجراءات المدنيه والإدارية: " يجوز الوفاء ايضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذه، بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه " ⁴.

الفرع الثاني: حالة كون الأموال غير كافية للوفاء بكافة الديون:

وحسب المادة 792 دائما من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا كانت المبالغ المالية 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

1-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 343

2-حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، نفس الصفحة

3-طالب أعمار، المرجع السابق، ص 67

4-المادة 791 من القانون 08-09 ، السالف الذكر.

المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تتم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع ارفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، وفي هذه الحالة يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ¹.

فإذا ما طبقت هاته المادة على حالة تعدد الدائنين في البيوع العقارية قضايا مع عدم كفاية الأموال المتحصلة من البيع، فإنه لا يجوز للمحضر القضائي وكل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ تسليم تلك المبالغ لأي من الدائنين، إنما يقع عليهم وجوبا إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ².

ولتوزيعها قضائيا وفق قائمة يعدها رئيس المحكمة يتم الاتفاق عليها انا رئيس المحكمة بجلسة النسوية الودية ومن خلال هذا سوف نتطرق إلى:

أولا: ترتيب الدائنين وفقا لأفضلية مرتبة كل منهم:

1_ الدائنون المتساوون في الضمان العام:

اعمالا للقاعدة العامة فإن جميع الدائنين متساوون في الضمان العام³ فالدائنين لمدين واحد لهم حقوق متساوية على جميع الأموال الموجودة في ذمة مدينهم أيا كان تاريخ نشوء حقهم وأيا كان تاريخ اكتساب هذه الأموال⁴

وبالنتيجة لذلك فإن الدائن السابق لا يمكن أن يدعي اي أفضلية على الدائن اللاحق بالنسبة للأموال التي وجدت في ذمة مدينه يوم أن تعامل معه، كما لا يجوز للدائن اللاحق أن يدعي حرمان الدائن السابق فيما يتعلق بالأموال التي اكتسبها مدينه بعد نشأة حقوق الدائنين الأولين.⁵

يترتب على هذه المساواة أنه إذا كانت قيمة أموال المدين غير كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين كاملة، ينبغي أن تقسم بينهم قسمة أن يستوفون ديونهم من جميع أموال مدينهم نسبة قدر دين كل واحد منهم.⁶

1-بوقندورة سليمان، المرجع السابق ص 231

2-بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق ص 352

3-المادة 188 من الأمر 75-58، سالف الذكر.

4-بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 359

5-ابراهيم نبيل سعد، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1982 ص 15

6-بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق ص 359

2_ الدائنون أصحاب حقوق الامتياز:

وردت الأحكام المتعلقة بحق لامتياز في الفصل الاول من الباب الرابع من القانون المدني الجزائري، والذي تضمن المواد من 982 الى 988 منه، وقد عرف المشرع حق الامتياز في المادة 982¹ فيما انال المشرع الجزائري ترتيب حقوق أصحاب الامتياز في المادتين 982 و983 من القانون المدني.

ونظرا لتعدد حقوق الامتياز سواء بموجب أحكام القانون المدني أو النصوص الخاصة يكون الترتيب وفق توزيع حصيلة. التنفيذ بالنسبة لأهم حقوق الامتياز على النحو التالي:

أ_ المصاريف القضائية:

التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، تستوفي هذه المصاريف قبل اي حق اخر ولو كان ممتازا او مضمونا برهن رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم.²

ب- أجور العمال : إن للأجور امتياز على جميع الديون بما فيها الخزينة العامة، وهو ما جسده المشرع الجزائري من خلال المادة 89 من القانون رقم (11/90) المتعلق بعلاقات العمل .³

ج_ الديون المتعلقة بالنفقة الغذائية :

لقد أعطى المشرع الجزائري أولوية في تحصيل النفقات الغذائية على بقية الديون الممتازة من خلال نص المادة 779 الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص " تبقى للديون المتعلقة بالنفقة الغذائية حق أولوية على باقي الديون عند الاستيفاء وفقا للترتيب المنصوص. عليه في القانون المدني "⁴.

1-المادة 982 من الأمر 75-58، سالف الذكر.

2-بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق ص 360

3-المادة (89) من القانون رقم (11/90) المتعلق بعلاقات العمل، جريدة رسمية، عدد 17 مؤرخة في 25 افريل 1990 " تمنح الأفضلية لدفع الأجور وتسبيقاتها على جميع ديون الأخرى بما فيها ديون الخزينة والضمان الاجتماعي، مهما كانت طبيعة علاقة العمل وصحتها وشكلها.

4-المادة 779 من القانون 08-09، سالف الذكر.

د- ديون الخزينة العمومية:

وفقا لما تنص عليه المادة 991 من القانون المدني فإن المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق اخرى لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن¹.

هـ- ديون هيئات الضمان الاجتماعي:

المبالغ المستحقة لهيئات الضمان الاجتماعي لها امتياز يأتي بعد أجور العمال وديون الخزينة العمومية طبقا لمقتضيات المادة 67 من القانون (08/08) المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي².

و- الامتياز المقرر لفائدة المؤسسات المالية: للمؤسسات المالية حق امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمنا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة وإيفاء السندات المباعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا الضمان اي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان³.

ثانيا: إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ:

يعد رئيس المحكمة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ أخطاره قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين، ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط وتعليق مستخرج منها .

يتولى رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع المشار إليها أعلاه بلوحة اعلانات المحكمة لمدة 30 يوما⁴.

خلال هذه الفترة يجوز كذلك لكل دائن اخره بيده سند دين ، ولم يشترط المشرع أن يكون سندا تنفيذيا أن يتقدم خلال عشرة أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق المحدد بثلاثين

1-المادة 991 من الأمر 75-58، سالف الذكر .

2-المادة 67 من القانون (08/08) المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، جريدة رسمية عدد 11 موافق ل 22 مارس 2008.

3-بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق ص 361

4-بوقندورة سليمان، مرجع سابق ص 232

يوما إلى أمانة الضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة¹.

بعد انتهاء أجل العشرة أيام وإغلاق قائمة الدائنين يقوم المحضر القضائي باستدعاء جميع الدائنين أما رئيس المحكمة لجلسة تسوية ودية بين الدائنين يحددها رئيس المحكمة مسبقا وفي الجلسة المحددة 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 صفته².

وأثناء انعقاد جلسة التسوية الودية يميز بين حالتين:

1_ حالة قبول القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع: يميز هنا حسب حضور وغياب الأطراف ثلاثة حالات وهي:

أ_ حضور جميع الأطراف وحصول الاتفاق:

إذا حضر الأطراف وحصل الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة، بتسوية ودية اثبت الرئيس اتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرون ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي³.

ب_ تخلف جميع الدائنين عن الجلسة :

إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية ، يأثر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية⁴.

وهو ما نصت عليه المادة 796 فقره الرابعة من قانون الاجراءات المدنية والإدارية بنصها " إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية أشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية " ⁵

1-بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق ص 354

2-طالب أعماره ، المرجع السابق ، ص 72، 73

3-بوقندورة سليمان، المرجع سابق ص 233

4- مرجع نفسه ص 233

5-المادة 796 من القانون 08-09، سالف الذكر.

و في الحالتين يصدر الرئيس امرا ولائيا الى رئيس امانة الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة .¹

ج_ غياب احد الاطراف عن الجلسة :

هنا يجوز توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة وليس له تقديم اي طعن في قائمه توزيع التسوية الودية التي اشر عليها الرئيس لان المشرع افترض في غيابه انه موافق على ما جاء فيها بالنسبة للنصيب²

2_ حاله الاعتراض على القائمة التوزيع المؤقتة :

اذا لم تتم التسوية الودية بسبب اعتراض احد الدائنين على قائمه توزيع المؤقتة يأمر الرئيس بتثبيت الإعتراض في محضر ويفصل فيه بأمر خلال اجر ثمانية ايام .³ يجوز الاستئناف الامر الصادر عن الاعتراض خلال فترة عشره ايام اذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي الف دينار (200000) دج وبمفهوم المخالفة اذا كان مبلغ المتنازل عليه اقل من هذا فإن الامر الفاصل في الاعتراض غير قابل للاستئناف وهذا شبيهه بالأحكام التي تصدر في اول واخر درجه

يرفع الاستئناف امام رئيس المجلس القضائي ويفصل فيه في اقرب الآجال لا يخضع هذا الاستئناف للتمثيل الوجوبي بمحام حيث ان الاستئناف ليس له اثر موقف ولا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين⁴

3_ اعداد قائمه توزيع النهائية :

يتم إعدادها على اساس القائمة المؤقتة⁵ وهي القرار النهائي التي تصدره المحكمة متضمنا تحديد ما يستحقه كل دائن من نصيب في حصيلة التنفيذ وعليه لا يجد القاضي صعوبة في اعدادها اذا لم تقدم اعتراضات او اذا تخلف جميع الاطراف عن حضور جلسة التسوية الودية ففي هذين الفرضين تصبح القائمة المؤقتة نهائية بقوه القانون⁶.

1-حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص347

2- المرجع نفسه، نفس الصفحة

3-بوقندورة سليمان، المرجع السابق ص 233

4- المرجع نفسه ، ص 233,234

5-هندي احمد ، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية ، 2005 ، ص 530

6- قروي محمد صالح ، قادري سهام ، مرجع سابق ، ص 76,77.

ملخص الفصل الثاني :

لقد قام المشرع الجزائري بالإحاطة بإجراءات البيع عن طريق المزايمة من خلال إهتمامه وتناوله للإجراءات الدقيقة الواجب إتباعها من أجل بيع هذا العقار و المتمثلة كمرحلة أولى في الإجراءات التحضيرية ثم تليها كمرحلة ثانية إجراءات الإعلان و سير جلسة البيع المنصوص عليها في المواد 742 و747 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كما أحطنا بالآثار التي تتبع عملية البيع وحكم رسو المزاد من خلال المواد 757 و762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ومجمل هذه الآثار يتمثل في إلتزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن و المصاريف و إنتقال ملكية العقار المباع إلي الراسي عليه المزاد إضافة إلى تطهير العقار من جميع التأمينات العينية و تطرقنا كذلك إلى إجراءات توزيع حصيلة البيع من خلال المواد 790 إلى 799 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و لقد قسمت إلى حالتين إما كفاية الأموال أو عدم كفايتها للوفاء بالديون.



الخاتمة



الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع البيع بالمزاد العلني للملكية العقارية الخاصة، نجد اننا
المشرع الجزائري نظم هذا النوع من البيوع، واحاطه بمجموعه كبيرة من القوانين المتفرقة،
حيث نجد نصوص خاصة به في قانون الاجراءات المدنية والإدارية، وكذلك القانون
المدني، و اضافه الى بعض القوانين الخاصة كالقانون التجاري، وهذا من اجل حفظ الحقوق
لان هذا نوع من البيوع يقع على العقار، وفي الغالب يكون ذو قيمة معنوية كبيرة لدى
مالكه، ففي حاله اتمام هذا البيع يتبعه ضرر معنوي ومادي لصاحبه، ومن اجل هذا نجد ان
المشرع قام بنص جملة من القوانين من اجل حفظ الحقوق لأنه لا يجوز للشخص ان يقضي
حقه بنفسه.

حيث انه ضمانا لحق المدين الذي بيده سند التنفيذ في استيفاء حقه من مدينه
المتمتع والمتماطل عن الوفاء بدينه، نص له تشريع التنفيذ الجبري على العقار الذي يكون
عن طريق البيوع العقارية الجبرية

ويمكن ان تكون اجراءات بيع العقار بترخيص من القضاء لبيعها في المزاد العلني
بالنسبة للعقارات او الحقوق العينية العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس أوحق عيني
عقاري للعقار المملوك على الشيوخ او تعذر قسمته عينا وهذا ما يطلق عليه بالبيوع العقارية
القضائية.

كما نظم المشرع الجزائري اجراءات البيع بالمزاد العلني والتي سبق لنا ذكرها
بإجراءات تختلف عن بعضها البعض من مرحله الى اخرى
حيث يجب وكمرحلة اولى إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني أي تحضيره وتمهيده لهذه العملية
والقائم بالتنفيذ هنا هو المحضر القضائيظظظظ ونظم لهذه المرحلة سلسلة من الاجراءات
ولكل اجراء اجاله المحددة.

وبعد انتهاء هذه المرحلة يكون العقار معدا للبيع بالمزاد العلني في جلسة مكونة من
رئيس المحكمة والدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه المحضر القضائي وكل من له
مصلحة، وعليه ينتهي المزاد بالرسو على أعلى عطاء وتقسيم حصيلة البيع والوفاء بالديون.

اولا: النتائج :

- _ عقد البيع بالمزاد العلني العقاري مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشترين من خلال مراحلته واجراءاته كالتقييم والاعلان وهذا ضمانا للشفافية والنزاهة والسير لعملية البيع.
- _ تبعثر النصوص القانونية المنظمة لعملية البيع بالمزاد العلني بين احكام قانون الاجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني وبعض القوانين الخاصة كالقانون التجاري.
- _ عند بيع العقار المحجوز يمر هذا البيع بعده مراحل يمكن فيها للمدين بسداد الدين في اي مرحله وبالتالي يعتبر الحجز كأنه لم يكن ومن هنا يتضح لنا ان المشرع قد راع مصلحة المدين
- _ الزم المشرع المحضر القضائي بإعداد قائمه شروط البيع والقيام بإيداعها لدى امانه ضبط المحكمة والانداز بالاطلاع عليها ضمن اجال محدد حتى لا تطول هذه الاجراءات وإتاحة الفرصة لذوي الشأن بحق الاعتراض على قائمه شروط البيع
- _ حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن
- _ حرص المشرع على مصلحة الدائن والمدين من خلال إجراءات الاعلان عن تاريخ ومكان جلسه البيع على اوسع نطاق بهدف جلب اكثر عدد من المزايديين لضمان الحصول على اعلى عطاء
- _ حكم رسو المزاد يعد بمثابة عقد بيع ناقل للملكية بعد اتمام الاجراءات الشهر.

ثانيا : التوصيات :

- _ ان المشرع الجزائري لم يورد تعريفا للبيع بالمزاد العلني في النصوص القانونية المنظمة له وكان الأجدر به ايجاد تعريف لهذا النوع من البيوع من اجل تمييزه عن بقية المصطلحات التي تتشابه معه.
- _ نجد أن هذا الموضوع لم يحضر بالدراسات المناسبة رغم صعوبته والتعديلات التي مسته خصوصا في ما يتعلق بالبيوع الخاصة.
- _ يجب على المشرع الجزائري أن يولي اهتماما أكثر لهذا النوع من البيوع وذلك يكون من خلال تبسيط اجراءاته وتقصير مواعيده.
- _ إعمال مبدأ ضمان العيب الخفي الذي يعلمه البائع وكتمه.

الخاتمة

- _ فتح المجال للمحضر القضائي القيام بالبيع بالمزاد العلني في العقارات تحت رقابة القضاء بدلا من رئيس المحكمة وذلك لتخفيف الضغط على المحاكم.
- _ النص على شرط جزائي كضمان لتعويض الطرف المتضرر عن الضرر اللاحق به اذا اخل الطرف الاخر بالتزاماته أو تأخر في تنفيذه.

قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع:

قائمة المراجع:

القرآن الكريم:

النصوص القانونية والتنظيمية:

1. القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30/5/1998 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله يختص مجلس الدولة.
2. القانون 08-09، المؤرخ في 18 صفر، عام 1429، الموافق لـ 25 فيبرابر، سنة 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.
3. القانون 84-11، المؤرخ في 9 رمضان 1404، الموافق لـ 9 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.
4. القانون رقم 84/11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة جريدة رسمية ، العدد 24 ، صادرة في 22 جوان 1984 المعدل و المتمم.
5. القانون رقم 90/11 المتعلق بعلاقات العمل، جريدة رسمية عدد 17 ، مؤرخ في 25 أفريل 1990.
6. القانون 98/02 مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق لـ 30 مايو سنة 1998 يتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 37.
7. القانون رقم 08/08 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الإجتماعي، جريدة رسمية، عدد 11 مؤرخة في 2 مارس 2008 .
8. القانون رقم 06/03 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، جريدة رسمية ، عدد 14، الصادرة في 08/03/2009.
9. القانون رقم 06/02 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق المؤرخ في 20 اوت 2006 الذي ألغى قانون رقم 88/27 المؤرخ في 12/07/1988.
10. القانون رقم 15/01 مؤرخ في 4 يناير سنة 2015 يتضمن إنشاء صندوق النفقة، الجريدة الرسمية، العدد 01 ،سنة 2015.

قائمة المصادر والمراجع

11. الأمر 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395، الموافق لـ 26/10/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
 12. الأمر 75-59، المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق لـ 26/09/1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.
 13. الأمر 76/105 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81، صادرة بتاريخ 07 محرم عام 1398 الموافق لـ 18 ديسمبر 1977.
 14. الأمر 69/02 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزاد العلني جريدة رسمية ، العدد 3 المؤرخ في 14 يناير 1996.
 15. المرسوم التنفيذي 09/78 المؤرخ في 11 فبراير 2009 المتعلق بأتعاب المحضر القضائي جريدة رسمية ، عدد 11 صادرة في 15 فبراير 2009.
- الاجتهادات القضائية:**

1. القرار رقم 222-47 مؤرخ في 07/12/1988، رق 1992 عدد 04 .
2. قرار المحكمة العليا الصادر في 29/01/2003 تحت رقم 2327-29 المنشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا ،العدد الأول ، سنة 2003.

الكتب والمؤلفات :

1. ابراهيم نبيل سعد ، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر سنة 1982
2. اسحاق ابراهيم منصور ، القانون والحق ديوان المطبوعات الجامعية وتطبيقاتها في القانون الجزائري، الطبعة العاشرة ، 2008
3. احمد هندي ، الصفة في التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية، مصر 2000
4. احمد هندي ، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية ، 2005
5. احمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الازارطة الإسكندرية، 2007

6. الانصاري حسن النيراني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، دار الجامعة الجديدة للنشر ، ط ، 2001
7. بريارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، طبعة 1 ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2009
8. بلقاسم نور الدين ، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام الجزائري ، دراسة نظرية وتطبيقية ، الجزائر ، بدون دار نشر ودون سنة .
9. بن منصور ابو الفضل ، جمال الدين محمد بن كرم ، لسان العرب ، الجزء الثاني، دار الجبل ، بيروت لبنان، سنة 1988
10. حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2012
11. حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، وفقا للقانون 09-08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثانية، 2012
12. خليل احمد حسن قدارة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع ، ج 4 ، طبعة 4 ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2003
13. زكي زكي حسين زيدان ، البيع بالمزاد العلني في الفقه الاسلامي والقانون الوضعي ، دار الكتاب القانون ، مصر 2009
14. سعدي صبري ، التأمينات العينية طبقا لاحدات التعديلات ومزيدة بأحكام القضاء . دار هومه ، الطبعة 2009/2008
15. سمير عبد السيد ، تناغو عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية ، طبعة 01 مصر ، 2009
16. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن ، حق الملكية ، دار إحياء التراث العربي بيروت ، لبنان ، سنة 1968
17. عباس العبودي ، شرح احكام قانون التنفيذ دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية لمحكمة التمييز ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن ، 2007
18. العربي الشحط عبد القادر وصقر نبيل ، طرق التنفيذ ، عين مليلة ، دار الهدى ، سنة 2007
19. علي هادي العبيدي ، قواعد التنفيذ الجبري، في سلطنة عمان ، الإسكندرية، سنة 2009

قائمة المصادر والمراجع

20. لحسين بن شيخ ، آث ملويا ، الملتقى في عقد البيع ، دار هومه ، للطباعة والنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2006
21. ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه، للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2010
22. محمد حسين ، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلة في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح ، بيروت ، طبعة 02 ، سنة 1986
23. محمد حسين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طبعة ٥ ، الديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2006
24. محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري، على ضوء النهج القضائي، دار الفكر العربي، القاهرة ، 1989
25. المستشار أنور طلبة رئيس محكمة استئناف، إشكالات التنفيذ ومنزاعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، الازاريطة، الإسكندرية، 2012
26. نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري، في المواد المدنية والتجارية، بيروت، الدار الجامعية ، الطبعة الأولى، سنة 1996
27. نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر ، 2008

المقالات :

1. روحية مصطفى أحمد الجنش ، بحث حول مشروعية البيع بالمزاد و الجنش في ميزان الفقه الإسلامي ،كلية الدراسات الإسلامية و العربية ،جامعة القاهرة ،دون طبعة .
2. مصطفى ركان ، مقال حول مهام محافظ البيع كمهنة فنية و إجراءات البيع بالمزاد دورية الموثق ، العدد 04 ،سنة 2001.

الأطروحات و الرسائل و المذكرات الجامعية :

1. حمه مرمرية ،الحجز التنفيذي ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة شعبة القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2008/2009.

قائمة المصادر والمراجع

2. حسيان رضا ،الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ، قانون خاص ، جامعة وهران ،كلية الحقوق ، سنة 2012/2013.
3. أمال كيراج ،الحجز العقاري ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة الرابعة عشر ،سنة 2005/2006.
4. بلقاسم محمد أمين ، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص عقود و مسؤولية ،قسم قانون خاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة البويرة ، 2013/2014.
5. دحو أحمد ،إجراءات بيع المنقول و العقار بالمزاد العلني ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص قانون أساسي خاص ،قسم قانون خاص. جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2013/2014.
6. طالب أعمار ،إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري وآثاره في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قانون عقاري ،جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2017/2018.
7. عز الدين بن عبد الله ،إجراءات التنفيذ الجبري وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص إدارة و مالية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، 2016/2017.
8. عزوق صونية و عبد الحق كهينة ،بيع العقارات المحجوزة بالمزاد العلني ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون الخاص، تخصص قانون خاص شامل ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ،2016/2017.
9. ثروي محمد صالح ، قادري سهام ، التنفيذ الجبري على العقار ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون أعمال ،جامعة قالم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2013/2014.
10. مركيش نور الدين ، التعديلات التي جاء بها القانون 08-09 فيما يخص بيع العقارات بالمزاد العلني ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص القانون الخاص

قائمة المصادر والمراجع

الأساسي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عبد الحميد بن باديس ،مستغانم ،2017/2018،

المجلات القضائية :

1. أمال بن بريح ، نوال قحموص ، بيع الأملاك الوطنية العقارية الخاصة بالمزاد العلني ، دفاثر السياسة و القانون ، المجلد 13 ، العدد 01، سنة 2021.

2. شكر محمود داوود السليم ، المركز القانوني لمشتري العقار بالمزاد العلني ، دراسة فقهية مقارنة ، مجلة الرافدين للحقوق ، المجلد 13 العدد 49 السنة 2016 .

المعاجم :

1. لويس معلوف ، المنجد في اللغة والإعلام ، الطبعة الكاثوليكية ، بيروت المجلد الاول ، الطبعة 19 ، سنة 2003

2. لويس معلوف ، المنجد في اللغة العربية المعاصرة ، المطبعة الكاثوليكية، بيروت ، 2001.

3. الزمخشري، أساس البلاغة، دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت سنة 1979.



الفهرس



الصفحة	العنوان
/	الخطوة
04-01	مقدمة
30-05	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبيع بالمزاد العلني للملكية العقارية الخاصة وفق التشريع الجزائري
06	المبحث الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني للملكية العقارية
06	المطلب الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني
06	الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني لغة
07	الفرع الثاني: تعريف البيع بالمزاد العلني اصطلاحا
09	الفرع الثالث: تعريف البيع بالمزاد العلني وفقا للشريعة الإسلامية
09	المطلب الثاني: خصائص البيع بالمزاد العلني والأشخاص ممنوعين من المزايدة
09	الفرع الأول: خصائص البيع بالمزاد العلني
10	الفرع الثاني: الأشخاص ممنوعين من المزايدة
16	المبحث الثاني: أقسام البيوع العقارية في المزاد العلني
16	المطلب الأول: البيوع الجبرية
16	الفرع الأول: تعريف التنفيذ الجبري
17	الفرع الثاني: السندات التنفيذية وأنواعها
24	الفرع الثالث: أطراف التنفيذ
25	المطلب الثاني: البيوع القضائية

26	الفرع الاول: البيوع العقارية للمفقود و ناقص الاهلية و المفلس
28	الفرع الثاني: البيوع العقارية المملوك على الشيوع
30	الفرع الثالث: البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني
59-32	الفصل الثاني: اجراءات واثار البيع بالمزاد العلني للملكية العقارية الخاصة.
33	المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري
33	المطلب الاول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني
33	الفرع الاول: إعداد قائمة شروط البيع
39	الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع والاعتراض عليها
43	المطلب الثاني: الإعلان عن جلسة البيع وإجراءات المزايدة العلنية
43	الفرع الاول: الاعلان عن جلسة البيع
45	الفرع الثاني: إجراءات المزايدة العلنية
48	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على البيع بالمزاد العلني العقاري
48	المطلب الاول: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه
48	الفرع الاول: حكم رسو المزاد
52	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد
57	المطلب الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع
57	الفرع الاول: حالة كون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون
59	الفرع الثاني: حالة كون الأموال غير كافية للوفاء بكافة الديون
64-62	الخاتمة.
70-65	قائمة المصادر والمراجع
72-71	الفهرس

ملخص الرسالة:

يعد البيع بالمزاد العلني للعقارات من أهم المواضيع التي تم تنظيمها من طرف المشرع الجزائري، والغاية المرجوة منه هو الحصول على أعلى عطاء للعقار المباع فيه، ويكون البيع للملكية العقارية الخاصة بالمزاد العلني محاطا بمجموعة من الضوابط والإجراءات التي نظمها المشرع في جملة من القوانين والتنظيمات كل على حدي، حيث نجد بيع العقار باللجوء إلى القضاء في حالة ما يسمى بالبيع القضائية، أما في حالة توقيع الحجز على العقار وبيعه فيكون ذلك في البيوع الجبرية.

حيث أنه بعد انعقاد جلسة البيع وإتمام العملية في الإطار الإجرائي المنصوص عليه وفق القانون، ترتب على ذلك مجموعة من الآثار أهمها إنتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد وتوزيع حصيلة البيع على ذوي الشأن والوفاء بكافة الديون.

وعلى ضوء هذا قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين محاولين التطرق إلى الجانب الشكلي والموضوعي ونتمنى من خلال بحثنا هذا أننا قد ساهمنا ولو بجزء بسيط في توضيح وشرح موضوع البيع بالمزاد العلني للملكية العقارية الخاصة فيه.

Summary of Memoirs:

The sale of real estate by public auction is one of the most important topics that have been regulated by the Algerian legislator, and the desired goal is to obtain the highest bid for the property sold in it. Hade, where we find the sale of real estate by resorting to the judiciary in the case of the so-called judicial sale, but in the case of imposing seizure on the property and selling it, this is in the forced sale.

After the sale session was held and the process was completed within the procedural framework stipulated in accordance with the law, this resulted in a number of effects, the most important of which was the transfer of ownership of the property to the auctioneer, the distribution of the proceeds of the sale to the concerned parties and the fulfillment of all debts.

In light of this, we have divided the study into two chapters, trying to address the formal and substantive aspect. We hope, through this research, that we have contributed, even in a small part, to clarifying and explaining the issue of auctioning private real estate in it.