

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم: الحقوق



## بيع العقار بالمزاد العلني في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث ل. م. د. في القانون

تخصص: قانون مدني

إشراف الأستاذ الدكتور:

مقدم الياسين

إعداد الطالب:

حومة عباس

لجنة المناقشة مكونة من

الاسم واللقب	الرتبة	مؤسسة الانتماء	الصفة
لجلط فواز	استاذ التعليم العالي	جامعة المسيلة	رئيسا
مقدم الياسين	استاذ التعليم العالي	جامعة المسيلة	مشرفا ومقررا
والي عبد اللطيف	استاذ التعليم العالي	جامعة المسيلة	مناقشا
مهدي رضا	استاذ التعليم العالي	جامعة المسيلة	مناقشا
ميهوب يزيد	استاذ التعليم العالي	جامعة برج بوعريريج	مناقشا
بلعزام مبروك	استاذ محاضراً	جامعة سطيف	مناقشا

السنة الجامعية: 2024 / 2023



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# شكر ونفك

أتقدم بداية بشكر المولى عز وجل الذي وفقني لإنجاز هذا العمل المتواضع.

و امتثالاً لقول المصطفى عليه الصلاة والسلام

" من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

فإني أتقدم بالشكر الجزيل والتقدير العميق للأستاذ الدكتور "مقدم الياسين" الذي منحني ثقته ولم يبخل علي بنصائحه وتوجيهاته القيمة.

والشكر موصول كذلك " لأعضاء لجنة المناقشة المحترمة " التي قبلت تحمل عبء مراجعة هذا العمل وتصويب أفكاره وتصحيح أخطائه بما رأته مناسبة لهذه الأطروحة.

كما لا أنسى شكر كل من ساعدني من قريب أو بعيد على إنجاز هذا العمل.

# إِهْدَاء

إلى أُمي التي أضاءت لي شموع العلم والمعرفة.

إلى والدي الذي أفنى حياته كي أكون.

إلى الزوجة الكريمة وأبنائي.

إلى إخوتي وأخواتي.

إلى كل الأصدقاء الأوفياء.

إلى كل من سلك طريقا يبتغي فيه علما.

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

..... وحفظ الله الجميع.

## قائمة أهم المختصرات

### List of the important abbreviations

#### أولاً: باللغة العربية

جريدة رسمية	ج ر
صفحة	ص
طبعة	ط
عدد	ع
دون طبعة	د ط
دون دار النشر	د د ن
دون سنة النشر	د س ن
قانون مدني جزائري	ق م ج
قانون أسرة جزائري	ق أ ج
قانون تجاري جزائري	ق ت ج
قانون إجراءات مدنية وإدارية	ق إ م إ

#### ثانياً: باللغة الأجنبية

Art	Article
P	Page

مقدمة

يعتبر العقار من أعلى ما يملكه الإنسان منذ القدم، باعتباره قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية للإنسان بالنظر إلى الأهمية التي يتمتع بها مقارنة بباقي الحقوق المالية الأخرى فهو من أهم ما يرثه المرء عن أجداده مما يجعله غير قابل للتفريط فيه.

ومع تطور المجتمعات تطورت قواعد ووسائل امتلاك وحيازة العقارات، مما دفع بالإنسان إلى وضع مبادئ تنظيمية خاصة تقوم على أساس التعاون والاحترام من أجل حماية الممتلكات الفردية والجماعية فكان يعبر عن هذه المبادئ في شكل تصرفات قانونية، وبظهور الدولة برز الاهتمام القانوني أكثر بتنظيم حق الملكية وضبط نطاقها وتحديد أشكالها ونزوعها وكيفية إستعمالها وحمايتها من الإعتداءات، نظرا لما يمثله العقار من قيمة إضافية للذمة المالية للإنسان، كونه المحرك الأساسي والمحوري لفكرة الملكية، كما أنه الثروة الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي في أي دولة كانت.

لأجل ذلك فرض المشرع عدة قيود على إنتقال الملكية من شخص لآخر، أولها وجوب توفر قواعد الشهر العقاري لإنتقال الملكية، كما لا يجوز للدائن أن يلجأ إلى نزع ملكية المدين العقاري إلا في حالة اتخاذ كل الطرق البديلة للمطالبة بالدين، والهدف من كل هذه الإجراءات هو حماية الملكية العقارية الخاصة لما لها من أهمية لدى الأفراد.

كما اجتهد المشرع الجزائري على غرار التشريعات المختلفة بسن ترسانة من القواعد والأحكام القانونية، بعضها ورد في القانون المدني وبعضها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية و البعض الآخر في عدة قوانين خاصة مثل قانون الشهر العقاري وقانون التسجيل والطابع.

ولقد جاءت أغلب هذه النصوص القانونية لضبط إجراءات وكيفيات بيع العقارات قضائيا في إطار تسوية الديون عن طريق إجراءات الحجز أو بطريقة ودية في إطار التصفية الودية لدين مضمون برهن عقاري أو في إطار الحاجة الملحة مثل بيع العقارات المملوكة لناقص الأهلية وبيع العقارات المملوكة على الشيوخ بسبب تعذر القسمة بين الشركاء أو بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني بطلب من المالك إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه.

ولقد لاحظنا من خلال النصوص التشريعية السالفة الذكر أن المشرع الجزائري قسم البيوع العقارية بالمزاد العلني في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 إلى قسمين أساسيين هما: بيوع عقارية جبرية و بيوع عقارية قضائية وهناك كذلك بيع برخصة قانونية وهو بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني من قبل مالك العقار الذي يرغب في الوفاء بديونه لدى اعتباره القانون الجزائري من البيوع الخاصة.

وتعتبر البيوع العقارية الجبرية من البيوع التي تأتي بعد امتناع المدين عن التنفيذ أو تسديد الدين الذي على عاتقه وإثبات عدم وجود منقولات كافية يمكن الحجز عليها وبيعها جبرا على المدين لاستفاء الدائن لدينه، وتبدأ مرحلة مباشرة إجراءات الحجز على العقار تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني، نتيجة فشل جميع الإجراءات الودية للتحصيل.

لذا كان طريق الحجز وبيع العقارات من بين الوسائل القانونية التي حرص المشرع على منحها لصاحب الحق، لما لها من فعالية كبيرة في ترسيخ مبدأ احترام الالتزام وتنفيذه دون المساس بشخص المدين.

يمثل الحجز التنفيذي على العقار عائق أمام مالك هذا الأخير، لأنه يقيد حريته في التصرفات في عقاره، مما يجبره على التنازل عن ملكية العقار المحجوز من أجل تسديد ديون دائنيه، لأنه بمجرد قيد أمر الحجز العقاري في المحافظة العقارية تترتب عنه مجموعة من الآثار القانونية التي من شأنها أن توفر حماية كاملة لدائني المحجوز عليه، حيث تمثل الحماية في عدم نفاذ أي تصرف يقع على العقار المحجوز بالإضافة إلى بيعه بالمزاد العلني وتوزيع ثمنه على الدائنين.

يعد بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني أهم مرحلة في عملية التنفيذ الجبري على المدين المتماطل أو العاجز عن الوفاء بالتزاماته، مما أدى بالمشرع الجزائري بإحاطة هذا النوع من البيع بمجموعة من الإجراءات القانونية التي تتميز بالدقة والتعقيد من جهة والبطء من جهة أخرى لأن التنفيذ على العقار يتميز عن غيره من الحجز الأخرى، وهذا حتى لا يتم التسرع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه بالمزاد العلني.

أما البيوع العقارية الخاصة أو ما يسمى بالبيوع العقارية القضائية، فتشمل ثلاث فئات وهي بيع عقار المفقود وناقص الأهلية والمفلس، والفئة الثانية بيع العقار المشاع قضائيا لاستحالة القسمة العينية بناء على خبرة قضائية تأمر بها المحكمة ويتم المصادقة عليها وبالنتيجة تأمر ببيع العقار المشاع والذي تعذر قسمته عينيا عن طريق إجراءات البيع بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة البيع بالمزاد على المالكين على الشيوع كل حسب حصته الشائعة والفئة الثالثة هي بيع العقار المثقل بتأمين عيني بسعي من المدين لإبراء ذمته من الدين.

تبدأ إجراءات البيع بالمزاد العلني بتحرير قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي، وإيداعها لدى المحكمة التي يقع العقار بدائرة اختصاصها ويتم التأشير عليها من طرف رئيس المحكمة ويحدد هذا الأخير تاريخ جلسة الاعتراضات لمنح أصحاب الشأن سواء كانوا حاجزين، أو دائنين مقيدين، أو مالكين على الشيوع، أو كان وليا، أو مقوما، أو وصيا على من كان ناقصا للأهلية فرصة الاعتراض على قائمة شروط البيع، إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات المرحلة الثانية التي تعتبر مرحلة مهمة لأنه يتم من خلالها إعلان العام والخاص على جلسة البيع، بهدف جلب أكبر عدد ممكن من المزايديين لضمان التنافس والحصول على أعلى سعر وهو الغاية المرجوة من عملية البيع بالمزاد العلني.

فبعد إعداد العقار للبيع ويقصد من خلاله التحضير لبيع العقار وذلك بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة للبيع، وتبليغ أصحاب الشأن للاطلاع على قائمة شروط البيع لتقديم ملاحظاتهم أو اعتراضاتهم، وبعد ذلك يتم الإعلان على البيع والنشر وعند الانتهاء من هذه الإجراءات، تأتي بعدها مرحلة عرض العقار للبيع بقاعة البيوع العقارية بالمحكمة ويحتاج هذا الأمر إلى إجراءات عديدة لكي يتم إيقاع البيع ورسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض وإصدار حكم رسو المزاد، وهذا الأخير يرتب عدة التزامات وحقوق في ذمة الراسي عليه المزاد، فكل ما ينتج عن بيع العقار من ثمن يتم توزيعه بين الدائنين.

وعلى الرغم من هذه التفصيلات والتسهيلات التي تضمنها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في معالجة مسألة بيع العقار بالمزاد العلني، غير أن ذلك لم يمنع من تضمينه العديد من الثغرات والإشكالات العملية والتي تشكل عائقا آخر في توفير الحماية لأصحاب الحقوق.

## تحديد نطاق الموضوع

يندرج موضوع بيع العقار بالمزاد العلني ضمن التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية الذي نظمته المشرع ضمن الكتاب الثالث من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من الفصل الخامس إلى الثامن من الباب الخامس المتعلق بالحجوز، في المواد 721 إلى 789 و الباب السادس في المواد من 790 إلى 799 من هذا القانون.

غير انه تجدر الإشارة إلى أن موضوع بيع العقار بالمزاد العلني ليس بهذه السهولة الإجرائية التي تنظمها هذه المواد، بل يعتبر أكثر أنواع البيوع تعقيدا نظرا لأهميته كما سبق الإشارة إليه من جهة، ومن جهة أخرى على الرغم من محاولة المشرع تبسيط الإجراءات المتبعة في بيع العقار بالمزاد العلني إلا انه لم يعالجها بشكل دقيق، ما أورد الكثير من الإشكالات من الناحية العملية عند تطبيق هذه القواعد الإجرائية ويفتح العديد من الثغرات سواء في مرحلة إعداد العقار للبيع أو في مرحلة البيع بجلسة المحكمة.

## أهمية الموضوع

لا يخلو أي موضوع من المواضيع القانونية من الأهمية سواءا اندرج ضمن القانون العام أو الخاص أو تعلق بالقواعد الموضوعية أو الإجرائية، هاته الأخيرة التي يندرج ضمنها موضوع الدراسة.

وتكمن أهمية هذا الموضوع في العديد من النقاط ولعل أهمها:

- يعتبر موضوع بيع العقار بالمزاد العلني من أهم المسائل القانونية والإجرائية، ومن أدقها وأكثرها تعقيدا، وهو من أصعب المواضيع الإجرائية وأطولها وأوسعها، باعتبار العقار من أهم الأموال التي يمتلكها الإنسان منذ القدم، كما انه كان ومازال يمثل مصدر للرفعة والمكانة الاجتماعية وللثراء.

- نظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية البالغة للعقار في الجزائر خاصة في المدن الكبرى والمدن الساحلية والتجارية، كونه أصبح حلقة من حلقات الاقتصاد في الواقع العملي، لأنه يلعب دورا أساسيا في عجلة التنمية للدول، فمن دونه لا يمكن إقامة مشاريع استثمارية تنموية ولا يمكن إقامة مجمعات سكنية أو مرافق عمومية أو خدماتية يحتاجها المجتمع.
- يتمثل اهتمام المشرع بالملكية العقارية بإحاطة هذه الأخيرة بمجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية منها ما هو في القانون المدني ومنها ما هو في القوانين الخاصة كقانون الأملاك الوطنية ( رقم 30/90 المعدل والمتمم )، قانون التوجيه العقاري ( رقم 25/90 المعدل والمتمم )، قانون التهيئة والتعمير ( رقم 29/90 المعدل والمتمم )، القانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ( رقم 11/90 المعدل والمتمم )، قانون الأوقاف وقانون التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري، وغيرها من القوانين والمراسيم التطبيقية التي لا يتسع المقام لذكرها كلها ، فهذه القوانين اعتنت بالعقار، وخصصت عدد لا يستهان به من النصوص القانونية لحق الملكية وما يتفرع عن هذا الحق من حقوق أخرى، وهذا ما يدل على أهمية العقار و الملكية العقارية في المجتمع.
- تكمن أهمية الموضوع كذلك في معرفة مدى تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري كطريق للتنفيذ الجبري من جهة وكحماية و ضمان لذوي الشأن في البيوع العقارية القضائية من جهة أخرى، عبر المراحل التي تمر بها إجراءات البيع إلى غاية صدور حكم رسو المزاد وترتيب آثاره وتوزيع حصيلة التنفيذ.
- كما تبرز أهمية موضوع البيع العقاري بالمزاد العلني من حيث المكانة التي يحتلها هذا النوع من البيوع؛ إذ يعتمد على إجراءات يفرضها المشرع من أجل إنجاز عملية البيع، من خلال الاعتماد على معايير معينة محددة مسبقا بموجب القانون، كما يستمد أهميته من الواقع اليومي الذي يشهد انتشارا واسعا لهذا النوع من البيوع، حيث كثيرا ما نقرأ في الجرائد اليومية إعلانات البيع العقاري بالمزاد العلني عن طريق القضاء.

### أهداف الدراسة

الهدف من دراسة هذا الموضوع هو الحصول على دراسة وصفية لمختلف الإجراءات مرفقة بدراسة تحليلية للمواد القانونية المتعلقة بها، مع دراسة بعض الحالات التطبيقية

الموضحة لذلك لإعداد خلاصة إجرائية للباحثين القانونيين وإثراء الملكية الجامعية أمام ندرة البحوث الإجرائية في هذا المجال.

ترتكز دراستنا على بيع العقار بالمزاد العلني على ضوء القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دون أن تتعدى إلى البيوع العقارية بالمزاد العلني في إطار القوانين الأخرى.

### أسباب اختيار الموضوع

تكمن دوافع دراسة موضوع بيع العقار بالمزاد العلني فيما يلي :

- معرفة مدى تحقيق بيع العقار بالمزاد العلني للحماية والضمان اللازمين سواء للدائن أو المدين أو للقاصر أو المالكين على الشيوخ أو المالك للعقار المثقل بتأمين عيني.
- نظرا للظروف الاقتصادية والاجتماعية التي تعيشها الجزائر في الظرف الحالي، وبالمناخ السائد حول ضرورة وجوب تشجيع الاستثمارات ( المحلية و الأجنبية )، للنهوض بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية فمن دون عقار لا يمكن إقامة مشاريع استثمارية تنموية.
- قلة الدراسات والمراجع المتعلقة بهذا الموضوع في التشريع الجزائري، الذي لم ينل حصته رغم أهميته البالغة لا من خلال المؤلفات والكتب التي نجد معظمها تتعلق بالحجوز و إجراءات التنفيذ بصفة عامة ولم تعالج موضوع بيع العقار بالمزاد العلني إلا من خلال البيوع الجبرية والقضائية لسليمان بوقندورة، ولا حتى البحوث العلمية التي نجدها معظمها تطرقت إلى الحجز والتنفيذ على العقار ، ما اعتبر هذا حافظا لي من أجل اختيار هذا الموضوع.
- كثرة البيوع العقارية القضائية المختلفة، ومحاولة فك بعض الصعوبات التي تعترى هذا الموضوع لندرة الدراسات السابقة والمتخصصة فيه.
- كثرة الشكليات الإجرائية الدقيقة للبيوع القضائية العقارية سواء الجبرية أو المأذون ببيعها قضائيا، الأمر الذي يستدعي تسليط الضوء عليها لأجل الوقوف على مختلف الإجراءات.
- اجتهدت لوضع دراسة إجرائية تطبيقية، من خلال جمع مختلف المواد القانونية المتفرقة بين مختلف التقنيات وحصر مختلف الإجراءات التي جرى العمل بها بسبب غموض المواد القانونية أو إغفال تقنينها من طرف المشرع.

## الدراسات السابقة

إن أغلبية الدراسات التي تناولت في موضوعها بيع العقار بالمزاد العلني إما أن تكون دراسة عامة للتنفيذ الجبري أو الحجز التنفيذي وتتطرق إلى إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني كجزئية في البحث مثل ما هو الحال بالنسبة لأطروحة نيل شهادة الدكتوراه الخاصة ببوجلال فاطمة الزهراء تحت عنوان " الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري " أو تلك المعدة من طرف الدكتور حيرش نور الدين بعنوان " بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية "، أو حتى لحساين عومرية المتعلقة " بحجز العقارات غير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية ".

حتى بالنسبة لمذكرات نيل شهادة الماجستير فقد تناولت إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني كجزئية في البحث لأن موضوعها يتطرق إلى الحجز التنفيذي على العقار نجد منها: مذكرة لنيل شهادة الماجستير لبولعراس رحيمة تحت عنوان " إجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية "، ومذكرة الماجستير لحساين رضا تحت عنوان " الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية "، ومذكرة الماجستير الخاصة بمقتني حياة تحت عنوان " إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ".

ومن هذا المنطلق يمكن طرح الإشكالية التالية :

## الإشكالية

## كيف نظم المشرع الجزائري بيع العقار بالمزاد العلني ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية يمكن تلخيصها فيما يلي:

- هل كان هدف المشرع من خلال الإجراءات الطويلة والشاقة والدقيقة التي وضعها في بيع العقار بالمزاد العلني هو حصول الدائنين الذين يجري التنفيذ لفائدتهم على ديونهم أو حصول المالكين على الشيوخ الحاملين لأحكام أو قرارات ممهورة بالصيغة التنفيذية على حقوقهم، أو

- حصول الولي أو الوصي الذي لديه إذن قضائي بالتصرف في مناب القاصر الذي تحت رعايته على المبلغ النقدي، أو مالك العقار المثقل بتأمين عيني الذي يريد الوفاء بديونه ؟
- وكيف يتم بيع العقار بالمزاد العلني ؟ وهل يمكن إعادة البيع بعد رسو المزاد على من منح أكبر عطاء ؟ وما هي طرق توزيع حصيلة البيع؟
  - وهل القواعد الإجرائية التي رسمها المشرع والمتعلقة بإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني هي طريقة سهلة وبسيطة وميسرة أم هي طريقة طويلة وشاقة ومعقدة للوصول إلى ذلك ؟
  - هل النصوص القانونية الإجرائية التي تنظم إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني قد وفرت الحماية اللازمة لجميع الأطراف لاستيفاء حقوقهم وديونهم كاملة من ثمن بيع العقار بالمزاد العلني بأعلى ثمن ممكن؟
  - كيف يمكن اعتبار حكم رسو المزاد المتعلق بشراء العقارات غير المشهورة سندا للملكية والذي أُلزم القانون شهره وفي المقابل نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ينص في مادته 88 على انه " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق؟
  - هل كل العقارات والحقوق العينية العقارية قابلة للحجز والبيع؟
  - هل يمكن التنفيذ وبيع العقارات المملوكة للمدين بموجب سندات لا يعترف القانون بحجيتها خصوصا بعد صدور الأمر رقم 90/70 المؤرخ في 15 ديسمبر المتضمن تنظيم التوثيق الذي اعتبرها قرينة على الملكية وليس سند ملكية ؟

## المنهج المتبع

- لقد اعتمدنا في دراستنا للموضوع على منهجين: المنهج التحليلي و المنهج الوصفي.
- المنهج الوصفي من خلال تحديد المقصود بالمصطلحات المتعلقة بموضوع الدراسة متى كان ذلك ضروريا، سواءا التعريفات اللغوية أو الاصطلاحية أو التشريعية.
  - المنهج التحليلي المتعلق بتحليل النصوص المنظمة لإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي، والدراسات الفقهية والاجتهادات القضائية الصادرة في هذا المجال.

## الخطبة المتبعة

من أجل معالجة الإشكالية والإجابة على هذه التساؤلات اعتمدنا على خطة ثنائية مقسمة إلى بابين الأول عنوانه نطاق تطبيق بيع العقار بالمزاد العلني والذي قسمناه أيضا إلى فصلين الفصل الأول بعنوان العقارات المحجوزة، والذي نحدد من خلاله شروط الحجز وكذا إجراءات الحجز وآثاره، أما الفصل الثاني فخصصناه للعقارات غير المحجوزة والمتمثلة في العقارات المملوكة للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، والعقار المشاع والمثقل بتأمين عيني.

أما الباب الثاني فخصصناه للإجراءات المتبعة في بيع العقار بالمزاد العلني والذي قسمناه بدوره إلى فصلين خصصنا الأول منه للإجراءات القبلية لبيع العقار بالمزاد العلني والذي نتطرق فيه إلى إعداد العقار للبيع وذلك بتحديد الثمن الأساسي له وتحرير قائمة شروط البيع وإيداعها في المحكمة وتحديد جلسة الاعتراضات والفصل فيها من طرف رئيس المحكمة، أما الفصل الثاني والأخير من الباب الثاني فخصصناه للحديث عن جلسة البيع وإجراءاتها والآثار المترتبة على بيع العقار بالمزاد العلني والمتمثلة في رسو المزاد وتوزيع حصيلة البيع على أصحاب الحقوق.

الباب الاول  
نطاق تطبيق بيع العقار بالمزاد العلني

إن خصوصية بيع العقار بالمزاد العلني عامة، والبيوع العقارية الجبرية والقضائية خاصة يقضي تمتع هذا النوع من البيوع بأحكام موضوعية وأساسية في عملية بيعها.

نظرا لخصوصية هذا البيع نظم المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، كيفية بيعها بالمزاد العلني<sup>(1)</sup>.

وتظهر إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني إما نتيجة لإجراءات تنفيذ جبرية إنتهت بالبيع سواء في حالة عدم وجود منقولات المحجوز عليه أو عدم كفايتها، أو في حالة كان الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار بيده سندا تنفيذيا فيحجز مباشرة على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة وهو ما يسمى بالبيوع الجبرية للعقار.

كما قد يكون بيع العقار بالمزاد العلني بإذن من القضاء بالنسبة للعقارات و/أو الحقوق العينية العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، أو تلك التي تقرر بيعها بموجب حكم أو قرار قضائي لعقار و/أو حق عيني عقاري لعقار مملوك على الشيوع لعدم إمكانية القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينا وهو ما نصلح عليه بالبيوع القضائية، وهناك أيضا بيع برخصة قانونية وهو بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني من قبل مالك العقار الذي يرغب في الوفاء بديونه؛ والذي اعتبره المشرع من البيوع الخاصة.

نتطرق في هذا الباب لمجال تطبيق بيع العقار بالمزاد العلني في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فصلين، نتناول في الفصل الأول العقارات المحجوزة، حيث يتم التطرق فيه إلى شروط الحجز التنفيذي على العقار في المبحث الأول، وكذا وضع العقار تحت يد القضاء في المبحث الثاني.

(1) القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 2008/02/25، ج ر، عدد 21 مؤرخة في 2008/04/23.

أما الفصل الآخر من هذا الباب نتطرق فيه إلى العقارات غير المحجوزة التي يتم بيعها بالمزاد العلني، بحيث نتناول في المبحث الأول العقارات المملوكة للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، في حين نخصص المبحث الآخر إلى العقارات المملوكة على الشيوع والمتقلة بتأمين عيني.

# الفصل الاول العقارات المحجوزة

يقصد بالعقارات المحجوزة تلك التي يتم وضعها تحت سلطة القضاء لاستفاء الدائن لدينه بانتقال حقه إلى العوض، والعقار يباع جبرا عن إرادة المدين، لذلك فسبب البيع الجبري ليس الرضاء بل هي تلك الإجراءات القانونية التي رسمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتتمثل في استصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار.

إن الحجز على العقار هو التنفيذ الجبري ولا يلجأ إليه إلا في حالة خاصة واستثنائية هذا وفقا للقاعدة العامة في الحجز العقاري؛ بحيث لا يجوز إجراؤه في حالة وجود أموال منقولة للمدين، وحكم هذه القاعدة منصوص عليه في المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفقرة الأولى<sup>(1)</sup>. فالأصل إذن أن يتم الحجز على منقولات المدين أولا، وإذا لم تف بالغرض ينتقل الدائنون إلى عقارات المدين، إلا في حالة وجود أصحاب التأمينات العينية ففي هذه الحالة منح المشرع الجزائري لهم أن ينفذوا مباشرة على العقار محل الرهن أو الامتياز دون الحجز على منقولات المدين، هذا ما يعتبر استثناء على القاعدة السالفة الذكر.

لقد أحاط المشرع الجزائري حجز العقار بجملة من الإجراءات القانونية تتميز بالدقة والتعقيد من جهة و بطويلة من جهة أخرى، فالتنفيذ على العقار يتميز عن غيره من الحجوز الأخرى بكثرة الشكليات الإجرائية سواء من حيث تعددها أو طولها أو تعقيدها، وهذا حتى لا يتم التسرع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه بالمزاد العلني، كما اشترط القانون للحجز على العقار توفر شروط خاصة لتوقيعه وإتباع إجراءات معينة لازمة لصحته.

لذلك وجب التطرق في هذا الفصل إلى دراسة شروط الحجز التنفيذي على العقار في المبحث الأول، أما في المبحث الثاني سنتناول إجراءات الحجز التنفيذي على العقار وآثاره.

(1) تنص المادة 721 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق "... غير ان الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار، الذي بيده سندا تنفيذيا،يجوز له الحجز على العقارات و/أو على الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى لو انتقلت ملكيتها الى الغير"

## المبحث الأول

## شروط الحجز على العقار

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية<sup>(1)</sup> في المادة 27 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنها " حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو عرضها "، وهو تقريبا تعريف مطابق للملكية الذي جاء في المادة 674 من القانون المدني<sup>(2)</sup> لذلك فإن الملكية العقارية هي سلطة مباشرة لصاحب العقار تخوله استعماله والتصرف فيه وفق الطبيعة أو الغرض الذي خصص له<sup>(3)</sup>.

تنصب الملكية العقارية على العقار دون المنقول، باعتبار العقار هو كل شيء ثابت ومستقر في مكانه بحيث لا يمكن نقله ولا تحويله دون إتلافه<sup>(4)</sup>.

إن حق الملكية العقارية هو الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة في الميدان الاقتصادي حيث يؤدي المساس به إلى نتائج تخالف القواعد العامة التي تحكم المعاملات العقارية، حيث إن الحجز العقاري يعتبر إذا الطريقة الوحيدة التي تمس تلك القواعد وتخرج تماما عن المعتاد لأنها إجبارية، ومن أجل ضمان هذا الحق أوجب المشرع الجزائري شروطا أساسية لا بد من توفرها عند اللجوء إلى الحجز على العقار، ولمعرفة ذلك سندرس في هذا المبحث الشروط المتعلقة بموضوع الحجز أو محله في ( المطلب الأول )، وسنتطرق إلى الشروط المتعلقة بالحجز والمحجوز عليه في ( المطلب الثاني ).

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات وحدث الأحكام، طبعة منقحة ومزيدة، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ( ص 05 ).

(2) المادة 27 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر، ع 49، المؤرخة في 1990، والمادة 674 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر، ع 92، مؤرخة في 1975/11/18.

(3) Philippe Simler, Michel Storck, Droit de biens, édition DALLOZ, Paris, 1995, p 51.

(4) تنص المادة 1/683 من القانون رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/06 الذي يعدل ويتمم الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج ر، ع 11، المؤرخة في 2005/02/09 على ما يلي: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول ".

## المطلب الأول

### شروط محل الحجز

الثابت في القانون أن لكل دائن حق على مال مدينه بحجزه صيانة لحقوقه عندما يخاف من إفلاسه أو تهريب أمواله، لذلك كان للدائن أن يحجز على كافة أموال المدين.

إلا أننا نرى أن هناك استثناءات على هذا الأصل؛ إذ أن هناك مجموعة من الأموال لا يجوز إيقاع الحجز عليها من قبل المدين بمقتضى القانون.

حسب المادة 721 من قانون إ م إ التي تضمنت في طياتها طبيعة المال المراد حجزه والمتمثل في العقار حيث أن هذا العقار يكون بطبيعته والمتمثل في الأرض، البناء، الأشجار، الأغراس بأنواعها وثمارها شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض.

لتوضيح ذلك سوف نتطرق في هذا المطلب إلى الحجز على العقار المحبوز بالطبيعة في الفرع الأول، ثم العقار بالتخصيص والموضوع في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### العقار المحبوز بالطبيعة

إن العقار المعني بالحجز هو العقار المملوك للمدين أو الكفيل العيني أو الموجود في حيازة الحائز، لذلك فإن إجراءات حجز العقار تنصب على العقار بطبيعته كالأراضي وما يوجد بسطحها كالمباني والأشجار وما يوجد تحتها كالمحاجر والمناجم<sup>(1)</sup>.

و نصت المادة 721 من ق إ م إ في فقرتها الأولى على أنه يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفروزة كانت أم مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها<sup>(2)</sup>.

(1) احمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف الاسكندرية، ط 10، القاهرة، 1991، ص 661.

(2) المادة 01/ 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق.

ويقصد كذلك بالعقار بالطبيعة كل الأشياء الثابتة والمستقرة في مكانها والغير متنقلة، نظرا لطبيعتها المادية (1)، مثل الأرض والنبات والبناء، وقد نص عليها القانون المدني الفرنسي صراحة في المادتين 517 و518 منه (2)، خلافا للقانون الجزائري الذي لم ينص عليها بالتفصيل .

وعليه يشترط في المال المراد الحجز عليه أن يكون عقارا بطبيعته وهذا وفقا لما ذكر سلفا، لذا وجب علينا أن نوضح ما هو العقار بطبيعته الذي يشمل الأرض، والبناء، والأشجار والأغراس بأنواعها وثمارها شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض (3).

### أولا - الأرض

هي عقار ثابت بطبيعته حائز لصفة الاستقرار من أصل خليقته، الأرض تشمل كل ما تحت سطحها وما في جوفها من مناجم ومحاجر فهذه جميعا تعتبر عقارات بالطبيعة (4) وبديهي أنه إذا كان المنجم أو المحجر يعتبر عقارا إلا أن ما يستخرج منه من معادن أو أحجار يعتبر من المنقولات بمجرد فصلها عنه، أما الكنوز والآثار المنقولة المدفونة في الأرض فلا تعتبر من العقارات وإن كانت توجد في الأرض إلا أنها لا تعتبر جزء منها، بل مخبأة بها فقط ولذلك فهي أشياء منقولة (5).

والأرض بدورها تنقسم حسب طبيعة ما خصصت له إلى عقار فلاحي وعقار حضري.

أ - العقار الفلاحي: عرفت المادة 04 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون

(1) ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون العام سنة 2004/2005، ص 07.

(2) Arts 517 et 518 du code civil francais.

(3) نبيل اسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية سنة 2001، ص 245.

(4) خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2007/2008، ص 25.

(5) ابو سعود رمضان، النظرية العامة للحق، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2005 ص 319.

هي: كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله<sup>(1)</sup>.

**ب- العقار الحضري:** عرفت المادة 20 من القانون المذكور سلفاً بأن: "الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع البناءات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملاتها وتجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مسطحات خضراء أو حدائق أو تجمع أو بنايات".

### ثانياً - المباني

وهي منقولات أدمجت في الأرض فأخذت حكم هذه الأخيرة، وتفقد طبيعتها المنقولة وتصبح عقارا بطبيعتها، وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والجسور والأنفاق والآبار وأعمدة الإنارة، طالما أنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزاً ثابتاً مستقراً فيها<sup>(2)</sup>.

تعتبر الأبنية باتصالها بالأرض عقارا وهي حائزة لصفة الاستقرار بصنع الإنسان، ولفظ الأبنية ينصرف إلى دور السكن والمخازن والمعامل... الخ، يصنفها إلى أي منشأة فنية كالقناطر والخزانات والجسور والأنفاق والأكشاك وخيم السيرك، ولفظ البناء يتطرق كذلك إلى جميع أجزائه التي لا يتم إلا بها كالأبواب والشبابيك والمصاعد<sup>(3)</sup>.

فالمعيار العام لاعتبار المنقولات عقارا بطبيعتها هو استقرارها وثباتها في الأرض وعدم إمكانية نقلها أو تحويلها دون تلف<sup>(4)</sup>.

بالنسبة للحجز الذي ينصب على الأرض دون ذكر البناء الموجود عليها، فلا يعتبر هذا البناء محجوزاً مع الأرض بقوة القانون، لأن البناء لا يعتبر عقارا بالتخصيص، لذا يجب

(1) المادة 04 من القانون رقم 25/90، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(2) عمار بوضياف، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، جسر للنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2017، ص 127.

(3) انور سلطان، المبادئ القانونية العامة، دار النهضة العربية للنشر، ط 4، بيروت، 1983، ص 258.

(4) محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية ج 1، دار الثقافة، عمان، 1994، ص 30.

التنويه بوجود هذا البناء فوق الأرض في أمر الحجز. (1) وهذا ما نصت عليه المادة 724 من ق إ م إ في فقرتها الخامسة " تعيين العقار و/أو الحق العيني المحبوز... وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات " (2).

### ثالثا - الأشجار

تعتبر الأشجار والنباتات عقارات بالطبيعة إذا اتصلت بالأرض اتصالا مباشرا أي امتدت جذورها في الأرض وعلى ذلك تعتبر منقولات النباتات التي تنمو في الأوعية والقصار ولو دفنت الأوعية في الأرض. (3)

وتشمل الأشجار والنباتات وجميع المحاصيل الثابتة بجذورها والثمار التي لم تجنى والغابات التي لم تقطع والتي لا تزال متصلة بأصولها. (4)

### رابعا - الثمار

تعتبر الثمار قبل جنيها عقارا كونها مدمجة مع العقار ومنقولا بحسب المال. وتنقسم الثمار إلى: ثمار طبيعية، مدنية وصناعية.

أ - **الثمار الطبيعية:** وهي الثمار التي تنتج في مواعيد دورية ثابتة دون تدخل الإنسان وتخرج في الأرض من تلقاء نفسها كالعشب والحشائش والكلأ. (5).

ب - **الثمار المدنية:** ويقصد بها ريع محدد يقبضه المالك من الغير لقاء تلقي منفعة من الشيء أو بمعنى آخر هي ما يدره الشيء من دخل نقدي يلزم به الغير مقابل استفادته من منافع الشيء

(1) محمد وحيد الدين سوار، المرجع، ص 30.

(2) محمد محمود ابراهيم، اصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1983، ب ط، ص 523.

(3) انور سلطان، المبادئ القانونية العامة، دار النهضة العربية للنشر، ط4، بيروت، 1983، ص 259.

(4) حمه مرامية، الحجز التنفيذي، مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، جامعة باجي مختار عناية، كلية الحقوق، شعبة القانون الخاص، سنة 2009/2008، ص 63.

(5) بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2017، ص 83.

بموجب عقد كتأجير منزل أو أرباح أو أسهم لزيادة الفائدة<sup>(1)</sup> أو هي ما يغله الشيء من دخل ثابت كأجرة المنزل أو المحل... الخ<sup>(2)</sup>.

**ج - الثمار الصناعية:** وهي الثمار التي يتدخل الإنسان في وجودها عن طريق زراعتها وتعهدها بالرعاية حتى موسم الجني والحصاد، كالزراع والأشجار المثمرة... الخ.

وبالنسبة لإجراءات الحجز على الثمار والمحاصيل الزراعية فإنه يتم الحجز عليها منفردة عن العقار بطريقة الحجز على المنقول على الرغم من كونها عقارا متصلا بالأرض وثابت فيها، غير أن العبرة بما ستؤول إليه هذه المحاصيل الزراعية وذلك لكونها منقولات بحسب المال<sup>(3)</sup>.

لذا وجب التنفيذ عليها مستقلة عن العقار، وهو ما نصت عليه المادة 692 من ق إ م إ في فقرتها الثانية بمعنى أنه يتم فصلها عن العقار متى حان وقت جنيها وحصادها، ولا يمكن تصور هذا الغرض متى وقع الحجز قبل وقت نضجها وهو ما سيتم تفصيله لاحقا.

أما إذا تم التنفيذ على العقار ولم يتم فصل الثمار والمحاصيل عنه فإنها تأخذ حكم العقار ابتداء من قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 732 من ق إ م إ في فقرتها الأولى " تلحق بالعقار و/أو الحق العيني، العقاري، ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ".

بالنسبة للتنفيذ الجبري على الثمار بأنواعها فتصبح هذه الأخيرة جزء من الحجز الذي يأخذه العقار الذي تتبعه من يوم قيد أمر الحجز فتأخذ نفس الحكم الذي يأخذه العقار المحجوز على الرغم من أنها في الأصل منقولات بحسب المال، وتعتبر محجوزة بقوة القانون بمجرد حجز عقارها دون الحاجة إلى إجراءات مستقلة، وفي هذه الحالة يمكن أن ينصب الحجز على أموال مستقبلية، لأن الثمار قد تكون غير موجودة وقت القيد.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، وقانون حماية حقوق الملكية الفكرية، منشأة المعارف مصر، سنة 2004، ص 588.

(2) رضا عبد الحليم، عبد المجيد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، المستوى الرابع، الفصل الدراسي الأول، مركز التعليم المفتوح، كلية الحقوق، جامعة بنها، مصر، د ط، د س ن، ص 19.

(3) بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون إ م إ رقم 09/08 ط1، منشورات بغدادية، الجزائر 2009، ص 184.

وعلى هذا يتناول التنفيذ كل الثمار التي ينتجها العقار بصفة عامة دون الحاجة لحصرها ووصفها بدقة<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### العقارات المحجوزة بالتخصيص وبالموضوع

يجوز الحجز على العقار بالتخصيص وهي الأشياء المنقولة التي رصدها المالك لخدمة أو استغلال العقار الذي يملكه كالسيارات المعدة للنقل، أو منتجات الأرض أو الحيوانات التي تستخدم في الفلاحة (أولا)، كما يمكن الحجز على الحقوق العينية العقارية كحقوق الرهن والانتفاع الواقعة على العقار التي تعتبر عقارات حسب الموضوع (ثانياً).

### أولاً - العقارات المحجوزة بالتخصيص

أوضحت الفقرة الثانية من المادة 683 من ق م ج المقصود بالعقار بالتخصيص الذي يجوز للدائن أن يحجز عليه؛ حيث نصت " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص ".

ولقد وضح المشرع المصري كذلك المقصود بالعقار بالتخصيص وذلك في الفقرة الثانية من نص المادة 82 من القانون المدني المصري<sup>(2)</sup> بقولها: " ومع ذلك يعتبر عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار واستغلاله ".

وعرف المشرع الفرنسي بالتفصيل العقارات بالتخصيص في القانون المدني الفرنسي حيث تطرق إلى أنواعها في المواد 522، 524 و525 منه " الأشياء التي وضعها مالك العقار في عقاره لخدمة هذا العقار واستغلاله تكون عقارا بالتخصيص كالمواشي، آلات الحرث، الأنابيب، الثمار، التين، البذور... الخ"<sup>(3)</sup> ولا يجوز حجز المنقول المعتبر عقارا

(1) بلقاسم سليمان، الحجز التنفيذي على العقارات وفق ق م ج، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون الجزائر، 2012/2011، ص 10.

(2) القانون 84-131 المؤرخ في 16 جويلية 1984 يتضمن القانون المدني المصري، المعدل والمتمم.  
(3) Arts 522, 524, 525 du code civil français.

بالتخصيص منفردا عن العقار المخصص لخدمته واستغلاله<sup>(1)</sup>، فلو تم حجز أثاث فندق أو آلات زراعية على استقلال، لحال ذلك دون استغلال كل من الفندق والأرض<sup>(2)</sup>. حتى أنه وبمفهوم المخالفة يؤدي حجز المنقولات منفصلا عن العقارات إلى التقليل من قيمة المنقولات ولا يتبع في التنفيذ عليها الإجراءات المعقدة المتبعة في حجز العقار كونها لم تصبح كذلك، ولتفادي هذا الضرر عمد المشرع على إلحاق المنقولات بالعقارات التي ترصد لخدمته وعدها عقارات حكومية لا يجوز فصلها عن العقار بطبيعته مادام التخصيص قائما.

فلكي يعتبر المنقول عقارا بالتخصيص لا بد أن يكون كل من العقار والمنقول ملك لصاحب العقار وأن يخصص هذا المنقول لخدمة العقار واستغلاله، فترتبط بذلك المنقولات بالعقار ارتباطا لا انفكاك منه بحيث يصبح العقار والمنقولات وحدة اقتصادية لا تتجزأ فتتبع بذلك المنقولات صفة العقار.

من خلال التعريفات السابقة نستخلص مجموعة من الشروط التي لا بد أن تتوفر في المنقول لكي يصبح عقارا بالتخصيص.

**أ - أن يكون المنقول والعقار مملوكين لشخص واحد:** نصت المادة 683 من القانون المدني " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه... " بمعنى أنه يشترط أن تتحدد في الشخص صفة المالك للعقار والمنقول<sup>(3)</sup>، وعلى ذلك لا يكون عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحب الانتفاع رسدا لخدمة العقار المملوكة لقبته لشخص آخر، وكذلك لا يعتبر عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالك العقار في عقاره إن كان هذا المنقول غير مملوكا له، كأن يكون مرهونا عنده أو معارا له<sup>(4)</sup>.

(1) بن دوحه عيسى ، بوشري مريم ، الاحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي ، مقال منشور في مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، العدد الاول ، مارس 2016 ، ص 139د.

(2) حمة مرامية، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 64.

(3) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال وقانون حماية حقوق الملكية الفكرية، الجزء الثامن، مرجع سابق، ص 32.

(4) حمة مرامية، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 64.

غير أنه يجوز لمالك العقار في الشيوع أن يلحق المنقول بالعقار، ويصبح المنقول عقارا بالتخصيص تحت شرط فاسخ، فإذا تمت القسمة ووقع العقار في نصيب مالك آخر فإن الإلحاق يفسخ بتحقق الشرط الفاسخ ويفصل المنقول عن العقار ليأخذه صاحبه<sup>(1)</sup>.

ب - أن يرصد المنقول لخدمة العقار على الدوام: فلا يكفي أن يكون المنقول مملوكا لصاحب العقار وإنما لا بد أن يخصص أيضا لخدمته ويشترط في التخصيص أن يكون عينيا لا شخصيا أي لخدمة العقار لا لخدمة مالكه<sup>(2)</sup>، بينما لا يشترط أن تخصص المنقولات لخدمة العقار تخصيصا مؤبدا أو دائما بل يكفي أن يكون عارضا، أما المشرع الجزائري فلم يحدد العقارات بالتخصيص ولا العلاقة التي تربط العقار بالمنقول المخصص له ولا حتى بين الآثار المترتبة على اعتبار المنقول عقارا بالتخصيص<sup>(3)</sup> على عكس المشرع الفرنسي الذي بين علاقة المنقول بالعقار<sup>(4)</sup> في المادتين 524 و 525 من القانون المدني الفرنسي التي نصتا على التالي:

يمكن معرفة العلاقة الموضوعية للتخصيص بطريقتين:

- إما عن طريق التخصيص لخدمة العقار أو الاستغلال بغض النظر عن كل علاقة مادية.
- وإما عن طريق الالتصاق المادي للمنقول بالعقار بصفة دائمة<sup>(5)</sup>.

وبين الآثار المترتبة على اعتبار المنقول عقارا في المادة 2092 في فقرتها الثانية من القانون المدني الفرنسي التي تنص في فحواها على قاعدة عدم جواز الحجز على العقارات بالتخصيص، استقلالا عن العقار الذي رصدت لخدمته، إلا في حالة واحدة وهي تسديد ثمن هذا المنقول<sup>(6)</sup>.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال وقانون حماية حقوق الملكية الفكرية، مرجع سابق، ص 34.

(2) عبد الرزاق السنهوري، نفس المرجع، ص 36.

(3) حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 65.

(4) Christian LARROUMET /OP ;CIT, p 417.

(5) Arts 524 et 525 du Code Civil Français.

(6) Arts 2092 du Code Civil Français.

وبالنسبة لإيقاع الحجز على العقارات بالتخصيص حجزا عقاريا لا يكون إلا مع العقار الذي خصصت ورصدت لخدمته، فإذا امتلك المدين قطعة أرضية وخصص لها جرارا يملكه لخدمته فإن حجز الجرار منفردا عن الأرض التي يخدمها غير ممكن<sup>(1)</sup>، وإنما يحجز مع الأرض التي تم حجزها، لأنهما يعتبران عقارا واحدا لا يتجزأ ويكون الحجز حجز عقار لا حجز منقول.

غير انه إذا كانت قيمة العقار بالتخصيص كافية لسداد الدين، فيمكن فصله عن العقار وبيعه كمنقول بطبيعته لأنه يحقق فائدة للدائن كونه يتبع طريق الحجز على المنقول الذي يتسم ببسر إجراءاته مقارنة بإجراءات الحجز على العقار، ومن جهة أخرى يحقق فائدة للمدين المحجوز عليه حتى لا يفقد عقاره.

أما إذا انفصل المنقول عن العقار المخصص لخدمته وتم حجزه منفردا يفقد بذلك صفته كعقار بالتخصيص ويتبع في ذلك إجراءات الحجز على المنقول<sup>(2)</sup>.

## ثانيا - العقار بحسب الموضوع

لقد نصت المادة 684 من ق م ج " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار، بما في ذلك حق الملكية..." ، وتنقسم الحقوق العينية إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية، حيث أن القانون القديم قد حصر الحجز في العقار المشتمل على الرقبة والانتفاع معا فإن القانون المعدل قد فصل أكثر إذ نص على إمكانية توقيع الحجز على الحقوق العقارية العينية مستقلة عن حق الرقبة، كالحجز على حق الانتفاع الذي تطرق إليه القانون 19-87 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية<sup>(3)</sup>. وكذا عندما نص في المادة 721 من ق م ج على جواز الحجز على الحقوق العينية العقارية<sup>(4)</sup>.

(1) عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004، ص 17.

(2) احمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ وفقا لنصوص قانون الرافعات معلقا عليها براء الفقه وأحكام النقض د ط، دار النهضة العربية، مصر، د س ن، ص 762.

(3) القانون رقم 19/87، يتعلق بكيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد رقم 45، لسنة 1987.

(4) المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري .

فمن خلال المادتين المذكورتين سلفا يمكن تعريف الحق العيني العقاري على أنه سلطة مباشرة لشخص على شيء معين تخوله استعماله واستغلاله والتصرف فيه تحت حماية القانون<sup>(1)</sup>.

ولقد تطرق الفقه إلى هذه الفئة من العقارات باسم الحقوق العينية العقارية، والتي تتضمن كل الحقوق التي ترد على العقار<sup>(2)</sup>.

كما يمكن تعريفه على انه حق ذاتي يخول لصاحبه سلطة ممارسة هذا الحق مباشرة على شيء معين.

فللحق العيني عنصران: العنصر الأول الذي يميز الحق العيني عن الشخصي هو أن الشخص يمارس حقه دون وساطة شخص آخر، والعنصر الثاني هو أنه حق مطلق لكون صاحبه له حجية على الغير حتى يمارس على الشيء، وينطبق الحق العيني على الأملاك العقارية والمنقولة معا<sup>(3)</sup>.

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

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

(1) رضا عبد الحليم، عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ( الملكية )، د ط، دار النشر و دار النهضة العربية ، مصر، دون سنة النشر، ص 06.

(2) حمة مرامية، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 66.

(3) عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 08-09 د ط – دار الهدى الجزائر 2012 ص 86.

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

كما عرفه الأستاذ رمضان أبو السعود " هي ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء ويخول لصاحبه الاستئثار سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في هذا الشيء وذلك في حدود القانون " (2).

كما يعرف حق الملكية على انه يخول لصاحبه كل السلطات ، المتمثلة في الاستعمال والاستغلال والتصرف (3)، فهو لذلك حق جامع، والمالك يستأثر وحده بهذه السلطات الثلاث فهو حق مانع، وإن هذه السلطات تظل ثابتة له ما بقي الشيء الوارد عليه الحق، لذلك فهو حق دائم، وبهذا لم يعد حقا مطلقا (4).

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

وهو ما ذهبت إليه المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري في تعريفها للملكية العقارية على أنها: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها " (5).

كما عرفها الفقه الفرنسي على أنها " سلطة حقيقية ممنوحة لصاحب الملك له صلاحية التمتع والتصرف فيها واستعمالها بكل المنافع الممكنة، لكن في حدود القانون " (6).

(1) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 492.

(2) رمضان ابو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية احكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، مصر 2004 ص 22.

(3) فسيح جميلة، بيع العقار والمنازعات المتعلقة به، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، كلية الحقوق، السنة 2021/2020، ص 160.

(4) نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات حلي الحقوقية، الطبعة الاولى، سنة 2010، ص 24.

(5) المادة 27 من القانون رقم 90 / 25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

(6) Bergal Jean luis et Breschi et autres, Trait de Droit civil, les biens, Edition DALTA, Paris, France, 2000, p 53.

نخلص مما سبق إلى أن كل التعريفات السابقة أجمعت بأن الملكية يتم تعريفها بعناصرها، بما فيها القانون الجزائري الذي تأثر بالقانون الفرنسي<sup>(1)</sup>.

وعليه نقول بأن الحجز التنفيذي يكون على العقار وعلى الحق العيني العقاري الأصلي المتمثل في حق الملكية.

فحق الملكية يدوم محله، كما أنه لا يسقط بعد استعماله فالمعنى الأول في هذا الخصوص ينظر فيه إلى حق الملكية نفسه، ومعنى ذلك أنه دائم بدوام الشيء الوارد عليه فإذا كان حق الملكية وارداً على أرض فانه يدوم بدوام هذه الأرض وليس هناك مدة محددة لحق الملكية فهو باق ما بقي الشيء<sup>(2)</sup>، إذا انتقلت ملكية الشيء من شخص إلى آخر فإن الحق يظل باقياً على الشيء.

وقد أختار المشرع الجزائري هذا المعنى بالنظام القانوني الذي يشهر التصرفات وهو نظام الشهر العيني أي أن الشهر يكون باسم العقار المعني وليس باسم مالكة، عكس نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد فيه على الشخص مالك العقار<sup>(3)</sup>.

فحق الملكية بسلطته من تصرف وتمتع قابلة للحجز مجتمعة باعتبار أن ما هو قابل للتصرف فيه هو قابل للحجز كما يمكن الحجز فقط على الرقبة لصاحب حق التصرف أو حق الانتفاع لصاحب حق الانتفاع.

**2 - حق الانتفاع:** يمكن تعريفه على أنه حق عيني يمكن المنتفع من ممارسة سلطته على العين دون وساطة أي شخص، ويشمل الاستعمال والاستغلال وينتهي بموت المنتفع أو بانقضاء الأجل المحدد له<sup>(4)</sup>، كما ينتهي بهلاك الشيء أو عدم استعماله 15 سنة كاملة ويرد

(1) Alex Weill, Droit Civil – les biens, Tome 2, Précis Dalloz, 2eme édition, Paris, France, 1974, p 32.

(2) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 534.

(3) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في ق م ج، ط 5، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 32.

(4) عليوان راضية، حق الانتفاع العيني العقاري في الجزائر، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2001/2000، ص 64.

على الأموال العقارية كما قد يرد على الأموال المنقولة<sup>(1)</sup>، ويبقى للمالك ملكية الرقبة والتي تخول له سلطة التصرف. ويترتب على ذلك أنه إذا ورد حق الانتفاع على عقار ما اعتبر عقارا وبالتالي يجوز التصرف فيه ببيعه مثلا، ولكن لمالك الرقبة حق الشفعة طبقا لنص المادة 795 من القانون المدني، كما يجوز رهنه رهنا رسميا ومن ثمة يخضع للشهر مثله مثل العقار، كل ذلك مع الأخذ بعين الاعتبار الصيغة المؤقتة لحق الانتفاع<sup>(2)</sup>.

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

وبما أن حق الانتفاع حق مؤقت ينتهي بانتهاء المدة المحددة له في العقد فإنه يمكن ان يتم الحجز عليه ويبيع هذا الحق وينتفع به إلى نهاية مدته.

ولعل الإشكال الذي يطرح في هذا المقام بما أن حق الانتفاع محدد بمدى حياة المنتفع ثم يتم الحجز على هذا الحق ويبيع بالمزاد العلني فمتى ينتهي هذا الحق هل يموت المنتفع الأول؟ أم يموت من آل إليه هذا الحق بعد بيعه بالمزاد العلني؟

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا تثبت لمالك الرقبة حق الشفعة إذا بيع حق الانتفاع بالمزاد العلني بعد الحجز عليه وهذا ما نص عليه في المادة 798 من القانون المدني الجزائري<sup>(3)</sup>.

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

(1) زاوي محمدي فريدة، المدخل للعلوم القانونية (نظرية الحق) المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر 2000، ص 26.

(2) نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني- دراسة مقارنة - ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003، ص 254-255.

(3) المادة 798 من قانون المدني الجزائري.

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

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

وبالتالي فإن حق الارتفاق حق تابع لا ينفصل عن العقار الخادم والمخدوم فالأول مثقل به والثاني منتفع به<sup>(2)</sup>، وينتقل دائما بانتقال العقار ويجري عليه ما يجري على العقار من تصرفات، فلا يجوز التصرف فيه مستقلا عن العقار الذي يخدمه بالبيع أو الرهن أو الهبة أو غير ذلك، ويترتب على ذلك أيضا أنه إذا بيع العقار أو رهن أو وهب فإنه يشمل هذا التصرف حق الارتفاق كذلك باعتباره من ملحقات العقار محل التصرف ومن أمثلة حقوق الارتفاق حق المرور، حق المجرى، المظل والمسيل<sup>(3)</sup>.

وحق الارتفاق وإن كان في الغالب يبقى ما بقي العقار المرتفق به، فينتهي بانقضاء الأجل المعين وهذا ما جاء في نص المادة 879 من القانون المدني: " ينتهي حق الارتفاق بعدم استعماله لمدة عشر (10) سنوات كما ينتهي أيضا بعدم استعماله لمدة ثلاثة وثلاثين سنة، إذا كان الارتفاق مقرر لمصلحة مال مورث تابع لعائلة، وكما يسقط حق الارتفاق بالتقادم فإنه يجوز كذلك بالطريقة ذاتها أن يعدل من الكيفية التي يستعمل بها ".

كما ينتهي كذلك حق الارتفاق إذا فقد كل منفعة للعقار المرتفق به، أو لم يبق له إلا فائدة محدودة لا تتناسب بتاتا مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به، حيث جاء في نص المادة 881 من ق م ج " يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد

(1) بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2017، ص 474.

(2) المرجع نفسه، ص 475.

(3) محمد طه البشير، وغني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية و الحقوق العينية التبعية، ط 1، المكتبة القانونية، 2017، ص 322.

الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو إذا لم تبق له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به".

ومن المقرر أن حق الارتفاق لا ينشأ إلا على العقارات ويرجع سبب عدم إمكانية التنفيذ بالحجز على الارتفاق إلى طبيعته الخاصة، حيث لا يمكن بيعه مستقلا عن العقار المرتفق به<sup>(1)</sup>.

لذا لا يمكن أن تتصور الحجز على حق الارتفاق إلا في حالة الحجز على العقار المخدوم بالرغم من قيمته المالية إلا أنه لا يمكن تصور بيعه مستقلا عن العقار الذي يخدمه إلا أن استقلاليته عنه تعدم فائدته.

**2 - حق السكنى وحق الاستعمال:** حق عيني يخول لصاحبه استعمال أو سكن الشيء المملوك للغير بالقدر اللازم لحاجة صاحب الحق وأسرته في الاستعمالات العادية للشيء وبما لا يتجاوز الاحتياج، فمثلا إذا وقع هذا الحق على حديقة فليس لصاحب حق الاستعمال سوى الحصول على ما يكفيه هو وأسرته فقط، وإن كان سكن فله أن يسكن فيه هو وأسرته فقط، وليس له أن يستخدم المسكن استخداما تجاريا أو أن يؤجره.

كما أن حق الاستعمال يمكن أن يرد على العقار كما يمكن أن يرد على المنقول، غير أن حق السكن لا يمكن أن يرد إلا على العقار حيث أن محله محصور في بناء للسكن<sup>(2)</sup>.

وقد نصت المادة 855 من القانون المدني على أن " نطاق الاستعمال وحق السكنى يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق"، أما المادة 856 فتتص على أنه "لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال وحق السكنى إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي"، وتسري القواعد الخاصة بالانتفاع على حق الاستعمال وحق السكنى من حيث المدة والتزامات المستعمل أو الساكن.

(1) احمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه وأحكام النقض المرجع السابق، ص 27-28.

(2) المادة 855 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق .

كما أن حق الاستعمال وحق السكنى حق مقتصر على صاحبه يستخدمه لحاجته وحاجة أسرته، وفي جميع الأحوال لا يجوز التصرف فيه أو التنازل عنه إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي، وبالتالي لا يجوز الحجز عليه إلا إذا وجد شرط صريح يجيز ذلك<sup>(1)</sup>.

لذا فإنه يستبعد التنفيذ والحجز على حق الاستعمال وحق السكن باعتبار أن هذه الحقوق لا تدخل في الضمان العام للدائنين، لأنها لا تدخل في الذمة المالية للمدين ولا تباع للغير كون أن استعمالها يقتصر على المدين وحده ولا يمكن للغير استعمال هذا الحق.

## المطلب الثاني

### الشروط المتعلقة بالحجز والمحجوز عليه

يجب لإجراء الحجز على أموال المدين أن تتوفر مجموعة من الشروط في الحاجز للقيام بعملية الحجز، والمادة 721 من ق م إ م إ جاءت لضبط الشروط الواجب توفرها للحجز على العقار.

ويعتبر الدائن الحاجز في الحجز الطرف الايجابي الذي يتخذ الإجراءات، أما المدين المحجوز عليه فهو الطرف السلبي الذي يتخذ الإجراءات في مواجهته، ويشترط فيه ما يشترط في الدائن الحاجز.

للإحاطة بهذه الشروط سنتطرق إلى الشروط المتعلقة بالحجز في الفرع الأول، إما في الفرع الثاني سنتناول الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه.

## الفرع الأول

### الشروط المتعلقة بالحجز

إن الحجز التنفيذي على العقار لا يقبل إلا من قبل الدائن الحامل للسند التنفيذي المتضمن التزام بالتنفيذ على أموال المدين، وقد يكون دائنًا عاديًا أو دائنًا ممتازًا كالدائن المرتهن أو

(1) محمد محمود ابراهيم، اصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، مصر، ص 223.

صاحب حق الامتياز أو حق التخصيص وقد يكون أيضا شخصا معنويا سواء كان خاصا أو عاما.

إضافة إلى شرطي الصفة والمصلحة الواجب توافرها في الدائن طالب الحجز التنفيذي على العقار أو الحق العيني العقاري نصت المادة 721 من ق إ م إ على الشروط الواجب توافرها في الدائن والمتعلقة بوجوب أن يكون حاملا لسند تنفيذي، وأن يتبين عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها إذا كان دائنا عاديا، أما إذا كان دائنا صاحب تأمين عيني على العقار المراد حجزه فعليه أن يثبت ذلك، وهذا بالإضافة إلى قيام الدائن بمقدمات التنفيذ الواجب إتباعها في جميع أنواع التنفيذ الجبري ووسائله.

لذا يمكن تلخيص الشروط المتعلقة بالحجز فيما يلي: أولا أن يكون بيد الدائن السند التنفيذي، ثانيا أن يقوم بمقدمات التنفيذ وثالثا: أن يكون بيده محضر عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها. وتفصيل هذه الشروط على النحو الآتي:

#### أولا - أن يكون بيد الدائن السند التنفيذي

ومعنى ذلك أن يكون بيد الدائن أحد السندات التنفيذية المحددة قانونا في أي إجراء من إجراءات الحجز التنفيذي سواء على العقار أو المنقول وإلا كان الحجز باطلا ولا يصححه وجود السند التنفيذي لاحقا<sup>(1)</sup>. وعليه سنتطرق إلى تعريفه وخصائصه وأنواعه.

عرف الفقه السند التنفيذي بأنه عمل قانوني يحدد حق الدائن بطريقة يفترض فيها القانون حسم كل منازعة سابقة في موضوعه أو كل منازعة في صحته ومن ثم يجعله وثيقة يتحتم على ممثل السلطة العامة المختصة تنفيذ ما يثبته من حق على من هو ثابت ضده هذا الحق<sup>(2)</sup>.

كما عرفه الدكتور أحمد هندي في كتابه التنفيذ الجبري بقوله أنه " عبارة عن عمل قانوني يتخذ شكلا معينا ويتضمن تأكيدا لحق الدائن الذي يريد الاقتضاء الجبري أو هو الورقة التي

(1) بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون ج، أطروحة د علوم، تخصص حقوق سنة، 2017-2018، ص 64.

(2) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، دار هومة، 2013، ص 96.

أعطاه القانون صفات محددة وشروط خاصة بجعلها صالحة لأن تكون هي الأساس الذي عليه يمكن البدء في التنفيذ الجبري " (1).

بالرجوع إلى نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع ذكر السندات التنفيذية في مواد متفرقة منها ما ذكرها في الكتاب الثالث في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية في المادة 600 قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ إذ ذكر أربعة عشر سندا تنفيذيا وفي المواد من 605 إلى 607 ذكر السندات الأجنبية وشروط تنفيذها في الإقليم الجزائري وتم ذكر بعض السندات الأخرى في الكتاب الخامس إذ اعتبر محضر الاتفاق في الوساطة بعد مصادقة القاضي سندا تنفيذيا، ويمكن تصنيف هذه السندات إلى ثلاثة أصناف: سندات تنفيذية قضائية وسندات تنفيذية شبه قضائية وسندات غير قضائية(2)، سندرس السندات التي تهمنا في تنفيذ العقار بشيء من الإسهاب دون غيرها حتى نتمكن من تسليط الضوء عليها أكثر لأهميتها.

أ. السندات القضائية: وتتمثل هذه السندات في ما يلي:

**1 - الأحكام القضائية:** يشترط في الأحكام القضائية أن تكون نهائية أو ابتدائية نهائية، فالأحكام الابتدائية التي يتم استئنافها أو تكون قابلة للاستئناف، لا تعتبر سندات تنفيذية ماعدا المشمولة بالنفاذ المعجل بعبارة صريحة. ومن هنا نفرق بين الأحكام، التي تعتبر سندات تنفيذية على النحو التالي:

■ **الأحكام الابتدائية:** لا يضع القانون الحماية التنفيذية على الأحكام القضائية، وإنما يقتصر على ما تتوفر فيه أوصاف معينة(3) وهي:

الأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل(4) و الأحكام الابتدائية الممهورة بالصيغة التنفيذية.

(1) أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، ب ط، القاهرة، سنة 2001، ص 13.

(2) بولعراس رحيمة، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل قانون الم ا م ا، مذكرة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، سنة 2016-2017، ص 23.

(3) عمر نبيل اسماعيل وآخرون، التنفيذ الجبري، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2005، ص 23.

(4) النفاذ المعجل: هو تنفيذ الحكم المشمول به رغم المعارضة والاستئناف وينقسم النفاذ المعجل الى نفاذ معجل بقوة القانون و نفاذ معجل الحكم المحكمة.

■ **الأحكام النهائية:** سواء كانت أحكام ابتدائية نهائية<sup>(1)</sup> أو أحكام حائزة على قوة الشيء المقضي فيه تصلح لأن تكون سندات تنفيذية، وكذلك الأمر بالنسبة للقرارات القضائية الصادرة عن المجالس القضائية وكذا الصادرة عن المحكمة العليا في الحالات المنصوص عليها في المادة 374 من ق إ م إ<sup>(2)</sup>.

**2 - الأوامر القضائية:** يقصد بالأوامر ما يصدر عن القضاء من قرارات بناء على طلب الخصم من مرافقة أو تكليف بالحضور للخصم الآخر وفي غيبته<sup>(3)</sup>.

■ **أوامر الأداء:** وهي التي يطلب فيها الدائن من المحكمة إصدارها، حيث بموجبها يؤمر المدين بأداء الدين الذي في ذمته<sup>(4)</sup> هذا الدين يكون مستحق الأداء وثابتا حسب ما جاءت به المادة 306 من ق إ م إ.

■ **الأوامر الاستعجالية:** هي تلك الأوامر التي تصدر في المواد الاستعجالية<sup>(5)</sup> أيما كان القسم الذي أصدرها بالمحكمة، سواء كان قسما إستعجاليا عاديا أم استعجاليا اجتماعيا، أم إستعجاليا عقاريا، أم إستعجاليا تجاريا، فكل الأوامر الإستعجالية الصادرة عن هذه الأقسام بمختلف أنواعها تعد سندات تنفيذية، وبالتالي تنفذ رغم الاستئناف، وهي غير قابلة للمعارضة أو الاعتراض على النفاذ المعجل<sup>(6)</sup>.

(1) عمر نبيل اسماعيل وأحمد هندي وأحمد خليل، التنفيذ الجبري، د ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2001، ص 23.

(2) المادة 373 الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) حمة مرامية، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 94.

(4) حلمي مجيد محمد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، الجامعة المفتوحة، ليبيا، الطبعة الثانية، 1997، ص 51.

(5) بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانون الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، الجزائر، وبدون دار النشر، 2006، ص 9.

(6) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المتضمن ق إ م إ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2012، ص 127-128.

■ **الأوامر على العرائض:** وهي أوامر مؤقتة يصدرها القاضي بناء على طلب أحد الخصوم في شكل عريضة وتتم في الغالب دون تكليف الخصم الآخر بالحضور وفي غيبته<sup>(1)</sup>؛ وهذا عملاً بأحكام المادة 310 وما بعدها من قانون إ م إ.

■ **أوامر تحديد المصاريف القضائية:** وتتمثل في المصاريف القضائية التي تضم الرسوم المستحقة للدولة، ومصاريف سير الدعوى وعلى الخصوص مصاريف التبليغ الرسمي وترجمة الخبرة و إجراءات التحقيق، ومصاريف التنفيذ كما تشمل أيضاً أتعاب المحامين ( م 418 من ق إ م إ). والمصاريف القضائية يمكن أن يكون مصدرها الحكم أو القرار أو الأمر الفاصل في الدعوى بموجب أمر مستقل<sup>(2)</sup>.

**ب - السندات شبه قضائية:** وتتمثل في:

1 - **أحكام المحكمين:** وهي الأحكام الصادرة عن الأشخاص الطبيعية في الأمور والنزاعات حول الأموال التي للشخص مطلق التصرف فيها، ولا تكون نافذة إلا بعد منحها الصيغة التنفيذية، يتم ذلك بناء على أمر يصدره رئيس المحكمة للجهة القضائية المختصة عملاً بنص المواد من 1038 إلى 1054 من ق إ م إ<sup>(3)</sup>.

2 - **أحكام رسو المزاد على العقار:** وهي أحكام لا تبلغ للأطراف ولا تخضع لأي طعن وإنما يتم تنفيذها جبراً بما تضمنه منطوقها، بإلزام المحجور عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار للراسي عليه المزاد<sup>(4)</sup>، كما أوجب المشرع إخضاعه للشهر ليرتب أثره العيني وحتى يحتج به على الغير<sup>(5)</sup>.

3 - **الأحكام القضائية والسندات الرسمية الأجنبية:** المبدأ العام لا نفاذ للحكم أو السند الرسمي الأجنبي في الأراضي الجزائرية غير إنه استثناء من ذلك ولإضفاء نوع من المرونة ولتسهيل الإجراءات فإن الأمر يقتضي إعطاء إمكانية تنفيذ الحكم أو السند الأجنبي في الجزائر مع

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 143.

(2) عمر نبيل اسماعيل واحمد هندي، احمد خليل، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 87.

(3) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع سابق، ص 143.

(4) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 141.

(5) ط د هدى قبابي، إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 17، جانفي 2018، ص 464.

احترام شروط معينة وإتباع إجراءات قانونية استلزمها أحكام المادتين 605 و606 من ق إ م وذلك باللجوء إلى القضاء من أجل منح الحكم أو السند الرسمي الأجنبي القوة التنفيذية<sup>(1)</sup>.

**4 - الرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية الأخرى:** أسس بموجب المادة 96 من قانون المالية 2003<sup>(2)</sup>، حيث أعطى لبعض المؤسسات الحق في إنشاء رهن قانوني لضمان مستحققاتها المالية عن طريق التنفيذ على المدين بعد انقضاء الأجل المحدد له للوفاء، ولكي يعتبر الرهن القانوني سندا تنفيذيا يجب أن يمهر بالصيغة التنفيذية من قبل المحكمة. مما يسمح للبنوك أو المؤسسات المالية الحجز على الأملاك العقارية المرهونة<sup>(3)</sup>.

**5 - محاضر الصلح أو الاتفاق:** عرفت المادة 459 من القانون المدني " الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه " كما اشترط في الصلح الشروط التالية حسب المادتين 460 و 461 من ق م ج :

. أن يكون المتصلح أهل للتصرف بعوض في الحقوق التي يشملها الصلح.

. أن لا ينعقد الصلح في الأمور التي تتعلق بالنظام العام أو الحالة الشخصية، فأجاز المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجراء الصلح أمام القضاء العادي والقضاء الإداري<sup>(4)</sup> لتشابه الأحكام المقررة للصلح التي أشارت إليها المادة 990 من ق إ م إ، ويختلف الصلح بين الجهتين القضائيتين كون الصلح في القضاء الإداري ينتهي بأمر من رئيس التشكيلة غير قابل لأي طعن، إما في القضاء العادي ينتهي بمحضر فقط يوقع من طرف الخصوم والقاضي وأمين الضبط، ويكتسب قوة السند التنفيذي، بعد تأشير عليه من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط

(1) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 157 وما بعدها.

(2) المادة 96 من قانون رقم 11/02 ، المتضمن القانون المالية 2003 ، المؤرخ في 2002/12/24 ، ج ر، ع 86 ، ص 35 .

(3) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 159-160.

(4) بربارة عبد الرحمان، التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق ص

## ج - السندات غير القضائية: وتتمثل في:

**1 - العقود التوثيقية:** لاسيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية محددة المدة وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن وعقد الوديعة. والعقود التوثيقية هي كل المحررات المشتملة على تصرفات قانونية التي يحررها الموظفون المختصون بتحريرها وتوثيقها بمكاتب التوثيق التابعة لوزارة العدل.

والتوثيق في جوهره ليس إلا شكل رسمي للإعمال القانونية التي تتم أمام الموثق، وفقا للإجراءات التي نص عليها قانون الشهر العقاري، وهذه المحررات لا يتدخل القضاء في تكوينها أو في إضفاء القوة التنفيذية عليها<sup>(1)</sup>، فبعد حلول الأجل يحق للدائن اللجوء إلى الضابط العمومي من أجل تسليمه السند التنفيذي حتى يصلح للتنفيذ جبرا ويمكن تلخيصها فيما يأتي:

- أن يتضمن المحرر الموثق إلزام شيء يمكن تنفيذه جبرا، وعليه لا يعد سندا تنفيذيا المحرر الذي يكتفي بإنشاء مركز قانوني محدد دون إلزام أحد الأشخاص بشيء معين.
- أن يكون مضمون السند محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء ويعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة على الكافة، ولا يمكن تعطيل القوة التنفيذية للمحرر الموثق إلا عن طريق تقديم منازعة في التنفيذ حول عدم توفر الشروط المطلوبة في السند التنفيذي لأي سبب مثل عدم القيام بمقدماته أو مخالفة النصوص التي تنظم التنفيذ الجبري<sup>(2)</sup>.

**2 - الأوراق التجارية:** إذا كان المشرع أجاز تنفيذ الأوراق التجارية بوصفها سندات تنفيذية، فإن تنفيذها مشروط باتخاذ الإجراءات التالية:

- تقديم الاحتجاج لعدم الوفاء للمسحوب عليه في سند السحب، لأن هذا التقويم يتوقف على مدة قانونية قد تنشأ عنها منازعات ودفع تصلح كلها للاعتراض وتوقيف التنفيذ مما يؤدي إلى عدم الاستفادة من تنفيذها.

(1) أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، مصر، سنة 2000، ص 137.

(2) نبيل عمر و أحمد هندي، التنفيذ الجبري، قواعده وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003، ص 193-194.

■ إرسال إشعار إلى المظهرين وكفلائهم خلال المدة التي نص عليها القانون التجاري، لكي يتمكن الدائن من الرجوع إلى المظهرين والكفلاء<sup>(1)</sup>، والأوراق التجارية التي اعتبرها المشرع كسند تنفيذي هي على التوالي:

- **السفاتج:** وتكتسي طابع الإلزام بالتنفيذ بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين طبقاً لأحكام القانون التجاري من المواد 441 إلى 444 من القانون التجاري فإذا استوفت إجراءات الاحتجاج طبقاً للمواد المذكورة آنفاً ولم يتم الوفاء جاز للدائن الحجز على أموال المدين بموجب السفتجة.

- **الشيكات:** كذلك نفس الأحكام المتعلقة بالاحتجاج بالنسبة للسفتجة مقررة لشيك حسب المواد من المادة 515 إلى 517 من القانون التجاري الجزائري.

- **السند لأمر:** هو ورقة تجارية أدرجها المشرع ضمن السندات التجارية المعترف بها في القانون التجاري ضمن الكتاب الرابع الفصل الثاني من المادة 465 إلى المادة 471 ويطبق على السند لأمر نفس الشروط الموضوعية والإجرائية التي تسري على السفتجة<sup>(2)</sup>.

#### د - العقود والأوراق التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي

■ سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة<sup>(3)</sup> طبقاً لأحكام القانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ضمن المواد 140 إلى 151 في حالة عدم تسديد دين خاص بأملاك الدولة في آجاله المحددة، دون طلب تأجيل الدفع مع تقديم ضمانات يوجه المحاسب سندا إلى المدين قبل تبليغه أول أمر بالمتابعة يكون سند التحصيل موقعا من طرف مدير أملاك الدولة الذي يعطيه الصيغة التنفيذية، وبعد استنفاد إجراءات التبليغ بإنذار المدين في أجل عشرين ( 20 ) يوما يمكن لإدارة أملاك الدولة تحصيل حقوق وإتاوات أملاك الدولة، عن طريق الحجز التنفيذي على عقارات المدين في حالة عدم وجود

(1) عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الاردن، 2007، ص 60.

(2) عمورة عمار، الاوراق التجارية وفقا للقانون التجاري ج، دار الخلدونية، ط 1، الجزائر، 2008، ص 194 وما بعدها.

(3) بوسري محمد بلقاسم، دراسات قانونية، السندات الغير قضائية، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2013، ص 24

منقولات لدى المدين، مراعية فيه الإجراءات التي يفرضها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

■ ملاحقات هيئات الضمان الاجتماعي، خول القانون 08/08 المؤرخ في 23/02/2008 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي في المادة 45 تحصيلها بواسطة الملاحقة وهي عبارة عن استمارة محددة عن طريق التنظيم، ويوقع عليها مدير وكالة هيئة الضمان الاجتماعي المعنية تحت مسؤولية مدير هيئة الضمان الاجتماعي طبقا لأحكام المادة 51 من نفس القانون شخصيا، ولا يمكن اعتبار هذه الوثيقة ضمن السندات التنفيذية إلا بعد التأشير عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها مكان المدين<sup>(1)</sup>، و تبلغ إلى المدين من طرف عون مراقبة معتمد لدى الضمان الاجتماعي بمحضر استلام أو بواسطة محضر قضائي، فإذا استوفت هذه الوثيقة الشروط، يمكن تنفيذها جبرا على المدين طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### ثانيا - إثبات عدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها للوفاء

إضافة إلى الشروط العامة الواجب توفرها في جميع أنواع الحجوز التحفظية أو التنفيذية المنصبة على المنقول أو العقار هناك شروط أخرى خاصة ينفرد بها الحجز التنفيذي على العقار دون غيره من الحجوز، وهو شرط عدم وجود الأموال المنقولة أو عدم كفايتها، غير أن هذا الشرط يتعلق بالدائن العادي دون الدائنين أصحاب التأمينات العينية على العقار.

فالأصل في التنفيذ أن يقوم على قاعدة حرية الدائن في اختيار ما يشاء من أموال المدين للتنفيذ عليها، فمثلا اختيار التنفيذ على ما للمدين لدى الغير قبل الحجز التنفيذي على المنقول<sup>(2)</sup>.

غير أن المشرع الجزائري أورد استثناءا على هذه القاعدة أين أوجب ترتيبا معيننا لتوقيع الحجز التنفيذي على العقار و/أو الحق العيني العقاري في وجود المنقولات وكفايتها لسداد

(1) ليلي زروقي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، ط3، الجزائر، سنة 2007، ص 162.

(2) أحمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، مرجع سابق ص 277.

دينه، ولعل الغاية من هذا الترتيب حماية المدين من الدائن سيء النية الذي يهدف إلى تجريد المدين من أهم ممتلكاته، وعلى الدائن طالب الحجز التنفيذي على العقار إثبات عدم وجود منقولات للمدين للتنفيذ عليها أو إثبات عدم كفايتها في حالة وجودها لسداد الدين والمصاريف، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 721 من ق إ م إ بقوله: "يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي واثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها".

القاعدة العامة في القانون المدني أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء<sup>(1)</sup>، وبالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع هذه الأموال للتنفيذ، وهي إمكانية متاحة لكل دائن، فالمال الواحد يمكن أن يكون ضمانا لأكثر من التزام، وتبعاً لذلك فإنه يمكن للدائن أن يحجز على أي مال للمدين؛ وهذا الأخير يمكن أن يكون محلاً لأكثر من حجز.

وقد أورد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية قيوداً على هذه القاعدة، وجعل إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحققه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال نصت عليه المادة 620 من ق إ م إ وهو عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحبوزة للوفاء بالدين أو عدم وجودها<sup>(2)</sup>. وهذا عملاً بنص المادة 620 ق إ م إ، والتي تشير إلى وجوب التنفيذ أولاً على المنقولات، وإن لم تكن للمنفذ عليه منقولات يتم التنفيذ عليها فإنه يتم التنفيذ على العقارات مهما كانت قيمتها مع مراعاة أحكام المادتين 622 و 623 من القانون نفسه<sup>(3)</sup>.

إلا أن أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سندا تنفيذيا في عقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز فهم مستثنون من هذه القاعدة؛ إذ يجوز لهم التنفيذ مباشرة على العقار لاستيفاء ديونهم<sup>(4)</sup>، بصرف النظر عن كفاية منقولات مدينهم أو عدم كفايتها للوفاء بالدين، وهو ما ذهب إليه الفقرة الثانية من المادة 620 من ق إ م إ ويشترط في العقار المراد الحجز عليه أن

(1) تنص المادة 188 من القانون المدني الجزائري "أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه....."

(2) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003، ص 59.

(3) مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دون طبعة، الجزائر، سنة 2011، ص 200.

(4) بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص 60.

يكون مملوكا للمدين وأساس هذا الشرط هو أن المدين يضمن التزاماته بأمواله وليس بأموال غيره، وأن الحجز على هذه الأموال يشكل اعتداء على حق الغير، بينما يجوز للدائن الحجز على الحصة المملوكة لمدينه في العقار على الشيوع، إلا أن شرط ملكية العقار المراد الحجز عليه للمدين يرد عليه استثناءات كالعقارات المقدمة كضمان لسداد الدين المراد اقتضاؤه جبرا كذلك أموال المدين التي تصرف فيها بنقل ملكيتها إلى الغير، وصدر حكم للدائن يقضي بعدم نفاذ التصرف القانوني الذي نقل ملكية عقار المدين إلى الغير فيكون للدائن الحجز عليه حتى وإن كانت ملكيته لغير المدين، على أن الحجز الذي قام به الدائن على العقار في هذه الحالة يتم باعتبار أن العقار مملوكا للمدين لكون التصرف الناقل للملكية للغير غير نافذ في حق الدائن.

وبناء عليه يمكن للدائن أن يختار المال الذي يريد الحجز عليه فيستصدر أمر بالحجز عليه لاستيفاء ديونه ثم يبيعه في المزاد العلني<sup>(1)</sup>، غير أن ق إ م إ وضع لهذه القاعدة قيودا على التنفيذ على أموال المدين من طرف الدائن، وهذه القاعدة نصت عليها المادة 721 من ق إ م إ.

ويتمثل هذا القيد في أنه يجوز لأصحاب الحقوق العينية الحائزين على السند التنفيذي أن يبدؤوا بالتنفيذ على العقار المتصل بتأميناتهم العينية كالرهن أو حق التخصيص أو حق الامتياز بغض النظر عن عدم وجود أموال منقولة لدى المدين وإن هذه الأموال المنقولة كافية أو غير كافية للوفاء بالدين<sup>(2)</sup>.

وهذا ما استثنته المادة 721 من ق إ م إ في فقرتها الثانية التي خصت الدائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الامتياز وأصحاب حقوق التخصيص الذي يمكن لهم مباشرة إجراءات الحجز العقاري بدون المرور على الحجز على المنقولات<sup>(3)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب على الدائن الممتاز قبل أن يحجز على العقار مباشرة أن يتأكد بأن قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين والمصاريف المختلفة، فلا يمكن

(1) محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع الحصيلة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ط2، مكتبة الفلاح، بيروت، سنة 1989، ص 128.

(2) محمد حسنين، طرق التنفيذ في القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة 2003، 182.

(3) المادة 02/721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق.

حجز العقار إذا كان غير ذلك، حيث يجب على الأقل أن يغطي جزءا من الدين ويكون هذا الشرط جوهريا في مثل هذه الإجراءات الخاصة بالعقد .

### ثالثا - صفة المنفذ أو الحاجز أو الدائن

يجب أن يكون الدائن الحاجز ذا صفة في إجراء التنفيذ وتثبت هذه الصفة من خلال السند التنفيذي الذي يؤكد أنه صاحب الحق الموضوعي<sup>(1)</sup>، ويجب أن يبقى حائزا لهذه الصفة - أي صفة الدائن من وقت بدء إجراءات التنفيذ إلى نهايتها حتى يكون التنفيذ صحيحا عملا بأحكام المادة 13 من ق إ م إ التي تشترط في من يرفع الدعوى أمام القضاء أن يكون حائزا للصفة وله مصلحة في ذلك وخصوصة التنفيذ حكمها حكم الدعوى القضائية فيما يتعلق بحياسة الصفة والمصلحة<sup>(2)</sup>.

ويستوي في ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي<sup>(3)</sup> وهذا ما يفهم من نص المادة 722 من ق إ م إ التي تنص " يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي... ".

إن الحق في التنفيذ يمكن أن ينتقل إلى خلف الدائن سواء كان خلفا خاصا كمحال له بالدين، الثابت في السند التنفيذي أو خلفا عاما كالوارث<sup>(4)</sup>، بشرط إثبات الصفة التي تخول الحق في اتخاذ التنفيذ بدلا من الدائن الأصلي.

وإذا حصلت منازعة في صفة الورثة أو في النيابة القانونية وأثبت أحد الطرفين أنه رفع دعوى قضائية أمام قاضي الموضوع فإن المحضر القضائي يحرر محضر بذلك، ويجوز

(1) الانصاري حسن النيداني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، دار الجامعة الجديدة، لبنان، سنة 2009، ص 134.

(2) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 73.

(3) عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادية، ط 1، الجزائر، 2009، ص 20.

(4) المادة 615 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق..

للدائن إجراء حجز تحفظي على أموال مدينه والحجز في هذه الحالة لا يخضع للتثبيت ويبقى صحيحا إلى حين الفصل في دعوى المنازعة في التنفيذ<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه

إن المدين أو المنفذ عليه أو المحجوز عليه هو الشخص الذي تتم إجراءات التنفيذ الجبري في مواجهته وهو الطرف السلبي في هذه العلاقة، وهو من يلزمه القانون بالأداء الثابت في سند التنفيذ، وقد يكون المنفذ عليه من الغير أو المحجوز عليه شخصا آخر غير المدين، كما في حالة التنفيذ على مال الكفيل العيني الذي رهن عقاره لضمان دين غيره وهذا طبقا لنص المادة 644 من ق م ج، والتنفيذ على العقار المرهون في يد الحائز وذلك تطبيقا لقاعدة حق التتبع، المقررة للدائن المرتهن بالتنفيذ في هذه الحالة ضد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون رغم أنه ليس مدينا وفقا للمادة 911 من ق م ج<sup>(2)</sup>.

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

### أولا - الصفة

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

(1) العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، منشورات الالفية الثالثة، الجزائر، 2010، ص 24.

(2) أحمد هندي، الصفة في التنفيذ دراسة في قانون المرفعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 132.

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

**1 -** إذا توفى المدين الأصلي قبل البدء في إجراءات التنفيذ فيشترط تبليغ السند التنفيذي إلى الورثة جملة أو إلى أحدهم في موطن مورثهم، وإلزامهم بالوفاء وفقا لأحكام المادتين 612 و 613 من ق م ج إ، حيث يجب تبليغ الورثة بالسند الرسمي وتكليفهم بالوفاء في أجل 15 يوما ويجب أن يشمل التكليف بالوفاء البيانات المذكورة في نص المادة 613 من ق م ج إ<sup>(1)</sup>.

**2 -** إذا توفى المنفذ ضده بعد البدء في إجراءات التنفيذ وقبل نهايتها فإنها تستمر على تركته وضد خلفه العام ولا تتوقف بالوفاة دون إعلان جديد، وفقا لنص المادة 618 الفقرة الأولى من ق م ج إ.

• وفي حالة ما إذ تم البدء في الإجراءات أو لم يتم البدء فيها وتوفي المنفذ ضده عن ورثة غير معلومين أو لا يعرف محل إقامتهم يمكن لطالب التنفيذ أن يستصدر أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي توجد فيها التركة بتعيين وكيل خاص لتمثيل الورثة وفقا لنص المادة 618 الفقرة الثانية<sup>(2)</sup>.

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

(2) المادة 618 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري .

ب - الكفيل العيني: يعتبر الكفيل العيني ذو صفة في التنفيذ على ماله رغم أنه ليس مدينا للحاجز ولم يترتب في ذمته أي التزام تجاه الدائن فيكون بقوة القانون ملزما بدفع دين غيره نظرا لمركزه القانوني تجاه العقار الذي يملكه<sup>(1)</sup>.

وهذا ما أفترته المادة 884 من ق م ج التي تنص: "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين، وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه..."<sup>(2)</sup>.

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

على هذا الأساس يخول حق الرهن للدائن حق التتبع بالرغم من أن الحائز ليس مدينا إلا في حالة ما إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه وهذا ما أكدته المادة 911 من ق م ج<sup>(3)</sup>، وهذا ما ورد أيضا في المادة 734 من ق م ج إ.

وفي الأخير تجدر الملاحظة إلى أنه رغم تعدد صور المنفذ عليه أو المحجوز عليه كما رأينا سابقا إلا أن هناك أشخاص لا يجوز التنفيذ عليهم أصلا رغم تحقق صفة المديونية فيهم وهؤلاء الأشخاص محددين في نص المادة 800 من ق م ج إ والمادة 689 من ق م ج، وسواء كانت الأموال المطلوب التنفيذ عليها ممتلكات وطنية عامة أو خاصة، وسواء كانت عقارات أو منقولات ولكن المشرع الجزائري بعد تعديل القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 بالقانون رقم 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، نص في المادة 04 منه في الفقرة الثانية أنه يمكن للدائن الحجز على الأملاك الخاصة للدولة، الولاية والبلدية وهذا

(1) نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، سنة 2004، ص 23

(2) المادة 844 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق .

(3) المادة 911 من القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه .

تماشياً مع ما ذهب إليه الفقه المصري واتبعته محكمة النقض المصرية وهو جواز التنفيذ على الممتلكات الخاصة للدولة بطريق الحجز على أساس أن احترام الدولة يفرض أن تكون قانونية<sup>(1)</sup>، كما لا يمكن الحجز أيضاً على الهيئات الدبلوماسية للدول الأجنبية ورجال السلك السياسي، فهي محمية بموجب حصانة مقررة في القانون الدولي العام ويخضع التنفيذ عليها للقواعد التي تحددها الاتفاقيات الدولية<sup>(2)</sup>.

## ثانياً - السن القانوني

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

أما إذا كان المدين ناقص الأهلية أو عديمها أو شخصاً معنوياً فيلزم لصحة الإجراءات أن توجه ضد من يمثل هؤلاء الأشخاص في كل الأحوال، سواء كان ناقص الأهلية من الأصل أو طراً بعد الالتزام<sup>(3)</sup>، إذا بدأت إجراءات التنفيذ ضد كامل الأهلية ثم أصابه عارض من عوارض الأهلية فيجب متابعة الإجراءات ضد من يمثله ولا تبطل الإجراءات السابقة وهذا وفقاً لنص المادة 722 من ق إ م إ "... يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي..."<sup>(4)</sup>.

(1) قانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، ع 52، المؤرخة في 1990/01/02 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14 /08 المؤرخ في 2008/06/20، ج ر، ع 44 المؤرخة في 2008/08/03..

(2) نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 27

(3) محمد حسنين، الطرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، د.م.ج، ط4، الجزائر، 2005، ص 16.

(4) المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية، المرجع السابق.

أما إذا لم يكن للمنفذ عليه من يمثله فلطالب التنفيذ أن يلجأ إلى رئيس المحكمة المختصة لطلب تعيين وكيل خاص بموجب أمر على عريضة حتى يتسنى توجيه إجراءات التنفيذ ضده<sup>(1)</sup>.

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

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

ففي هذه الحالة يمكن لطالب التنفيذ أن يقدم طلب إلى رئيس المحكمة عن طريق الاستعجال يطلب فيها إصدار أمر بتعيين وكيل خاص من عائلة المنفذ ضده أو غيره يحل محل المدين المحبوس أثناء التنفيذ على العقار لأن المشرع استحدث هذا الإجراء لغايتين:

**1 -** أن حبس المدين قد يؤدي إلى الإضرار بالدائن لاسيما إذا قام المدين بالتصرف في أمواله خلال مدة الحبس، لذا وضع المشرع هذا الإجراء لتجنب انتظار الدائن انتهاء مدة الحبس ثم القيام بإجراءات التنفيذ ضد المدين المفرج عنه<sup>(2)</sup>.

**2 -** إعلام المدين بإجراءات التنفيذ المتخذة على عقاره وهو في الحبس، كما أن هناك طارئ آخر يمكن الإشارة إليه وهو صدور حكم بشهر إفلاس المدين التاجر، حيث أن المادة 245 من القانون التجاري الجزائري<sup>(3)</sup> المتعلقة بالمدين التاجر الذي تم شهر إفلاسه، يعتبر طارئ من طوارئ التنفيذ المتعلقة بالتاجر؛ إذ أن الإفلاس كأصل يمنع القيام بأي إجراء فردي ضد المدين التاجر المفلس أي يمنع توجيه إجراءات التنفيذ الجبري ضد المدين التاجر المفلس بعد صدور

(1) محمد حسنين، الطرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص 16.

(2) محمد حسنين، الطرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، نفس المرجع، ص 18.

(3) المادة 245 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم، ج ر، ع 101، مؤرخة في 1975/12/19.

حكم بشهر إفلاسه وأي كان هذا النوع من الحجز سواء كان هذا الحجز تحفظيا أم تنفيذيا أو سواء كان عقارا أم منقولاً، إلا أن الفقه يفرق بين التنفيذ على العقار والتنفيذ على المنقول.

فصوص القانون التجاري تقر بأن الدائنين المرتهنين الذين قد تحصنوا مسبقاً ضد الإفلاس بتأمين خاص، لا يمكن منعهم من التنفيذ على العقار مباشرة لأن لهم أولوية على الثمن ولذلك فإن إجراءات التنفيذ الجبري على العقار المرهون سواء بدأت قبل شهر الإفلاس أو بدأت بعده فإنه لا يمكن تقييدهم مع بقية الدائنين العاديين بل يمكن لهم القيام بإجراءات التنفيذ الجبري على العقار بمفردهم ولكن يجب أن توجه هذه الإجراءات ضد الوكيل المتصرف القضائي، باعتباره صاحب الصفة في تمثيل المدين المفلس قانوناً وبالتالي فإن بيع عقارات المدين المفلس من حق الوكيل المتصرف القضائي وحده<sup>(1)</sup>.

(1) نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 27.

## المبحث الثاني

### وضع العقار تحت يد القضاء

بعد تحديد المال العقاري المراد حجزه والشروط الواجب توفرها في الحاجز والمحجوز عليه، سنتطرق إلى الإجراءات الواجب إتباعها لتوقيع الحجز على عقارات المدين وتشير بداية بأنه يجب للبدء بإجراءات الحجز على العقار اتخاذ مقدمات التنفيذ وذلك بالتبليغ الرسمي للسند التنفيذي للمدين مع تكليفه بالوفاء خلال 15 يوما ولا يجوز أن تبدأ إجراءات الحجز على العقار إلا بعد انتهاء هذه المدة دون أن يقوم المدين بالوفاء<sup>(1)</sup>.

تخضع إجراءات الحجز التنفيذي على العقار و/أو الحق العيني العقاري إلى نظام إجرائي خاص يتناسب مع وضعية العقار الثابتة لاسيما الإجراءات الشكلية الواجب توفرها في جميع المعاملات المنصبة عليه والتي لا بد ألا تهمل حتى وإن تعلق الأمر بنزع الملكية جبرا عن صاحبها<sup>(2)</sup>.

وتختلف إجراءات الحجز التنفيذي على العقار باختلاف نوع العقار محل الحجز إن كان مشهرا أو غير مشهر، فلكل منهما إجراءات خاصة، فإن كان الأول يعتمد أساسا على شهر التصرفات الواردة على العقار، فانه لا يمكن تصور ذلك في النوع الثاني منها، ذلك لعدم وجود أصل الملكية بالمحافظة العقارية الذي يشترط كأساس لإمكانية الشهر العيني.

كما تختلف إجراءات الحجز أيضا باختلاف الشخص المحجوز عليه فقد يكون المدين، وقد يكون الغير الذي يأخذ حكم المدين لأسباب خاصة، أين أجاز للدائن الحجز على عقاره على الرغم من عدم مسؤوليته الشخصية عن الدين المحجوز من أجله.

لتفصيل ذلك سيتم التطرق إلى إجراءات الحجز على العقار المشهر في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني فسنخصصه للآثار المترتبة عن الحجز التنفيذي على العقار.

(1) مقني حياة، إجراءات الحجز العقاري في القانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة الماجستير قانون خاص تخصص تنفيذ الأحكام القضائية، سنة 2016/2017، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ص 29.

(2) بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، جامعة تيارت ابن خلدون، كلية الحقوق، سنة 2017/2018، ص 80.

## المطلب الأول

### إجراءات الحجز على العقار

إن إجراءات الحجز على العقار هي أساسا إجراءات معقدة وطويلة نظرا لخطورة حجز العقار، وحماية للمدين من توقيع الحجز على عقاره من دون توفر شروط هذا الحجز، وكغيره من القوانين المقارنة فإن القانون الجزائري انتهج منهجا دقيقا وإيجابيا في الحجز على العقار بحيث يجب أن يتم بإعلان أمر الحجز وقيده لدى المحافظة العقارية تنبيها للغير وحمايته، وهذا في حالة أن العقار تحت يد المدين المحجوز عليه، وذلك أن الحجز يتميز بأنه يمكن مباشرته في مواجهة المدين الأصلي كما يمكن مباشرته عندما يكون العقار تحت يد الغير.

وتتلخص هذه الإجراءات أساسا في إجراءات حجز العقار تحت يد المدين ( الفرع الأول )  
و إجراءات حجز العقار تحت يد الغير ( الفرع الثاني ).

### الفرع الأول

#### إجراءات حجز العقار تحت يد المدين

يقع الحجز على عقار المدين سواء كان عقارا بطبيعته أم عقارا بالتخصيص وتلحق معه ثماره التي يدرها، وكما يجوز الحجز على ملكية العقار كاملة دون فصلها عن ملكية الرقبة والانتفاع، كما أقر المشرع الجزائري إمكانية الحجز على العقارات غير المشهورة، ووضع لها أحكاما تنظم الحجز عليها.

إن البحث عن الحجز على عقارات المدين يقتضي بالضرورة التطرق إلى الحجز على العقارات المشهورة ( أولا )، ثم الحجز على العقارات غير المشهورة ( ثانيا ).

#### أولا - الحجز على العقارات المشهورة

عالج المشرع الجزائري الحجز على العقارات المشهورة في المواد من 721 إلى 765 من ق إ م إ. (1)

(1) المواد من 721 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق

وتتكون إجراءات حجز عقار المدين المشهر الذي يكون تحت يده من عمل قانوني مركب تبدأ باستصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين، ثم قيده بالمحافظة العقارية.

أ - استصدار أمر الحجز على العقار: إذا تبين للدائن أن المدين ليس له ممتلكات منقولة ولا أموال بإمكانه سداد الدين بها، أو أنه رفض أن يدفع ما عليه من دين وتبين للدائن بأن مدينه يمتلك ممتلكات عقارية، حينها يمكن للدائن أن يطلب من المحضر القضائي بتحرير طلب استصدار الأمر بالحجز على العقارات التي يمتلكها مدينه، هذا بالنسبة للدائن العادي، أما بالنسبة للدائن الممتاز فإنه يمكن أن يقدم طلب استصدار أمر الحجز على العقارات التي يمتلكها مدينه سواء كان لهذا الأخير أموالا منقولة أم لم تكن، وحتى ولو انتقلت ملكيتها للغير<sup>(1)</sup>.

تستوجب المادة 722 من ق إ م إ من أجل توقيع الحجز على العقار و/أو الحق العيني العقاري استصدار أمر بذلك من طرف المحكمة المختصة.

- تقديم الطلب: يقوم الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي بعد استكمال مقدمات التنفيذ تقديم طلب الحجز على العقار و/أو الحق العيني العقاري للمدين إلى المحكمة المختصة.

يقدم طلب استصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية بناء على عريضة من نسختين إلى رئيس المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار المراد حجزه عن طريق أمانة الضبط<sup>(2)</sup>.

وفي حالة تعدد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية محل الحجز يقدم الطلب إلى رئيس المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها أحد العقارات<sup>(3)</sup>، وهذا ما نص عليه المشرع بموجب نص المادة 724 في فقرتها الثانية من ق إ م إ<sup>(4)</sup> التي أجازت الحجز على عدة عقارات بالأمر

(1) محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص 18.

(2) انظر الملحق رقم ( 01 ) المتضمن طلب استصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية للمدين.

(3) خليف مريم، إجراءات توقيع الحجز على العقار والآثار المترتبة عليه في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، العدد 01، السنة 2022، المجلد 06، ص 125.

(4) المادة 724 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق.

نفسه، غير أنه عند صدور أمر الحجز لابد من تبليغه وقيده بمكتب المحافظة العقارية الكائن مقرها بمكان تواجد العقار.

#### - البيانات الواجب توفرها في الطلب

تضمنت المادة 722 من ق إ م إ في فقراتها الأولى، والثانية، والثالثة البيانات الواجب توفرها في طلب استصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار فضلا عن البيانات العامة المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup> وهي على الخصوص:

- اسم الدائن ولقب وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار و/أو الحقوق العينية العقارية.
- اسم المدين ولقب وموطنه حتى وإن كان العقار المراد حجزه ليس في حيازته أو ليس ملكه كما هو الحال بالنسبة للحجز على العقار تحت يد الحائز أو عقار الكفيل العيني.
- وصف العقار المطلوب حجزه مع بيان موقعه وتقديم أي بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية، سواء كان مؤكدا لما هو ثابت في المقرر الإداري أو السند العرفي في حال توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة.

#### - مرفقات

يقدم طلب استصدار أمر الحجز من طرف الدائن أو المحضر القضائي وفقا للشروط المذكورة سلفا غير كاف بل لابد من أن يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق أشارت إليها المادة 723 من ق إ م إ<sup>(2)</sup> وتتمثل فيما يأتي:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
- محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

(1) المادة 15 و 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، المرجع السابق.

(2) المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، المرجع نفسه.

- مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من حق الامتياز، هذا بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية حيث تبين هذه الوثيقة صفة الدائن باعتباره دائنا ممتازا ويتم الحصول على هذه الوثيقة من عند الموظف الذي حررها ( موثق أو قاضي ).
- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.
- الشهادة العقارية.
- البطاقة العقارية.

### - الجزء المترتب على تخلف أحد البيانات أو المرفقات

الجزء المترتب على تخلف طلب أمر الحجز لأحد البيانات المشار إليها في المادة 722 من ق إ م إ أو عدم إرفاقه بإحدى الوثائق السالفة الذكر هو الرفض أو ما سماه المشرع الجزائري بعدم القبول وفقا لما نص عليه في المادة 723 من ق إ م إ<sup>(1)</sup>، إلا انه يمكن تجديد الطلب باستكمال الناقص منه وإعادة إيداعه من جديد بالإجراءات نفسها وأمام الجهة نفسها.

**ب - صدور أمر الحجز التنفيذي على العقار:** بعد تأكد رئيس المحكمة المختص إقليميا من استيفاء الطلب للبيانات المذكورة سلفا وكذا الوثائق الواجب إرفاقها بطلب على عريضة في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب<sup>(2)</sup>، يتضمن الحجز على العقار و/أو الحق العيني العقاري للمدين، البيانات المعتادة للأمر على العريضة لاسيما الجهة القضائية مصدرة الأمر وتاريخ صدوره والتنويه بالإطلاع على جميع وثائق الملف وكذا التنويه بالنصوص القانونية الخاصة بأمر الحجز<sup>(3)</sup>.

البيانات التي أوجبت المادة 724 في فقرتها الثالثة من ق إ م إ ضرورة ذكرها وهي كالاتي:

- نوع السند الذي تم بموجبه الحجز، وتاريخه، والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب استيفائه.

(1) المادة 723 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، المرجع السابق.

(2) المادة 724 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، المرجع نفسه.

(3) انظر الملحق رقم ( 02 ) المتضمن أمر الحجز على العقار و/أو الحق العيني العقاري للمدين.

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء.
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه، وحدوده ونوعه، ومشتملاته، ومساحته، ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا كان أم مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه.

أما عن الجزاء المترتب عن تخلف أحد البيانات السابق ذكرها فإن أمر الحجز يكون قابلا للإبطال وفقا لما نص عليه المشرع في المادة 724 من ق إ م إ، ذلك أنها قررت لمصلحة المدين المحجوز وبالتالي هو من له طلب للإبطال من عدمه.

**1 - تبليغ أمر الحجز:** بعد استصدار أمر الحجز على العقار و/أو الحق العيني العقاري من طرف رئيس المحكمة المختصة، يتولى المحضر القضائي مباشرة إجراءات التبليغ الرسمي للأمر المستصدر لأشخاص معينة قانونا والقيام بإنذارهم بدفع مبلغ الدين<sup>(1)</sup>.

يعتبر التبليغ الرسمي إعلاما للشخص المطلوب تبليغه بالأوراق القضائية وبما سيتخذ ضده من إجراءات قانونية وذلك طبقا للشكل الذي حدده القانون<sup>(2)</sup>، إعمالا لمبدأ المواجهة المكفول بموجب المادة 03 من ق إ م إ وحق الدفاع المكرس دستوريا<sup>(3)</sup> لذلك لا بد من تبليغ أمر الحجز عن طريق المحضر القضائي<sup>(4)</sup> للأشخاص المعنيين وهم كالاتي:

• **تبليغ المدين المحجوز عليه:** باعتبار المدين هو المسؤول عن الدين الذي يتم على أساسه توقيع الحجز سواء كان مالكا للعقار أو لا فلا بد من تبليغه.

ويشمل محضر تبليغ أمر الحجز ما نص عليه المشرع الجزائري من بيانات في المادة 407 من ق إ م إ بالإضافة إلى تسليم نسخة من أمر الحجز مرفقة بمحضر التبليغ إلى المدين المحجوز عليه وهو ما تضمنه نص المادة 725 من ق إ م إ.

(1) بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2008/2007، ص 20.

(2) القانون 03/06 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر، ع 14، سنة 2006.

(3) المادة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق.

(4) انظر الملحق رقم ( 03 ) المتضمن تبليغ أمر الحجز على العقار و/أو الحق العيني العقاري للمدين .

كما أوجب المشرع الجزائري أيضا توجيه إنذار للمدين من أجل تسديد مبلغ الدين خلال شهر من تاريخ التبليغ وإلا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري محل الحجز جبرا عنه، إلا أن المشرع لم يحدد شكل الإنذار ولا كيفية توجيهه، كأن يتضمنه محضر التبليغ نفسه أو يتضمنه محضر مستقل، وفي نظرنا يمكن أن يوجه ضمن محضر تبليغ أمر الحجز.

غير أنه إذا ما اختار المحضر القضائي أن يكون الإنذار في محضر مستقل عن محضر التبليغ فإن ذلك لا يضر من الأمر شيء، كونه يؤدي الغرض الذي انشأ من أجله والمتمثل في إنذار المدين بتسديد مبلغ الدين خلال شهر من تاريخ هذا التبليغ وإلا بيع العقار جبرا عنه. لكن يجب أن يسبق تبليغ أمر الحجز الإنذار وإلا كان هذا الأخير باطلا<sup>(1)</sup>.

● **حائز العقار:** إذا وقع التنفيذ على عقار مرهون وانتقلت ملكية هذا العقار إلى الغير فلا بد أن يبلغ هذا الأخير أيضا بأمر الحجز بعد تبليغ الأمر للمدين وإنذاره بالوفاء<sup>(2)</sup>.

الحائز هو الشخص الذي انتقلت إليه الملكية بأي سبب من أسباب اكتساب ملكية عقار و/أو حق عيني عقاري، مثقلة بتأمين عيني دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون<sup>(3)</sup>، فلقد ورد تعريف الحائز في نص المادة 2/911 من ق م ج<sup>(4)</sup>.

فالحائز للعقار في الحجز العقاري لا يقصد به واضع اليد على العقار كما هو معروف في نظام الحياة وإنما يقصد به كل شخص انتقلت إليه ملكية عقار مرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ سابق على تسجيل أمر الحجز على العقار<sup>(5)</sup>.

فقد أكدت المادة 726 من ق م ج في هذا الصدد على أنه إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا بأن يكون صاحب رهن، أو حق تخصيص أو حق امتياز باعتبار أن له حق الأولوية

(1) الانصاري حسن النيداني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، المرجع السابق، ص 157.

(2) ختير مسعود، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، ديسمبر 2017 المجلد الاول، ص 296.

(3) أحمد مليجي، التنفيذ (وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها براء الفقه و أحكام النقض)، دار النهضة العربية، مصر، دون طبعة و دون تاريخ، ص: 762 و ما بعدها

(4) تنص المادة 911 الفقرة الثانية " ويعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الاسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني اخر قابل للرهن، دون ان يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن ".

(5) أحمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 669.

وحق التتبع طبقا للمواد 882، 947، 986 من ق م ج، فيجب على الدائن الممتاز تبليغ الغير حائز للعقار المرهون والى الكفيل العيني إن وجد .

وبالتالي لحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية عن العقار أو قبول حجزه وبيعه بالمزاد العلني، أو مواجهة إجراءات التنفيذ.

• **الكفيل العيني:** أجاز المشرع الجزائري أن يقدم شخص آخر غير المدين عقاره رهنا للوفاء بدين هذا الأخير بموجب نص المادة 884 ق م.

وبالتالي متى امتنع المدين عن الوفاء بالدين عند حلول الأجل يمكن للدائن الممتاز مباشرة إجراءات التنفيذ على عقار الكفيل العيني لذا لا بد من تبليغ هذا الأخير بأمر الحجز من أجل منحه فرصة لسداد الدين وتجنب نزع عقاره جبرا<sup>(1)</sup>.

**2 - إخطار الضرائب<sup>(2)</sup>:** أوجبت المادة 725 من ق م ج إ في فقرتها الأولى إخطار إدارة الضرائب بأمر الحجز<sup>(3)</sup> من أجل استيفاء الدولة للضرائب بعد بيع العقار بالمزاد العلني، لكون العقار ينتقل في جميع الحقوق للراسي عليه المزاد، بما فيها الضرائب.

**3 - تقييد أمر الحجز بالمحافظة العقارية:** بعد قيام المحضر القضائي باستصدار أمر الحجز على العقار، وتبليغه للأشخاص الذين أوجب القانون تبليغهم به، يقوم المحضر القضائي بإجراء ثالث أوجبه المشرع عليه وهو إيداع أمر الحجز فوراً أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل بالمحافظة العقارية التابع لها العقار، بغرض قيد أمر الحجز<sup>(4)</sup>.

إن إجراء الحجز على العقار لا يترتب عليه أي أثر إلا عند القيام بإجراءات الشهر التي يفرضها القانون حيث تنص المادتان 15 و 16 من الأمر 74/75<sup>(5)</sup> المتضمن مسح

(1) ختير مسعود، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، ديسمبر 2017 المجلد الأول، ص 299 .

(2) انظر الملحق رقم ( 04 ) المتضمن إخطار مديرية الضرائب بالأمر الحجز.

(3) المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق .

(4) سائح سنقوفة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج2، دار الهدى، الطبعة الجديدة، الجزائر، 2011، ص 940.

(5) المواد 15 و 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر، ع 92 سنة 1975.

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على وجوب إشهار كل التصرفات التي تقع على العقار والحقوق العينية وهو نفسه الحكم الذي جاء في المادة 793 ق م ج.

وعليه سنتناول ذلك في النقاط الآتية :

• **إجراءات قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية:** لقد نصت المادة 3/725 من ق.إ.م.إ على إلزامية إجراء قيد أمر الحجز على العقار، حيث يقوم المحضر القضائي بإيداع هذا الأمر بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار موضوع الحجز، كما يجب على المحضر القضائي أن يراعي ما ورد في مضمون التعلية رقم: 001303 الصادرة عن إدارة أملاك الدولة بتاريخ: 1999/03/03 وكذلك مضمون المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/09/25 وقد بين المرسوم سالف الذكر في المادة 66 منه الوثائق التي يجب أن تودع لدى المحافظة العقارية (1).

ونصت المادة 09 من المرسوم نفسه بأنه يجب إيداع نسختين من السند المراد إشهاره أي من أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية، وتكون هاتين النسختين في شكل استمارة نموذجية تسمى نموذج رقم 06، يحتفظ المحافظ العقاري بواحدة ويرجع الثانية للمودع بعد التأشير عليها (2).

• **دور المحافظ العقاري في قيد أمر الحجز:** بعد إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي، يقوم المحافظ العقاري بتسجيل أمر الحجز في السجل المنصوص عليه قانوناً، وقد جاء في المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 صلاحية واسعة في مجال القيد للمحافظ العقاري، حيث تسمح له بقبول أو رفض الإيداع إذا ما كان له مبرر.

وإذا قام المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز والوثائق اللازمة والمطلوبة قانوناً مع التقيد بالشكليات المطلوبة فإن المحافظ العقاري يقبل الإيداع ويسجل أمر الحجز في السجل

(1) انظر الملحق رقم ( 05 ) المتضمن نموذج رقم 06 للإيداع في المحافظة العقارية.

(2) المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25، ج ر عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

المخصص لذلك وهذا طبقا لما ورد في المادة 41 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup>.

أما إذا توافرت الشروط الشكلية والموضوعية و تم تصحيحها وفقا لما نص عليه القانون فإن المحافظ العقاري ملزم بقبول الإيداع<sup>(2)</sup> والقيام بقيد أمر الحجز في مهلة لا تتجاوز ثمانية أيام، تحسب من يوم الإيداع، وهذا ما جاء في المادة 728 من ق إ م إ، أما إذا رفض فإن جزاءه هو تعرضه للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري<sup>(3)</sup>.

### ثانيا - إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة

استحدث المشرع الجزائري الحجز على العقارات غير المشهورة التي لا يوجد مثيلا لها لا في القانون القديم ولا في القانون المقارن، حيث كان الأصل في الحجز العقاري انه لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة ويرجع السبب في ذلك إلى أن عملية مسح التراب الوطني منذ 1975 صدور الأمر رقم 74/73<sup>(4)</sup> المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لا تزال في مراحلها الأولى ولم تعمم على كل البلديات هذا من جهة، أضف إلى ذلك أن مؤسسات الدولة الرسمية تعاملت مع آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة مثل توزيع الأراضي في المناطق الصناعية، توزيع أراضي للبناء من طرف البلديات والوكالات العقارية، أضف إلى ذلك أن الأفراد كانوا يتعاملون بعقاراتهم بسندات عرفية<sup>(5)</sup>.

هذا ما أدى إلى اعتبار الأملاك العقارية التي ليس لها سندات ملكية مشهورة هي التي تشكل أكبر وعاء عقاري في سوق المعاملات العقارية، حيث إذا ما أراد الدائن التنفيذ على هذه

(1) المادة 41 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

(2) د براسي محمد، ط د مسلمي عبد الرحيم ، الية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري ، مقال منشور في مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، السنة 2019 المجلد 04، ص 08.

(3) Pascale Salvage Gerest, les sûretés la publicité Foncière, Presses Universitaires de Grenoble 1994, P 165 - 166.

(4) الأمر رقم 74/75 المتضمن مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

(5) عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، سنة 2011، ص 409.

العقارات غير المشهورة اصطدم بمبدأ عدم الحجز عليها لأنها تفتقر إلى عملية الشهر العقاري لهذا ارتأى المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إيجاد حل لهذه الوضعية، وذلك بإدخال العقارات غير المشهورة ضمن الضمان العام للمدين، وبالتالي إمكانية التنفيذ عليها أو بيعها بالمزاد العلني، فأجاز المشرع الحجز على هذا النوع من العقارات في حالتين فقط وهي:

- إذا كان لهذه العقارات سندات عرفية ثابتة التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.
- إذا كان لهذه العقارات مقررات إدارية فقيام الحجز على العقارات غير المشهورة يتطابق مع إجراءات الحجز على المنقول ويختلف عن إجراءات الحجز العقارات المشهورة، ولكنها تتطابق مع إجراءات بيع العقارات المشهورة<sup>(1)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى إنه قد ثار جدل فقهي وقضائي كبير حول الطبيعة القانونية للمقرر الإداري إلا انه بعد صدور عدة قرارات للمحكمة العليا بخصوص هذه الطبيعة القانونية للمقرر الإداري اعتبر هذا الأخير بمثابة وثيقة إدارية لها قرينة قانونية للإثبات تغني عن اليمين<sup>(2)</sup>.

ولكن ألزم قانون الإجراءات المدنية والإدارية إتباع إجراءات محددة من أجل الحجز على العقار غير المشهر لبيعه بالمزاد العلني واستيفاء الدين من ثمنه.

أ - استصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة: أجازت المادة 766 من ق إ م إ الحجز على عقارات المدين غير المشهورة في المحافظة العقارية والتي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ ويكون هذا الحجز وفقا لأحكام المادة 721 من القانون نفسه أي بعد عدم وجود الأموال أو عدم كفايتها.

ويتم الحجز وفقا لأحكام المادتين 722 و 723 من ق إ م إ مع بعض الإجراءات الخاصة.

- للحصول على أمر الحجز يجب تقديم الطلب إلى الجهة المختصة بذلك:

(1) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي /المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الأحكام، المرجع السابق ص 328

(2) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2007/11/14، في ملف رقم 413992، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2008، العدد الاول، ص 201.

**1 - طلب إصدار أمر الحجز:** يقدم الدائن أو من يمثله طلب الحجز على عقار مدينه غير مشهر إلى رئيس المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ ويتضمن هذا الطلب البيانات نفسها المذكورة سابقا في طلب الحجز على العقار المشهر طبقا لنص المادة 722 من ق إ م إ.

يرفق طلب الحجز حسب نص المادة 766 فقرة 02 من ق إ م إ بوثائق أساسية، وإذا تخلفت أي وثيقة يرفض طلب الحجز، ويمكن تجديده باستكمال الوثائق المطلوبة وفقا للفقرة الأخيرة من المادة 723، وتتمثل هذه الوثائق في:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي ومحضر تكليف المدين بالوفاء ومحضر تبليغ التكليف بالوفاء.
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.
- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار غير المشهر المراد حجزه.

**2 - أمر الحجز:** لم يتطرق ق إ م إ إلى أمر الحجز على العقار غير المشهر، وكان من المفترض أن يحيلنا إلى المادة 724 لكنه لم يفعل، أي انه يصدر على شكل أمر على عريضة بالحجز على العقار غير المشهر من طرف رئيس المحكمة الواقع العقار في دائرة اختصاصها ويخضع هذا الأمر للأحكام نفسها المذكورة في المادة 724 من ق إ م إ والتي ذكرناها فيما سبق.

• **التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقارات غير المشهورة:** يتم تبليغ أمر الحجز على العقار غير المشهر بالطريقة نفسها التي يتم بها تبليغ أمر الحجز على العقار المشهر وهذا ما جاء في نص المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>.

إن المشرع الجزائري أحالنا في نص المادة 766 من ق إ م إ إلى تطبيق القواعد الخاصة بإجراءات الحجز على العقارات المشهورة عند قيام الدائن بطلب استصدار طلب الحجز على العقارات غير المشهورة، ولكن هناك اختلاف فيما يخص التبليغ الرسمي لأمر الحجز لأن المادة

(1) حساين عومرية، إجراءات حجز العقارات غير المشهورة في ظل القانون رقم 09/08، مقال منشور في مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 02، سنة 2021، ص 148.

766 من ق إ م إ وما يليها أحالتنا إلى تطبيق القواعد الخاصة بإجراءات الحجز التنفيذي على المنقول وذلك وفقا لما جاءت به المادة 688 من ق إ م إ وما يليها، أين بينت كيفية تبليغ المحجوز عليه وذلك وفقا لثلاثة حالات وهي:

. إذا كان للمحجوز موطنا معروفا: وفقا للفقرة الأولى من المادة 688 من ق إ م إ فإن المحضر القضائي يقوم بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه ( المدين أو الحائز إن وجد )، فإن كان هذا الشخص شخصا طبيعيا فإن هذا الأخير يجب أن يبلغ تبليغا شخصيا، أو عن طريق أحد أفراد عائلته بشرط أن يكون هذا الفرد مقيما معه وبالغا، ويعتبر تبليغا رسميا و شخصيا<sup>(1)</sup>.

. إذا كان المحجوز عليه غائبا أو ليس له موطنا معروفا: إذا كان المحجوز عليه غائبا أو ليس له موطنا معروفا، فإن الفقرة الثالثة من المادة 688 من ق إ م إ<sup>(2)</sup> أشارت إلى أن التبليغ الرسمي في هاتين الحالتين يجب أن يكون وفقا لأحكام المادة 412 من ق إ م إ، حيث يحزر المحضر القضائي محضرا يتضمن الإجراءات التي قام بها، والمتعلقة بغياب المحجوز عليه عن موطنه أو أن موطن المحجوز عليه غير معروف ويكون التبليغ الرسمي في هذه الحالة عن طريق تعليق نسخة من أمر الحجز ونسخة من محضر التبليغ لأمر الحجز في لوحة الإعلانات الموجودة بمقر المحكمة والبلدية التي كانت للمحجوز عليه آخر موطن، أضف إلى ذلك أن الفقرة الثانية من المادة نفسها أكدت على مباشرة الإجراءات نفسها في حالة رفض بعض الأشخاص الذين لهم صفة تلقي التبليغ الرسمي لاستلام محضر التبليغ، فضلا عن ذلك فإن التبليغ الرسمي في هذه الحالة يرسل برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام في آخر موطن له.

أما الفقرة الثالثة من المادة نفسها أشارت بأن الإرسال المضمون يثبت عن طريق ختم إدارة البريد أو تأشير المجلس الشعبي البلدي أو الموظف المؤهل بذلك<sup>(3)</sup>.

(1) المواد 406 الى 411 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق.

(2) المادة 688 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع نفسه.

(3) المادة 412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع نفسه.

أما في حالة إذا كانت قيمة الالتزام تتجاوز 500.000 دج فإن مضمون التبليغ الرسمي ينشر في جريدة وطنية يومية وجوبا وبإذن رئيس المحكمة الذي يقع فيها مكان التبليغ ويكون ذلك على نفقة طالبه<sup>(1)</sup>.

وفي الأخير يمكن الإشارة أنه في جميع الأحوال السابقة الذكر يسري أجل التبليغ الرسمي من تاريخ آخر إجراء وفق هذه الطرق، ويعتبر التبليغ الرسمي فيها بمثابة تبليغ شخصي.

. إذا كان المحجوز عليه في الخارج: يقوم المحضر القضائي في هذه الحالة بتطبيق الإجراءات التي نصت عليها المادة 689 من ق إ م إ، وهو أن يقوم بتبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز ومحضر الحجز والجرد إلى موطنه في الخارج وذلك وفقا لما تقرره إجراءات التبليغ الرسمي<sup>(2)</sup>.

• **قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة:** ذكرنا في السابق أن قيد أمر الحجز على العقارات المشهورة يتم في المحافظة العقارية، أما بالنسبة لقيد أمر الحجز العقاري على العقارات غير المشهورة يتم على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، يمسكه أحد أمناء الضبط ليسجل فيه الحجز العقارية والدائنين الحاجزين والدائنين الحائزين على السندات التنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه، وذلك بغرض تنظيم العمل القضائي وإبرازه في الشفافية المطلوبة<sup>(3)</sup>.

ونوضح فيما يلي إجراءات أمر الحجز على العقار غير المشهر على مستوى أمانة ضبط المحكمة، ثم نبين دور أمين ضبط المحكمة، وحالة الحجز على العقارات غير المشهورة المتعددة.

• **إجراءات قيد أمر الحجز على مستوى أمانة ضبط المحكمة:** حسب ما جاء في نص المادة 725 من ق إ م إ فإن طريقة مباشرة إجراءات أمر الحجز على العقار غير المشهر تختلف

(1) عبد الرحمن بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادية، ط1، الجزائر، 2009، ص 179-180.

(2) عبد الرحمن بربارة، المرجع نفسه، ص 180-181.

(3) سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى عين مليلة الجزائر، طبعة جديدة، سنة 2011، ص 991.

عما سبق بيانه والسبب في ذلك أن قيد العقار المشهر يكون أمام المحافظة العقارية، وبالتالي يخضع لمبدأ الشهر المسبق، المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup>، والذي يقضي بأنه لا يمكن القيام بتسجيل أي إجراء بالمحافظة العقارية إلا إذا كان له الشهر المسبق للعقد أو الحكم أو القرار.

طبقا لنص المادة 768 من ق إ م إ فإن إيداع أمر الحجز على العقار غير المشهر يكون من قبل المحضر القضائي على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز وهذا ليتم قيده في سجل خاص بذلك<sup>(2)</sup>.

إن المشرع الجزائري عندما سمح للدائن بالحجز على العقار غير المشهر المملوك لمدينه وكذلك نصه على فتح سجل على مستوى كل المحاكم لتقييد أوامر الحجز، وكذلك قيد أسماء الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه في مواجهة المحجوز عليه، لكي يكونا من أطراف إجراءات الحجز.

أما فيما يخص المدة التي يجب فيها قيد أمر الحجز على العقار غير المشهر فهي ليست من يوم التبليغ أو من اليوم الموالي للتبليغ كأقصى أجل وليس خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور الأمر كما هو مقرر في حالة العقارات المشهورة، وإنما آجال قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة يكون خلال مدة شهرين من يوم صدور أمر الحجز وذلك استنادا لنص المادة 690 من ق إ م إ، بالإضافة إلى ذلك لقد رتب المشرع الجزائري على عدم القيام بهذا الإجراء في مدة شهرين من يوم صدور أمر الحجز بإلغائه بقوة القانون، ولكن هذا لا يعني عدم إمكانية تجديده بعد هذا الأجل، كما لا يعني بطلان الإجراءات السابقة لعملية استصدار أمر الحجز، حيث يمكن للدائن إعادة تقديم طلب الحجز مرة أخرى بعد مضي الأجل المشار إليه في المادة 690 من ق إ م إ.

. دور أمين ضبط المحكمة في قيد أمر الحجز العقار غير المشهر: رأينا في السابق أن المشرع ألزم المحافظ العقاري القيام بعملية قيد أمر الحجز على العقار المشهر، وكذلك تسليم

(1) المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر

(2) جواج يمينة، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة القانون والتنمية المحلية، العدد 01، السنة جانفي 2019، المجلد 01، ص 65.

المحضر القضائي شهادة عقارية تتضمن جميع القيود الواردة على هذا العقار، وكذلك أسماء الدائنين المقيدين والمشطوبين من القائمة، فإن الأمر ليس كذلك في حالة العقار غير المشهر وهذا على اعتبار انه لا يمكن أن تترتب الحقوق السالفة الذكر على العقارات غير المشهورة، ولكن أمين ضبط المحكمة يقوم بتسليم شهادة تتضمن أسماء جميع الدائنين الحاجزين لهذا العقار غير المشهر فقط.

• **الحجز على عدة عقارات غير مشهورة:** بالرجوع إلى نصوص قانون إ م إ نجده لم ينص على إمكانية الحجز على عدة عقارات غير مشهورة موجودة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة، كما لم تحلنا المادة 766 من ق إ م إ إلى تطبيق أحكام المادة 724 من ق إ م إ التي تجيز إمكانية استصدار أمر واحد للحجز على عدة عقارات موجودة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة.

إذا تعددت العقارات المطلوب حجزها وكانت واقعة في دوائر اختصاص مختلفة يتم الفصل في إحدى المحاكم الواقع بدائرة اختصاصها إحدى العقارات<sup>(1)</sup>.

إلا أننا نرى أن العقار غير المشهر لا يمكن قيد أمر الحجز عليه إلا في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها، وهذا من أجل تجنب حالة قيد الدائنين لحجوزهم على مستوى محاكم مختلفة، مما ينجر عنه عدة إجراءات مستقلة عن بعضها البعض بخصوص عقار واحد، مما يستوجب في حالة الحجز على العقار غير المشهر استصدار عدة أوامر حجز لعدة عقارات غير مشهورة في كل محكمة مختصة .

## الفرع الثاني

### إجراءات الحجز التنفيذي على عقارات غير المدين

الأصل أن يكون الحجز على الأموال المملوكة للمدين، غير أنه وكاستثناء يمكن للدائن الذي له حق عيني تبعي على العقار محل الحجز، كالدائن المرتهن رهنا رسمياً، أو صاحب امتياز أو تخصيص التنفيذ على العقار حتى بعد انتقاله للغير، فهذا الدائن والمسمى بالدائن

(1) نجاه حملوي، شهيرة وكبة، خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية، مقال منشور في مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، مارس 2018، ص 190.

الممتاز تبقى له الأفضلية، وخول له القانون حق التتبع ومتابعة التنفيذ الجبري على هذا العقار في أي يد ينتقل إليها هذا العقار<sup>(1)</sup>، أي في يد الحائز، كما يمكن التنفيذ أيضا على عقار لم يكن من الأصل ملكا للمدين وهو عقار الكفيل العيني.

فالغير الذي يمكن حجز عقاره في هذه الحالة إما أن يكون قد رهن عقاره ضمانا لدين غيره ويطلق عليه بالكفيل العيني، أو أن يكون قد اكتسب ملكية العقار وهو مثقل بحق عيني تبعي، ويطلق عليه وصف الحائز.

لقد نظمت إجراءات حجز العقار تحت يد الغير في نصوص القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية بالتفصيل عندما يكون العقار تحت يد الحائز والكفيل العيني.

من خلال ما سبق سنتناول في هذا الفرع إجراءات حجز العقار تحت يد الحائز (أولا)، ثم نبين إجراءات حجز عقار الكفيل العيني (ثانيا).

#### أولا - إجراءات حجز العقار تحت يد الحائز

أ - مفهوم الحائز: الحائز كاصطلاح قانوني في مجال التنفيذ الجبري على العقار هو الشخص الذي ألت إليه ملكية عقار مرهون فيتملكه مثقلا بهذا الرهن<sup>(2)</sup>.

الحائز حسب المادة 911 من القانون المدني هو كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية أو حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن<sup>(3)</sup>.

ما دام هذا الحائز قد تم إنذاره بالدفع أو التخلية طبقا للقانون فلم يختار أيا منهما، فإن للدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون تحت يده<sup>(4)</sup>، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، وهو التعريف نفسه الذي ذهب إليه المشرع المصري في نص المادة 1060 من القانون المدني المصري بقوله " كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب

(1) أحمد خليل، التنفيذ الجبري، دط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 397.

(2) بداوي عيد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 23.

(3) المادة 911 من القانون المدني الجزائري.

(4) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، في التأمينات الشخصية والعينية الجزء العاشر.

ملكية هذا العقار أو أي حق عيني قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن<sup>(1)</sup>.

كما عرفت محكمة النقض المصرية في حكم لها بأن الحائز في التنفيذ العقاري هو من اكتسب ملكية عقار مرهون أو مأخوذ عليه حق اختصاص بموجب سند سابق على تسجيل التنبيه بنزع الملكية دون أن يكون مسؤولاً شخصياً عن الدين المضمون وتكون له بذلك مصلحة في الدفاع عن هذا الحق ومنع بيعه<sup>(2)</sup>.

فالحائز للعقار في التنفيذ العقاري لا يقصد به واضع اليد على العقار كما هو معروف في نظام الحيازة، وإنما يقصد به كل شخص انتقلت إليه ملكية عقار مرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ سابق على تسجيل الحجز العقاري<sup>(3)</sup>.

وتتعدد الخيارات أمام حائز العقار فله الوفاء بالدين أو التخلي المادية للعقار أو مواجهة إجراءات التنفيذ.

**ب - إجراءات الحجز على العقار في يد الحائز :** إذا انتقل العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن مثلاً به إلى الحائز يمكن للدائن المرتهن مباشرة إجراءات نزع ملكية العقار المرهون في مواجهة الحائز بما له من حق التتبع.

بعد قيام الدائن بإجراءات الحجز ضد المدين المتمثلة في إصدار أمر الحجز وتبليغه له وقيده بالمحافظة العقارية، وجب على الدائن الحاجز القيام بإجراءات إضافية اتجاه الحائز كما لو كان ينفذ على عقار المدين وهو أن يتم تبليغه بأمر الحجز هو الآخر وهذا ما جاء به نص

(1) المادة 1060 من القانون المدني المصري رقم 131/ 1998 المؤرخ في 1948/07/29، المعدل بالقانون رقم 34 لسنة 2018 والساري بتاريخ 2018/10/01.

(2) احمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق ص 669.

(3) عبد الباسط جمعي، و امال القزاري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف بالاسكندرية دون تاريخ ودون طبعة ص 157، وينظر في ذلك أيضا الى بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في ق ج، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير المرجع السابق، ص 23 .

المادة 726 من ق إ م إ (1)، بالإضافة إلى إنذار حائز العقار بسداد الدين، أو التخليّة أو مواجهة إجراءات التنفيذ(2).

يجب أن يكون الإنذار في محضر تبليغ أمر الحجز في وقت واحد(3) ويكون شكل الإنذار الموجه إلى الحائز شكل الإنذار نفسه الموجه إلى المدين، إلا أن الاختلاف يكون في الخيارات الموجهة إلى كل منهما، فخير المدين هو سداد الدين وإلا بيع عقاره جبرا عنه، بينما يمنح لحائز العقار الخيار بين سداد الدين خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز وإلا بيع العقار جبرا عنه، وهو الإجراء نفسه الممنوح للمدين بموجب نص المادة 725 من ق إ م إ في فقرتها الثانية، أو التخلي عن العقار وإلا سوف تتخذ إجراءات التنفيذ في مواجهته.

بالرجوع إلى نص المادة 734 ق إ م إ فإنها تستوجب اشتمال الإنذار على بيان أمر الحجز وتاريخ قيده بالمحافظة العقارية مما يعني أن إنذار الحائز يتم بعد تبليغ المدين وإنذاره وقيده أمر الحجز بالمحافظة العقارية.

### ثانيا - إجراءات الحجز على العقار تحت يد الكفيل العيني

قبل التطرق إلى إجراءات الحجز على العقار تحت يد الكفيل العيني يجدر بنا التطرق إلى مفهوم هذا الأخير.

أ - مفهوم الكفيل العيني: نص المشرع الجزائري في المادة 884 من القانون المدني بأن الراهن يجوز أن يكون المدين نفسه أو شخص آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين.

ويشترط أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، فإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين، فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله، وذلك طبقا لنص المادة 901 من القانون المدني الجزائري.

(1) المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق.

(2) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017، ص 77.

(3) المادة 923 قانون مدني جزائري، المرجع السابق.

و عرف كذلك بأنه شخص غير المدين يترتب حق الرهن على عقاره لضمان الوفاء بالدين المترتب في ذمة المدين وهو لا يسأل عن الدين إلا في حدود العقار الذي قدمه (1).

كما يعرف على انه "... هو شخص آخر يقدم عقارا له ضمانا لدين شخص آخر، أي أنه ليس مدينا أو مسؤولا شخصيا عن الدين" (2).

فالكفيل العيني يتفق مع حائز العقار في أن كليهما ليسا مسؤولين شخصيا عن الدين، غير أنه يتميز عنه في أنه قدم بإرادته عقارا مملوكا له لضمان دين للغير، ولا يكون له حق تطهير العقار على خلاف الحائز (3)، كما أن مسؤوليته تكون مقتصرة على العقار المرهون فقط (4).

فالكفيل العيني مسؤوليته مسؤولية عينية لا تتجاوز العقار المرهون بالدين، ولا تتصرف على كامل ذمته المالية حتى وإن كان العقار غير كافي لسداد الدين.

وتختلف مسؤولية الحائز عن مسؤولية الكفيل العيني، فالحائز مصدر مسؤوليته القانون نشأت بسبب انتقال ملكية العقار المرهون إليه ويعتبر الحائز أجنبيا عن عقد الرهن، أما مسؤولية الكفيل العيني فهي أصلية نشأت برضا هذا الأخير وهو طرف في عقد الرهن على عكس سابقه.

**ب - إجراءات الحجز على عقار الكفيل العيني:** عالجت المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجراءات الحجز على عقار الكفيل العيني، حيث تنص على أنه " في حالة الحجز على العقار تحت يد الكفيل العيني فإنه يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير،

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، ج 10، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004، ص 17.

(2) أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دراسة في قانون المرفعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر 2000، ص 173.

(3) فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 1971، ص 383.

(4) محمد حسين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، ديون المطبوعات الجامعية، سنة 1986، ص 70.

الذي له الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع " وهو ما يتوافق ونص المادة 902 من القانون المدني<sup>(1)</sup>.

نستنتج من المواد السابقة بأن إجراءات الحجز ضد الكفيل العيني تنحصر في تبليغ أمر الحجز إلى المدين وقيده بالمحافظة العقارية، كما لو كان الحجز منصبا على عقارات المدين ويلى ذلك تبليغ الكفيل العيني بأمر الحجز وإنذاره، بأن يسدد الدين والمصاريف أو تخلية العقار أو مواجهة إجراءات الحجز.

فإذا اختار الكفيل العيني تسديد مبلغ الدين والمصاريف فإنه يحتفظ بملكية عقاره، أما إذا اختار التخلية فإن ذلك يتم بموجب تقرير يقدمه إلى كتابة ضبط المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل الحجز، ويطلب التأشير بذلك على هامش قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وتبليغ الدائن بهذه التخلية<sup>(2)</sup>، والذي يباشر إجراءات التنفيذ في مواجهة الحارس الذي يعينه قاضي الأمور المستعجلة.

ويمكن للكفيل العيني مواجهة إجراءات التنفيذ، في هذه الحالة الدائن يباشر إجراءات التنفيذ ضده و باسمه.

## المطلب الثاني

### الآثار المترتبة عن الحجز التنفيذي على العقار

ينتج عن الحجز التنفيذي على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية آثار من يوم القيد بالمحافظة العقارية أو لدى أمانة ضبط المحكمة ويصبح العقار محجوزا قضائيا من يوم القيد أو من يوم التسجيل، ويترتب على ذلك وضع العقار تحت يد القضاء.

غير أن هذا القيد لا يؤدي إلى إخراج العقار من الضمان العام لدائنيه، بل يبقى المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني مالكا للعقار المحجوز، و لكن يترتب عليه مجموعة من الآثار تحد من سلطات المحجوز عليه على أملاكه العقارية، إلى غاية بيعه بالمزاد العلني وقيد الحكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية ويعتبر هذا الأخير سندا للملكية لصالح الراسي عليه المزاد.

(1) المادة 902 من قانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

(2) المادة 902 من قانون المدني الجزائري، المرجع نفسه.

وتتمثل هذه الآثار في حق المدين المحجوز عليه على العقار المحجوز وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول، أما في الفرع الثاني فسنتناول الآثار المترتبة في ذمة المدين المحجوز عليه.

## الفرع الأول

### الآثار المترتبة في حق المدين المحجوز عليه

سنتطرق ضمن هذا الفرع إلى ما يترتب على حجز العقاري من آثار لصالح المحجوز عليه، لاسيما احتفاظه بملكية العقار المحجوز وقطع مدة التقادم.

#### أولا - احتفاظ المحجوز عليه بملكية العقار

يبقى المدين المحجوز عليه مالكا للعقار المحجوز إلى غاية بيعه بالمزاد العلني وانتقال ملكيته إلى من رسا عليه المزاد، وتعتبر هذه المرحلة من المراحل الأخيرة للحجز التنفيذي على العقار، وسيتم تفصيلها في الباب الثاني عند تطرقنا لمرحلة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني، وهو الحكم نفسه بالنسبة لحائز العقار المرهون وعقار الكفيل العيني اللذين تبقى ملكيتهما للعقار قائمة على الرغم من توقيع الحجز على العقارات المملوكة لهما<sup>(1)</sup>.

لكن بقاء العقار المحجوز مملوكا للمحجوز عليه يترتب عليه التزام بالمحافظة عليه وذلك بالقيام بكل التدابير والإجراءات القانونية والمادية للحفاظ على العقار المحجوز كما يمكنه القيام بكل المساعي المخولة له قانونا لحمايته وذلك برفع دعاوى الحيازة الثلاث<sup>(2)</sup>.

في حالة هلاك عقار المحجوز فإن تبعة الهلاك يتحملها المدين المحجوز عليه إذا هلك وهو في ذمته مهما كان مصدر هذا الهلاك، سواء تعلق الأمر بقوة قاهرة أو بخطأ منه ولا

(1) حيرش نور الدين، بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، أطروحة للحصول على شهادة الدكتوراه في القانون الإجرائي، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2015، ص 107.

(2) وتتمثل دعاوى الحيازة في دعوى الاسترداد، دعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة قررها المشرع من أجل حماية الحيازة كمركز قانوني وقرينة على حق الملكية وتبرز أهميتها في دراستنا هذه ان المدين المحجوز عليه ملزم ببذل عناية الرجل العادي في معاملة العقار المحجوز وان كان ماله البيع جبرا عنه، حماية للضمان العام للدائن الحاجز، وعليه القيام بكل الإجراءات التي تهدف لحماية العقار المحجوز

يمكن بأي حال من الأحوال أن يتحملها الدائن الحاجز ولا مجال للتحدث عن حالة من حالات انقضاء الدين<sup>(1)</sup>.

### ثانيا - قطع مدة التقادم

يترتب على الحجز بصفة عامة سواءا كان الحجز تحفظيا أم تنفيذيا واقعا على منقول أو عقار قطع مدة التقادم، غير أن وقت سريانه يختلف باختلاف طبيعة محل الحجز فإن كان الحجز واقعا على منقول، فتبدأ مدة التقادم بالسريان من تاريخ تحرير محضر الجرد وتعيين حارس على المال المحبوز عليه<sup>(2)</sup>، أما بالنسبة للعقار فيسري قطع التقادم من تاريخ استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين، بمعنى ليس بالضرورة أن يتم الحجز بصورة فعلية كي ينتج آثار قطع سريان مدة التقادم، أي لا ينتظر حتى قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وهو ما أكدته المادة 317 من القانون المدني الجزائري بنصها: " ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتبعية أو بالحجز... ".

لقد ذهبت محكمة النقض المصرية في عدة أحكام منها الحكم الصادر في 1966/11/22 إلى القول " إن قيام الدائن بالتنبيه أو بالحجز على المدين لنزع ملكية عقاره وان كان بذاته إجراء قاطعا للتقادم المسقط لحقه في ذمة مدينه يبدأ بموجبه سريان التقادم من جديد، إلا أن الحكم بإلغاء قائمة شروط البيع لبطلان سند التنفيذ أو بطلان حق الحاجز في التنفيذ به يتبع حتما بطلان التنبيه بإعلان دون سند صحيح يخول الحق في التنفيذ بمقتضاه فلا يكون للتنبيه آثار في قطع التقادم"<sup>(3)</sup>.

(1) حيرش نور الدين، بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص 108.

(2) حيرش نور الدين، مرجع نفسه، ص 108.

(3) مخلوف هشام، آثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 18، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2018، ص 38.

## الفرع الثاني

## الآثار المترتبة في ذمة المدين المحجوز عليه

يعتبر قيد أمر الحجز العقاري لدى المحافظة العقارية البداية الفعلية لوضع أموال المدين تحت يد القضاء من أجل بيعها بالمزاد العلني، واستيفاء الدائنين حقوقهم من ثمنها، وهذا الإجراء يترتب عليه آثار قانونية مهمة، نظمها المشرع في عدة نصوص قانونية، منها المواد من 730 إلى 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبعض مواد القانون المدني وبعض النصوص الموجودة في قوانين خاصة لها علاقة بهذا المجال.

لذلك سنتعرض في هذا الفرع إلى عدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار المحجوز (أولاً)، وتقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله (ثانياً)، وإلحاق الثمار بالعقار (ثالثاً).

## أولاً - عدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار المحجوز

من بين الآثار المهمة التي تنتج عن وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني من التصرف فيه بنقل الملكية أو إنشاء حقوق عينية عليه، هذا وفقاً لما جاء في الفقرة الأولى من المادة 735 من ق.إ.م. (1).

بحيث نجد أن آثار القيد أو الحجز على عقار المدين هي نفسها الآثار التي تترتب على حجز عقار الحائز أو الكفيل العيني، ولا تختلف سوى في وقت بدايتها بالنسبة للمدين تبدأ من يوم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية أو من يوم تسجيله لدى أمانة ضبط المحكمة، في حين لا تترتب هذه الآثار بالنسبة للحائز أو الكفيل العيني إلا بعد القيام بإنذارهما وتكليفهما بالوفاء أو بالدفع، وهذا ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 734 من ق.إ.م. (2).

(1) عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 35 و 36.

(2) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2013، ص 287.

بالرجوع للمادة 735 من ق إ م إ السالفة الذكر، فإنها تجعل التصرفات التي قام بها المدين بعد قيد أمر الحجز قابلة للإبطال وهذا الأخير مقرر لأشخاص ذوي المصلحة وهم الدائن الحاجز، الدائن صاحب تأمين عيني والراسي عليه المزداد.

ومناطق المنع من التصرف وفقا للمادة 735 من ق إ م إ هو أن يكون التصرف لاحقا على قيد أمر الحجز فالتصرف المشهر قبل ذلك نافذا في مواجهة الحاجزين<sup>(1)</sup>، لكن يمكن للدائن الحاجز قبل الشهر إثبات غش المدين، وهذا لأن المدين بتصرفه يريد تهريب أمواله وبالتالي العمل القانوني الذي قام به هو تصرف صوري ومن ثم إذا استطاع الدائن إثبات صورية التصرف لأنه واقعة مادية بالنسبة له وقابل للإثبات بكافة الطرق<sup>(2)</sup>، فإن التصرف يعد غير نافذ في حقه رغم بقائه صحيح بين طرفيه.

وعليه نستخلص مما سبق بأنه لا بد من معرفة طبيعة البطلان، والأشخاص الذين يحق لهم التمسك به، وكيفية الحد من آثار البطلان.

أ - **طبيعة البطلان:** البطلان هو نتيجة لمخالفة قاعدة قانونية، والمخالفة تؤدي إلى إحداث الآثار التي يربتها القانون إذا كان كاملا، والبطلان المقصود في هذا المقام هو مطلق أو نسبي.

البطلان المطلق يكون إذا تخلف ركن من أركان انعقاد العقد أو تخلف شرط من الشروط الواجب توفرها في كل ركن ما عدا الرضا<sup>(3)</sup>.

والبطلان الذي يرد على التصرفات التي تهدف إلى نقل حق ملكية العقار محل الحجز أو ترتيب حقوق عينية عليه حسب الفقه والقضاء في فرنسا هو بطلان نسبي<sup>(4)</sup>، وهذا حسب تفسير نص المادة 686 من القانون الفرنسي المؤرخ في 1938/06/17.

(1) أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، ب ط، القاهرة، 2011، ص 403.

(2) أحمد عبد الرزاق السنهوري، الموجز في نظرية العامة للالتزامات القانون المدني المصري، المرجع السابق، ص 261

(3) أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، 185.

(4) Rene Berieguier, de la saisie immobilière - rédaction et dépôt du cahier de charge juris classeur, procédure civile, volume 6, paris, p 4.

أما في الجزائر وحسب نص المادة 735 من ق إ م إ فإنه قد بينا أعلاه ان البطلان يكون بطلان نسبيا وهذا بصريح نص المادة بذكرها القابلية للإبطال.

**ب - الأشخاص الذين لا ينفذ التصرف ضدهم:** مادام البطلان يعد بطلانا نسبيا يترتب عليه أن التصرف الذي تم له وجود واقعي وقانوني ويحدث آثاره منذ نشأته إلى غاية تقرير بطلانه بموجب حكم وهنا يطبق الأثر الرجعي للبطلان طبقا للمادة 103 من القانون المدني الجزائري<sup>(1)</sup>.

كذلك البطلان النسبي تلحقه الإجازة وهذا متى أجاز الدائن الحاجز التصرف الذي قام به المدين المحجوز عليه، كما يسقط بالتقادم.

وعليه فإن البطلان المقرر لذلك قانونا هو بطلان نسبي لا يجوز التمسك به إلا لمن وضع لحمايته، ويستفيد منه خاصة الحاجزون المشاركون في الحجز، ويستوي في ذلك إن كانوا من الدائنين العاديين أو من أصحاب التأمينات العينية على العقار، وأصحاب الحقوق المسجلة على صحيفة العقار العينية<sup>(2)</sup>، والراسي عليه المزاد والهدف من ذلك هو حماية الدائنين الحاجزين لأنه لو نفذت هذه التصرفات في مواجهة المشتري بالمزاد لامتنع عن شراء العقار، أو عرض ثمنا بخسا لشرائه<sup>(3)</sup>.

**ج - كيفية الحد من آثار بطلان التصرفات المدين :** حسب نص المادة 736 من ق إ م إ فإن التصرف الذي أبرمه المدين وكان الهدف منه إما نقل ملكية المال المحجوز عليه أو يترتب على المال المحجوز حق عيني أو حق عيني تبعي يعد نافذا إذا:

▪ أودع المتصرف له أو المدين مبلغا من المال يكفي للوفاء بأصل الدين والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدون والحاجزين.

(1) المادة 103 من قانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

(2) زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، بحث منشور في المجلة القضائية لسنة 1997، العدد 2، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، سنة 1999، ص 34.

(3) أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، د ط، منشورات عشاش، الجزائر، ص 385.

■ أن يتم هذا الإيداع قبل يوم البيع بالمزايدة ولا يقبل الإيداع عند حلول يوم جلسة المزايدة مهما كان السبب وبهذا الإجراء يمكن الحد من بطلان تصرفات المدين التي أبرمها بعد الحجز.

تفاديا لما قد يقوم به المحجوز عليه من تصرفات تضر الحاجزين في الفترة الممتدة بين تبليغ أمر الحجز وقيده فقد أوجب القانون 725 من ق إ م إ أن يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ كأقصى أجل بالمحافظة العقارية، كون التأخر في قيد الأمر قد يؤدي بالمدين إلى التصرف في العقار بإضرار بالدائن العادي، لذلك فإن الدائن صاحب التأمين العيني له الحق في الحجز على العقار تحت أي يد كانت حتى ولو تصرف الحائز بعد إنذاره بالدفع أو التخليّة(1).

كما جاءت المادة 735 من ق إ م إ بأحكام أخرى تخص أصحاب حقوق الامتياز الذين لم يسجلوا حقوقهم قبل القيد، فهذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الحاجز، لكن هذه المادة استثنت بائع العقار المحجوز عليه، والتعرض لثمنه والشريك المقاسم(2)، إذا سجلت في الآجال القانونية التي نصت عليها المادة 999 من القانون المدني(3)، حتى ولو تم إشهارها بعد القيد.

### ثانيا - تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله

لا ينتج على حجز العقار وتسجيله تنبيه بنزع الملكية وإخراجه من ملك صاحبه سواء كان العقار مملوكا للمدين نفسه أو مملوكا للحائز أو الكفيل العيني(4).

فمالك العقار أي كان يستطيع أن يتصرف فيه بجميع أنواع التصرفات كالبيع، الهبة الرهن أو غير ذلك. فالحجز لا يزيل ملكية المالك ولا ينقص من أهليته، ولكن هذه التصرفات لا تنفذ في حق الأشخاص الذين تعلق حقهم بضمان العقار وإلا انعدم كل معنى للحجز(5).

(1) حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013/2012

(2) المادة 1001 من قانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

(3) المادة 999 من قانون المدني الجزائري، المرجع نفسه.

(4) علي ابو عطية هيكمل، التنفيذ الجبري في قانون المرفعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية 2008، ص 271.

(5) علي ابو عطية هيكمل، المرجع نفسه، ص 271.

رغم أن حق الملكية يعطي لصاحبه سلطة استغلال المال المملوك، ورعاية لمصالح الدائنين الحاجزين فقد قيد المشرع سلطة مالك العقار المحجوز.

وعليه سنتناول الحالات التي يكون العقار المحجوز تحت يد المدين نفسه، وعندما يكون مؤجرا.

أ - إذا كان العقار المحجوز تحت يد المدين نفسه: طبقا لنص المادة 730 الفقرة الأولى من ق ا م ا، فإذا كان العقار المحجوز بيد المدين، وكان عقارا مبنيا يظل ساكنا فيه حتى يتم بيعه، ولا يلزم بهذا الأساس دفع أي أجره مقابل سكنه في العقار، وإذا تعلق الأمر بأرض زراعية فله الحق في زراعتها وأن يستخرج منها ما يقتات به هو وأسرته، وما يلزم لمعيشتهم.

وبناء على ذلك للمدين إدارة العقار الذي يوجد في يده وزراعته باعتباره حارسا عليه ولا يستحق أي أجر على الحراسة (1).

ما دام المدين حارسا قضائيا على العقار المحجوز يجب أن يبذل عناية الرجل العادي للحفاظ على المال المحجوز بعد إذن القضاء، لاسيما إذا كان مصنعا أو أرضا زراعية فيها أشجار مثمرة أو مغروسة. ويبقى الحارس القضائي ملزما بالحراسة إلى أن تنتهي مهمته ببيع العقار ونقل ملكيته للرأسي عليه المزاد، وانتقال الحجز العقاري من العقار محل الحجز إلى المال المباع به، أو نتيجة وفاة الحارس أو إعفائه بناء على طلبه أو إذا ما تم استبداله بغيره وعموما تطبق أحكام مواد القانون المدني المتعلقة بالحراسة القضائية ( المواد من 602 إلى 611 ) (2).

ويبقى المدين المحجوز عليه حارسا بقوة القانون، ولا يستحق أي أجر على ذلك، ولذوي الشأن الحق أن يطلبوا من قاضي الأمور الاستعجالية تقييد سلطته أو عزله من الحراسة (3) إذا ثبت بأنه قام بإتلاف المال المحجوز أو ثماره ويسأل عليه مسؤولية مدنية وجزائية (4).

(1) نبيل اسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام وغيرها من السندات التنفيذية، نظرية السند التنفيذي وأنواعه، د ط الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ص 361.

(2) المواد من 602 إلى 611 من القانون المدني الجزائري

(3) أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 393.

(4) عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 42 و 43.

ب - إذا كان العقار المحجوز تحت يد المستأجر: الإيجار من الناحية العملية يؤثر على القيمة الفعلية للعقار عند بيعه جبراً، رغم أنه ليس حقا عينياً<sup>(1)</sup>، بالرجوع إلى نص المادة 731 من ق إ م إ والتي تنص " تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه ولها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز، نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة ... " وفقاً لهذه المادة نجد أن قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية أو في سجل لدى أمانة ضبط المحكمة يؤدي إلى تقييد سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار، وبالتالي تصبح كل عقود الإيجار التي يبرمها المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز، غير نافذة في حق الدائن الحاجز والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة ومشتري العقار أي الراسي عليه المزداد.

إذن القاعدة تقول أن عقود الإيجار التي يبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز والدائنين الممتازين والراسي عليه المزداد، إلا أن الفقرة الثالثة والأخيرة من المادة 731 من ق إ م إ أوردت استثناءاً، بحيث يجوز للمدين المحجوز عليه استصدار أمر على عريضة من الجهة القضائية المختصة يرخص له إيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز، دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر<sup>(2)</sup>، أي أن الإيجارات التي تصل مدتها اثنا عشر (12) سنة فما فوق ولم يتم شهرها عملاً بنص المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وعليه فإن عقود الإيجار المبرمة لمدة اثنا عشر (12) سنة أو أكثر لا تكون نافذة في حق الدائنين الحاجزين ومشتري العقار بالمزداد ما لم تكون مشهورة بالمحافظة العقارية<sup>(3)</sup>.

وعملاً بنص المادة 731 من ق إ م إ والمادة 896 من ق م ج يتضح بأن عقود الإيجار المبرمة من طرف المدين المحجوز عليه قبل قيد أمر الحجز تكون نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، ولكن يشترط أن تكون هذه العقود ثابتة التاريخ<sup>(4)</sup>.

(1) علي ابو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع السابق، ص 163.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 290

(3) عبد العزيز بدواي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 45.

(4) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 289 و 290.

والعقود التي لا تكون نافذة في حق أطراف الحجز رغم أنها ثابتة التاريخ هي:

■ في حالة إثبات الدائن أو الراسي عليه المزداد وقوع غش من المحجوز عليه أو من المستأجر كأن يكون عقد الإيجار بثمن بخس، حيث يمكن من وقع في هذا الغش أن يطلب فسخ هذا الإيجار وفقا لما جاء في نص المادة 731 ق إ م إ.

■ في الحالة التي جاءت بها المادة 17 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث جاء في مضمونها أن عقود الإيجار المبرمة لمدة اثني عشر (12) سنة أو أكثر لا تكون نافذة في حق الدائنين الحاجزين والراسي عليه المزداد ما لم تكن مشهورة<sup>(1)</sup>.

■ الحالة التي جاءت بها المادة 896 / 2 من ق م ج والتي جاء في مضمونها أنه إذا تعدت مدة الإيجار تسع سنوات فلا تسري في حق الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة فيما يزيد على تسع سنوات إلا إذا كان عقد الإيجار قد سجل قبل قيد حقوقهم العينية التبعية المثقل بها العقار كما لا تسري في حق الحاجز إذا كان دائنا عاديا، إلا إذا كان عقد الإيجار مسجلا قبل شهر أمر الحجز على العقار<sup>(2)</sup>.

■ الحالة التي جاءت بها المادة 731 من ق إ م إ الفقرة الثانية وهي تخص عقود الإيجار التي أبرمها المحجوز عليه والتي ليس لها تاريخ ثابت فوفقا لما قرره المادة فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز سواء تم إبرامها قبل قيد أمر الحجز أم بعده.

### ثالثا - إلحاق الثمار بالعقار المحجوز .

تلحق بالعقار ثماره و إيراداته ويقصد بذلك أن كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية أو اصطناعية أو التي تدخل في وعاء الحجز وتعتبر ملحقة بأصلها أي بالعقار المحجوز، على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه على الفترة السابقة لقيد أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى ولو لم يقبضها المحجوز عليه، فالعبرة في يوم فصلها عنه، فإذا فصلت قبل

(1) عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 45

(2) نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 106، 107.

الحجز، فلا تلحق بالعقار لأنها فقدت صفة العقار وأصبحت منقولاً مستقلاً وجب في شأنها إتباع إجراءات الحجز على المنقول (1).

وتعتبر الثمار محجوزة حتى ولو لم يتضمنها أمر الحجز طيلة مدته على العقار المحجوز والحكمة من ذلك هي الحد من تصرفات المحجوز عليه وعدم تمكينه من رفع الدعاوي الصورية التي يسعى من خلالها إلى تعطيل إجراءات الحجز العقاري أو إبطالها تماشياً مع مصالحه رغم ما يترتب عنها من ضرر للدائنين (2).

تلحق بالعقار ثماره من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وطول المدة التي يستغرقها الحجز حتى يتم البيع بالمزاد، لتلحق بالعقار بأن تصبح كأنها جزء منه فيوزع ثمنها كما يوزع ثمنه (3)، ويكون حق الامتياز عليها لكل من كان له امتياز على العقار نفسه (4).

ونصت المادة 732 من ق إ م إ على أن الثمار محجوزة بقوة القانون و الدليل على ذلك نص المادة " تلحق بالعقار أو الحق العيني العقاري، ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية "، سواء كان العقار مملوكاً للمدين المحجوز عليه أو في يد الغير (5).

**أ - العقار المملوك للمدين المحجوز عليه :** بالرجوع إلى نص المادة 732 من ق إ م إ يتبين لنا أن الثمار محجوزة من يوم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، لكن هناك سؤال يتبادر إلى الذهن وهو بما أن الثمار تستغرق وقتاً لنضجها خاصة الثمار الطبيعية، فهل تعتبر محجوزة كلها أو أن الحجز يقتصر فقط على ما بقي من المدة ؟

(1) حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013/2012، ص 63.

(2) فتحي والي، التنفيذ الجبري، مرجع السابق، ص 365.

(3) Paul Cuche et Jean Vincent, Voies d'exécution et procédures de distribution, Dalloz Paris, 10ème édition, 1970, P 278.

(4) André Joly, procédures civiles et voies d'exécution, édition Sirey 1969, P 113.

(5) حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق ، ص 64.

ففي فرنسا مثلا، وعملا بنص المادة 685 من القانون الصادر في 17/06/1938 الذي أجاز الحجز على العقارات، تعتبر الثمار محجوزة كلها بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية في محافظة الرهون<sup>(1)</sup>.

أما في مصر فيرى أغلبية الفقهاء أن الحجز العقاري ( لا يشمل كل ما يجنى بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية من ثمار، بل ما يخص المدة التي تلي هذا الحجز )<sup>(2)</sup>، بمعنى آخر أن المدة التي تستغرقها الثمار للزراعة والنضج تؤخذ في الحساب وتستثنى من الحجز، وكون أن قانون المرافعات المصري لا يحتوى على نص مثل القانون الفرنسي المشار إليه هذا من جهة ومن جهة ثانية لأن الحجز عموما والعقاري خصوصا ليس له أثر رجعي<sup>(3)</sup>.

ولتوضيح الفكرة ضرب الأستاذ فتحي والي مثال مفاده أنه إذا كانت مدة زرع وجني الثمار ستة أشهر و الحجز تم توقيعه في منتصف المدة فإن نصف الثمار تعد خارج الحجز العقاري وهي حق خالص للمدين<sup>(4)</sup>.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يوضح هذه المسألة لعدم وجود نص قانوني ينظم ذلك، لذا يبدو لي أن تطبيق الحل الذي يأخذ به المشرع الفرنسي أفضل.

**ب - العقار في يد الغير - المستأجر - :** في حالة إن العقار المحجوز مؤجرا للغير، فإنه يفهم من ذلك وبطريقة آلية أن المستأجر يسدد أجرة مقابل ذلك الإيجار أو ما تسمى في القانون المدني ببديل الإيجار، وهذه الأجرة تعتبر من ثمار العقار المدنية وهو ملزم بأدائها، لكن بمجرد توقيع الحجز على ذلك العقار من قبل الدائن الحاجز تعتبر تلك الأجرة محجوزة منذ تبليغ المستأجر بأمر الحجز<sup>(5)</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 730 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة

(1) احمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ، المرجع السابق، ص 656.

(2) فتحي والي، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 367.

(3) حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 65.

(4) كمين مسعود، الحجز العقاري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2002، ص 76.

(5) حيرش نور الدين، بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص 223.

محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار " ، وعليه فإن المستأجر يمنع عليه أداء الأجرة لمالك العقار المحجوز، وإن فعل ذلك لا تسقط مسؤوليته عنها<sup>(1)</sup>.

(1) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 291.

# الفصل الثاني

## العقارات غير المحجوزة

خلافًا للبيوع العقارية الجبرية التي تكون في إطار التنفيذ الجبري، يتم تدخل القضاء لبيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني إذا كان مملوكًا للمفقود أو ناقص الأهلية أو المفلس، أو استحالة قسمته عينا، أو أن يكون العقار منقلا بتأمين عيني.

سماها المشرع في ق إ م إ بالبيوع الخاصة، وقسمها إلى ثلاثة أقسام، القسم الأول البيوع العقارية الخاصة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس، والقسم الثاني البيوع العقارية المملوكة على الشيوع، والقسم الثالث خاص ببيع العقارات المثقلة بتأمين عيني<sup>(1)</sup>.

وسماها بوقندورة سليمان بالبيوع القضائية لأن القاضي هو الذي يحكم بالبيع أو يأذن به، ماعدا بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني فهي رخصة منحها المشرع للمالك أن يطلب بيعه للوفاء بديونه ولا يحتاج في ذلك لإذن من القضاء<sup>(2)</sup>.

وعليه سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، سنتناول في المبحث الأول العقارات المملوكة للمفقود وناقص الأهلية والمفلس وسنفصل فيه مفهوم المفقود والناصر والمفلس وشروط بيع العقارات المملوكة لهؤلاء بالمزاد العلني، وسنتطرق في المبحث الثاني إلى العقارات المملوكة على الشيوع والعقارات المثقلة بتأمين عيني، وسندرس فيه كذلك تعريف العقارات المملوكة على الشيوع والمثقلة بالتأمين عيني و نبين شروط بيعها بالمزاد العلني.

(1) قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق.  
(2) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، المرجع السابق ص 103.

## المبحث الأول

### العقارات المملوكة للمفقود وناقص الأهلية والمفلس

يتم بيع العقار الذي هو ملك للمفقود أو ناقص الأهلية و كذلك المفلس بالمزاد العلني حسب قائمة شروط البيع، تطبيقا للفقرة الأولى من المادة 783 ق إ م إ، والتي تنص على ما يلي: " يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، حسب قائمة شروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي، أو يعدها وكيل التفليسة حسب الحالة ".

حيث سيتم في هذا المبحث الحديث عن العقارات المملوكة للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، من خلال تقسيم المبحث إلى مطلبين أساسيين، يتم في المطلب الأول دراسة بيع عقارات المفقود والمفلس، أما في المطلب الثاني فسيتم التطرق إلى بيع عقار القاصر.

## المطلب الأول

### العقارات المملوكة للمفقود والمفلس

حرصا من المشرع الجزائري عن ألا يتدخل التصرف في أموال المفقود غبن أو استغلال وضع أساسا لتنظيم عملية بيع العقار المفقود ضوابط تحد من تصرفات المقدم خلال عملية بيع عقار المفقود حيث قنن قانون الأسرة الجوانب الموضوعية المرتبطة بالبيع<sup>(1)</sup>، وتولى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجوانب الإجرائية لبيع عقار المفقود في المزاد العلني<sup>(2)</sup>.

واشترط القانون كذلك بأن يتم بيع عقار المفلس بالمزاد العلني حسب قائمة شروط البيع التي يقوم بإعدادها الوكيل المتصرف القضائي وهو بمثابة الولي أو الوصي أو المقدم عندما

(1) المواد من 109 الى 115 من قانون رقم 11/84 المتضمن قانون الاسرة الجزائري المعدل والمتمم.

(2) المواد من 783 الى 785 من ق إ م إ المرجع السابق .

يتعلق الأمر ببيع أموال المفلس المنقولة أو العقارية<sup>(1)</sup>، ويمنح الإذن أو الترخيص ببيع عقار المفلس من طرف القاضي المنتدب ( المادتين 351، 352 من القانون التجاري )<sup>(2)</sup> وللتفصيل أكثر سنتناول في الفرع الأول بيع عقارات المفقود، وسنخصص الفرع الثاني للحديث عن بيع عقار المفلس.

### الفرع الأول

#### بيع العقارات المملوكة للمفقود

يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المملوكة للمفقود بالمزاد العلني، طبقا لأحكام الولاية، ويدخل في نطاق البيوع العقارية الخاصة، حيث يتم فرض هذا الإجراء قانونا حفاظا على أموال المفقود، وهذا الإجراء يختلف عن الحجز العقاري المفضي للبيع بالمزاد العلني إلا أن التشابه يتم في القواعد الإجرائية المشتركة في البيع بالمزاد العلني، حيث يتم في جلسة البيوع بالمحكمة، حفاظا على أموال المفقود عسى أن تأتي بأعلى ثمن، وهذا حسب المادة 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبموجب قائمة شروط البيع التي تودع بأمانة ضبط المحكمة يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم.

أما ما تتضمنه قائمة شروط البيع والوثائق التي ترفق بها ويلزم تبليغها للمعنيين فسننتظر إليها بالتفصيل في الباب الثاني من هذه الأطروحة.

وعلى هذا الأساس سننتظر في هذا الفرع إلى تعريف المفقود ومن ينوبه (أولا)، ثم سنحاول شرح شروط بيع العقار المملوك للمفقود بالمزاد العلني (ثانيا).

#### أولا - تعريف المفقود

نستهل هذه النقطة بتعريف المفقود لغة، واصطلاحا، ثم قانونا

(1) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، وفقا للقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، ص 338  
(2) المواد 351 و352 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق بالقانون التجاري الجزائري المعدل والمتمم، ج ر، ع 101 مؤرخة في 1975/12/19.

أ. **تعريف المفقود لغة:** يقال فقد الشيء يفقده فقدا وفقدانا ومفقودا، فهو مفقود وفقيد، أي بمعنى عدمه، والفاقدة يطلق على التي مات زوجها أو ولدها<sup>(1)</sup>.

- تفقد الرجل الشيء، طلبه عند غيبته<sup>(2)</sup>.
- فقد الرجل حياته: مات وفقد الرجل بصره أي أصابه العمى<sup>(3)</sup>.
- فقد الرجل رشده أي غاب عقله وخسر توازنه<sup>(4)</sup>.

ب. **تعريف المفقود شرعا:** اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريف المفقود، فمنهم من وسع في مفهومه، ومنهم من ضيق، وإن كان أغلب الفقهاء اعتبروا أن المفقود هو الشخص الذي انقطع خبره بحيث لا يعلم حياته من مماته، وهذا ما يدفعنا إلى التعرض لتعريف المفقود في المذاهب الفقهية الإسلامية الأربعة.

- **تعريف المفقود عند المالكية:** عرف ابن عرفة أحد فقهاء المالكية المفقود بأنه من انقطع خبره ويمكن الكشف عنه، فيخرج الأسير والمحبوس الذي لا يستطيع الكشف عنه<sup>(5)</sup>.
- **تعريف المفقود عند الحنفية:** عرف السرخسي المفقود كما يلي " اسم لموجود هو حي باعتباره أول حاله، ولكنه كالميت باعتبار ماله، وأهله في طلبه يجدون، ولخفاء مستقر لا يجدون فقد انقطع خبره، واستتر عليهم أثره، وبالجد ربما يصلون إلى المراد، وربما يتأخر اللقاء إلى يوم التناد"<sup>(6)</sup>.

(1) عبد المنعم خليل ابراهيم، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2005، ص 722.

(2) جرجي شاهين عطية، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2011، ص 529.

(3) عصام حداد، حسان جعفر، المنبع الموسع، دار صبح، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2011، ص

1093

(4) عصام نور الدين، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2009، ص 905.

(5) شراين ابتسام، المفقود في القانون الجزائري دراسة مقارنة بالفقه الاسلامي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، ص 11.

(6) يوسف عطا محمد الحلو، أحكام لمفقود في الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية،

نابلس فلسطين، ص 16

■ **تعريف المفقود عند الشافعية:** عرف الإمام الشافعي في كتابه الأم " المفقود هو من لا يسمع له بذكر"، كما عرفه فقهاء الشافعية هو من انقطع خبره وجعل حاله في سفر أو حضر في قتال أو عند انكسار سفينة أو غيرها، وفي معناه الأسير الذي انقطع خبره<sup>(1)</sup>.

■ **تعريف المفقود عند الحنابلة:** المفقود هو من لا تعلم حياته ولا موته لانقطاع خبره<sup>(2)</sup> كما عرفه الحنابلة على " أنه من غاب عن أهله وانقطع خبره، فلا يعلم أهو حي أم ميت " <sup>(3)</sup>، أي من خفي وانقطع خبره فلم تعلم له حياة ولا موت<sup>(4)</sup>، ويدخل في تعريف المفقود عند الحنابلة كل من خفي أمره ولو بسبب الأسر<sup>(5)</sup>.

**ج. تعريف المفقود قانونا:** أخذ المشرع الجزائري بتعريف الحنفية للمفقود الجامع المانع مع إضافة شرط صدور حكم قضائي بالفقدان<sup>(6)</sup>، حيث نصت المادة 109 من قانون الأسرة الجزائري " المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم"<sup>(7)</sup>.

كما عرفه الفقيه الدكتور عبد الرزاق احمد السنهوري " بأنه الغائب الكامل الأهلية الذي انقضت مدة سنة أو أكثر على غيابه ولا تعرف حياته ولا موته"<sup>(8)</sup>.

عرفه كذلك المستشار حسن حسانين " هو الذي يخرج من بيته ولا تعلم حياته من مماته"<sup>(9)</sup>.

(1) يوسف عطا محمد الحلو، نفس المرجع، ص 18.

(2) بومدين محمد، منقار هواري، أحكام المفقود وإجراءات بيع أمواله العقارية في التشريع الجزائري، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الرابع /ديسمبر 2018، جامعة الجزائر 01، ص 546.

(3) بوسحابة لعبد، المفقود بين الفقه الاسلامي والقانون المعاصر، دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة احمد دارية، ادرار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2021/2020، ص 11.

(4) بوسحابة لعبد، المفقود بين الفقه الاسلامي والقانون المعاصر، دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 11.

(5) بوسحابة لعبد، نفس المرجع، ص 11.

(6) بوسحابة لعبد، نفس المرجع، ص 15.

(7) المادة 109 من قانون 11/84 مؤرخ في 09/يونيو 1984، يتضمن قانون الاسرة الجزائري.

(8) نوري عبد النور، أحكام المفقود في ظل القانون والاجتهاد القضائي الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2013/2012، ص 21.

(9) نوري عبد النور، نفس المرجع، ص 22.

## ثانيا - شروط بيع عقار المفقود بالمزاد العلني

قد يترك المفقود أموالا منقولة أو عقارية لا يمكن التصرف فيها إلا من طرف الممثل القانوني له وهو المقدم، الذي يتم تعيينه وتحديد مجال تصرفاته وفقا لشروط و إجراءات حددها المشرع الجزائري، وهو ما تم التطرق إليه في قانون الأسرة الذي نظم كل ما يتعلق بالمفقود، إلا أنه لم يتطرق لإجراءات بيع عقار المفقود، ولم تضبط هذه الإجراءات إلا بعد صدور القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي أقر أن العقار المملوك للمفقود لا يمكن بيعه إلا بطلب من المقدم المعين من طرف المحكمة، ولا يتم بيع العقار إلا من خلال المزاد العلني وتحت إشراف القضاء ضمن إجراءات معينة سنفصل فيها في الباب الثاني<sup>(1)</sup>.

لذا سيتم التحدث في هذا العنصر على شرطين أساسيين لبيع عقار المفقود بالمزاد العلني وهما:

أ - **تعيين المقدم:** نصت المادة 99 من قانون الأسرة الجزائري رقم 84 - 11 المعدل والمتمم على ما يلي: " المقدم هو من تعينه المحكمة في حالة عدم وجود ولي أو وصي على من كان فاقد الأهلية أو ناقصها بناء على طلب أحد أقاربه، أو ممن له مصلحة أو من النيابة العامة " .

يتم تعيين المقدم من طرف قاضي شؤون الأسرة بموجب أمر ولائي بناء على طلب أحد أقاربه، أو ممن له مصلحة في شكل عريضة، أو بطلب من طرف النيابة العامة، بعد تأكد القاضي من رضا المقدم قبل إصدار الأمر، هذا ما يتضح جليا في نص المادة 470 والفقرة الأولى من المادة 471 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- المادة 470 " يقدم طلب تعيين المقدم في شكل عريضة، من قبل الأشخاص المؤهلين لهذا الغرض حسب قانون الأسرة، أو على شكل طلبات تقدمها النيابة العامة " .
- المادة 471 الفقرة الأولى "يعين القاضي المقدم بموجب أمر ولائي بعد التأكد من رضائه"

(1) المادتين 783 و 784 من ق إ م إ ، المرجع السابق .

يتوجب على القاضي عندما يحكم بالفقد حصر أموال المفقود وتعيين مقدم لتسييرها واستلام ما استحقه من ميراث أو تبرع، هذا ما نصت عليه المادة 111 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " على القاضي عندما يحكم بالفقد أن يحصر أموال المفقود وأن يعين في حكمه مقدما من الأقارب أو غيرهم لتسيير أموال المفقود ويتسلم ما استحقه من ميراث أو تبرع مع مراعاة أحكام المادة (99) من هذا القانون "(1).

من خلال استقراء نصوص المادتين 100 و93 من قانون الأسرة الجزائري رقم 84-11 المعدل والمتمم يتضح أن الشروط الواجب توفرها في المقدم، هي الشروط نفسها الواجب توفرها في الوصي وهي: وجوب أن يكون المقدم مسلما، أن يكون عاقلا بالغا، أن يكون قادرا، أن يكون أمينا حسن التصرف (2).

ب - الإذن الصادر بالبيع: تنص المادة 479 من ق إ م إ على ما يلي: " يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانونا، ويتعلق ببعض تصرفات الولي، من قبل قاضي شؤون الأسرة بموجب أمر على عريضة "(3).

والمادة 95 من القانون 11/84 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأسرة الجزائري تنص على " للوصي سلطة الولي نفسها في التصرف وفقا لأحكام المواد (88 و89 و90) من هذا القانون "(4).

والمادة 100 من القانون 84-11 السابق ذكره تنص على: " يقوم المقدم مقام الوصي ويخضع لنفس الأحكام".

ومن خلال استقراء النصوص السابقة يتضح أن الإذن ببيع أموال المفقود يمنح للمقدم من طرف قاضي شؤون الأسرة بموجب أمر على عريضة، ويرجع ذلك لكون المشرع الجزائري منح للوصي سلطة الولي نفسها في التصرف وفقا لأحكام المواد ( 88 و 89 و 90 ) من

(1) المادة 111 من قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 يتضمن قانون الأسرة الجزائري، ج ر، ع 24، مؤرخة في 12/06/1984، المعدل بالأمر رقم 02/05 مؤرخ في 27/02/2005، ج ر، ع 15 مؤرخة في 27/02/2005..

(2) المادتين 93 و100 من قانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم.

(3) المادة 479 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق.

(4) المادة 95 من قانون الأسرة الجزائري، المرجع السابق.

القانون الاسرة الجزائري رقم 84-11 المعدل والمتمم، وفي الوقت نفسه ساوى بين المقدم والوصي وأخضع المقدم لنفس أحكام الوصي وبالنتيجة للمقدم نفس سلطة الولي في التصرف في أموال المفقود وفق أحكام المواد المذكورة أعلاه.

### الفرع الثاني

#### بيع العقارات المملوكة للمدين المفلس

يتولى القيام بمهمة بيع عقارات المدين المفلس الوكيل المتصرف القضائي<sup>(1)</sup> ولا يتحقق ذلك إلا بعد الحصول على إذن من القاضي المنتدب<sup>(2)</sup>، وسماع أقوال المدين المفلس، وأخذ رأي المراقبين إن عينوا<sup>(3)</sup>، على أن يتم البيع في هذه الحالة بالمزاد العلني، أو بالتراضي أو البيع جزافا، أي وفق الطريقة التي يحددها القاضي المنتدب نظرا إلى أن المشرع لم يحدد كيفية إجراء ذلك البيع<sup>(4)</sup>.

حيث سنبين في هذا الفرع بيع عقارات المدين المفلس، وذلك بالتطرق إلى مفهوم المفلس والوكيل المتصرف القضائي (أولا)، ثم سنتناول شروط بيع عقار المفلس بالمزاد العلني (ثانيا)

#### أولا - تعريف المفلس ووكيل التفليسة

أ - تعريف المفلس: هو كل تاجر أو شخص معنوي من القانون الخاص ولو لم يكن تاجرا توقف عن الدفع، فيجب عليه في هذه الحالة أن يدلي بإقرار خلال 15 يوما قصد إفتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس أمام المحكمة الواقعة بمقر المجلس، وإذا توفي تاجر

(1) احمد محمود خليل، أحكام الإفلاس التجاري والاعسار المدني، معلق عليه بأحكام محكمة النقض، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية، 2004، ص 181.

(2) احمد محمود خليل، أحكام الإفلاس التجاري والاعسار المدني، مرجع سابق، ص 185.

(3) سعيد يوسف البستاني، أحكام الإفلاس والصلح الوافي في التشريعات العربية، الطبعة الاولى منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 309.

(4) أحمد محرز، نظام الإفلاس في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الثانية، د د ن، الجزائر، 1980، ص 114.

وهو في حالة التوقف عن الدفع ترفع الدعوى في أجل عام بمقتضى إقرار أحد الورثة أو بإعلان مقدم من أحد الدائنين، وللمحكمة أن تفتح الإجراءات تلقائياً خلال ذلك الأجل نفسه (1).

ولا يترتب الإفلاس أو التسوية القضائية على مجرد التوقف عن الدفع بغير صدور حكم مقرر لذلك.

تسجل الأحكام الصادرة بشهر الإفلاس أو بالتسوية القضائية في السجل التجاري ويجب إعلانها لمدة ثلاثة أشهر بلوحة إعلانات المحكمة، كما يجب أن ينشر ملخصها في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية للمكان الذي يقع فيه مقر المحكمة، ويتعين أن يجري النشر نفسه في الأماكن التي يملك فيها المدين مؤسسات تجارية.

ويجري نشر البيانات التي تدرج بالسجل التجاري في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية خلال 15 يوماً من النطق بالحكم ويتضمن هذا النشر: اسم المدين، موطنه أو مركزه الرئيسي، رقم قيده بالسجل التجاري، تاريخ الحكم الذي قضى بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس وعدد صحيفة الإعلانات القانونية التي نشر فيها الملخص المشار إليه في الفقرة الأولى من المادة 228 من القانون التجاري.

ويتم النشر السالف الذكر تلقائياً من طرف أمين الضبط، يقدم كاتب ضبط المحكمة فوراً ملخصاً للأحكام الصادرة بشهر الإفلاس أو التسوية القضائية إلى وكيل الجمهورية المختص ويتضمن هذا الملخص البيانات الرئيسية لتلك الأحكام ونصوصها.

**ب - تعريف الوكيل المتصرف القضائي (وكيل التفليسة):** بعد صدور الأمر رقم 23/96 المؤرخ في 09 جويلية (2) 1996 أصبح وكيل التفليسة يسمى بالوكيل المتصرف القضائي حيث نصت المادة 04 من الأمر 96 - 23 أن الوكيل المتصرف القضائي يعين بالحكم الصادر بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس من بين الأشخاص المسجلين في القائمة التي تعدها اللجنة الوطنية التي تتكون من: قاضي من المحكمة العليا رئيساً، وقاضي حكم من المجلس

(1) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، إجراءاتها واثرها الناقل للملكية على ضوء ق إ م إ والقوانين ذات الصلة، دار هومة، ص 117،

(2) الأمر رقم 96 - 23 المؤرخ في 09/07/1996، المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي، الجريدة الرسمية عدد 43، مؤرخة في 10/07/1996.

القضائي عضواً، وقاضي حكم من المحكمة عضواً، وقاضي من مجلس المحاسبة عضواً، وعضو من المفتشية العامة للمالية، وأستاذ في الحقوق أو العلوم الاقتصادية أو التسير، وخبيرين في الميدان الاقتصادي والاجتماعي وثلاثة وكلاء متصرفين قضائيين.

يحدد وزير العدل قائمة الوكلاء المتصرفين القضائيين التي تعدها اللجنة الوطنية المنصوص عليها كل سنة (1)، ولا يمكن أن يسجل في قائمة الوكلاء المتصرفين القضائيين إلا محافظي الحسابات والخبراء المتخصصين في الميادين العقارية والفلاحية والتجارية والصناعية والبحرية الذين لديهم 5 سنوات تجربة على الأقل بهذه الصفات.

ويمكن للمحاكم بموجب المادة 08 من الأمر نفسه وبصفة استثنائية تعيين الوكلاء المتصرفين القضائيين من بين المتمتعين بتأهيل خاص دون اشتراط كونهم مسجلين في قائمة الوكلاء المتصرفين القضائيين بشرط ألا يكونوا قد منعوا من ممارسة إحدى المهن المنصوص عليها في المادة 06 المذكورة أعلاه.

الوكيل المتصرف القضائي هو ممثل للمدين المفلس من جهة، وممثل لجماعة الدائنين من جهة أخرى، ويتحدد مجال الوكلاء المتصرفين القضائيين عبر كامل التراب الوطني (2)، ولا يمكنهم في أداء مهامهم الجمع بين التسوية القضائية والإفلاس في آن واحد، ولا يجوز لهم في ذلك تملك أي حصة أو مقدار في أموال المدين.

### ثانياً - شروط بيع عقار المفلس بالمزاد العلني

أ - شهر الإفلاس: من خلال نص المادتين 215 و 216 من القانون التجاري يتضح أن المشرع الجزائري قد منح حق تحريك الدعوى والمطالبة بالإفلاس لعدة أطراف، وهذا تجسيدا لسرعة التعامل التجاري وحتى لا تضيع حقوق الدائنين وتنتشر الحماية المستعجلة لحقوقهم المالية، فأجاز لكل من المدين أو أحد الدائنين أن يطالب بشهر إفلاس المدين أو الحكم بالتسوية

(1) المادة 5 من الأمر رقم 96 - 23 المؤرخ في 1996/07/09، المرجع نفسه

(2) المادة 14 من الأمر رقم 96 - 23 المؤرخ في 1996/07/09، المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي، مرجع سابق.

القضائية، كما أجاز المشرع للمحكمة أن تنظر في دعاوي الإفلاس وتصدر الحكم من تلقاء نفسها.

ب - الإذن ببيع عقار المدين المفلس: نصت المادة 351 من ق ت ج " إذا لم ترفع أية مطالبة بمبيع جبري للعقارات قبل حكم إشهار الإفلاس، يقبل من وكيل التفليسة وحده بإذن من القاضي المنتدب ملاحقة البيع، ويتعين عليه القيام بذلك خلال ثلاثة أشهر.

غير أن للدائنين المرتهنين عقاريا أو ذوي الامتياز مهلة شهرين إبتداء من تبليغهم الحكم بإشهار الإفلاس ملاحقة البيع الجبري مباشرة للعقارات التي قيدت عليها امتيازاتهم أو رهونهم العقارية، وعند عدم القيام في تلك المهلة يتعين على وكيل التفليسة القيام بالبيع في مهلة شهر وتجري البيع المشار إليه في هذه المادة طبقا للأوضاع المنصوص عليها في مادة الحجز العقاري ".

كما نصت المادة 352 من ق ت ج " للمحكمة بناء على طلب أحد دائني المدين أو وكيل التفليسة الإذن لهذا الأخير بالتعاقد جزافا في كل الأصول المنقولة أو العقارية أو بعضها وبيعها ".

باستقراء المادتين السابقتين نستنتج أن المشرع الجزائري أجاز للوكيل المتصرف القضائي أن يشرع لوحده في بيع بضائع ومنقولات المدين وتحصيل حقوقه، أما فيما يتعلق ببيع العقارات فاشترط القانون الحصول على إذن من القاضي المنتدب وأن يتم البيع خلال 03 أشهر إن لم ترفع بشأنها أية مطالبة<sup>(1)</sup>.

كما أجاز القانون للوكيل المتصرف القضائي أن يقوم في مهلة شهر ببيع العقارات المحملة برهن أو امتياز.

كما أنه لا يجوز للوكيل المتصرف القضائي إجراء البيع إلا بعد الحصول على إذن من طرف القاضي المنتدب ويجوز لهذا الأخير أن يقوم باستشارة الدائنين والمفلس قبل أن يأذن للوكيل المتصرف القضائي بالبيع علما أن رأيهم لا يقيدده وعلى القاضي المنتدب أن يعين عند

(1) المادة 351 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 101، مؤرخة في 19/12/1975

إعطائه الإذن بالبيع الطريقة التي يتم عليها البيع، فله أن يأمر بإجرائه بالتراضي، أو أن يتم البيع في المزاد العلني، حيث أن البيع ضروري.

لكي يقوم الوكيل المتصرف القضائي بعدها بمباشرة عملية البيع بالمزاد العلني (1).

وتجدر الإشارة إلا أنه إذا قرر القاضي المنتدب إجراء البيع بالمزاد العلني فيستلزم عليه أن يعين الأشخاص الذين يقومون به، حيث يأمر بإجرائه على يد السماسرة أو على يد أحد أرباب الوظائف العمومية، كما يجوز لكل من له مصلحة كالمفلس وكذا جماعة الدائنين إجراء التظلم على قرار القاضي المنتدب بإجراء عملية البيع (2).

### المطلب الثاني

#### بيع العقارات المملوكة لناقص الأهلية

لتنظيم عملية بيع عقار القاصر وضع المشرع الجزائري عدة ضوابط تحد من تصرفات النائب الشرعي خلال عملية بيع عقار القاصر، حيث حدد قانون الأسرة الجوانب الموضوعية المرتبطة بالبيع، وتولى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجوانب الإجرائية لبيع عقار القاصر بالمزاد العلني، حيث يتم فرض هذا الإجراء قانونا حفاظا على أموال القاصر، وهو إجراء يختلف عن الحجز العقاري المفضي للبيع بالمزاد العلني، لكن هناك تشابه في إجراءات البيع بالمزاد العلني، حيث يكون البيع في جلسة بقاعة المحكمة حفاظا على أموال القاصر عسى أن تأتي بأعلى ثمن (3).

وعلى هذا الأساس سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف مصطلحي القاصر والأهلية في (الفرع الأول)، وسنتناول في (الفرع الثاني) شروط بيع عقار القاصر بالمزاد العلني.

(1) أحمد محمود خليل، أحكام الإفلاس التجاري والاعسار المدني، معلق عليه بأحكام محكمة النقض، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية، 2004، ص 186 .

(2) أحمد محمود خليل، أحكام الإفلاس التجاري والاعسار المدني، معلق عليه بأحكام محكمة النقض، مرجع نفسه، ص 187 .

(3) سميحة حنان خوادجية، بيع العقار القاصر بالمزاد العلني في الجزائر، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد الثاني عشر، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2017.

## الفرع الأول

## تعريف مصطلحي القاصر والأهلية

من خلال تفحص القانون نجد أن المشرع الجزائري ربط مصطلح القاصر بالأهلية في نصوص القانون المدني وقانون الأسرة الجزائريين، وهذا ما سنبينه من خلال التطرق إلى تعريف كلا من القاصر (أولا) وكذا الأهلية (ثانيا).

## أولا - تعريف القاصر

عرف المشرع الجزائري القاصر في عدة نصوص منها ما جاءت في القانون المدني ومنها ما تضمنها قانون الأسرة الجزائري.

(أ) **تعريف القاصر لغة:** القاصر لغة بكسر الصاد من قصر على الشيء إذا تركه عجزاً، أو عجز عنه ولم يستطعه والقصور من التقصير والعجز<sup>(1)</sup>، وهو الشخص العاجز عن إدراك الأمور على حقيقتها لصغر سنه، أو هو الشخص الذي وصل مرحلة من عمره مازالت قاصرة عن مرحلة البلوغ.

(ب) **التعريف الفقهي:** عرف الفقهاء من بينهم كمال حمدي القاصر " بأنه الشخص الذي لم يبلغ سن الرشد القانونية " <sup>(2)</sup>، إذ يطلق مصطلح القاصر على الصغير والمجنون، وكذا المعتوه وذو الغفلة والسفيه وفاقد الإدراك، أي أن مرحلة القصر تبدأ من تكوينه ببطن أمه إلى غاية بلوغه مع مراعاة حالة إصابته بعارض من عوارض الأهلية كالمجنون أو العته أو السفه أو الغفلة التي يعتبر جزاؤها في دائرة القاصرين<sup>(3)</sup>.

(ج) **التعريف القانوني:** عرف المشرع الجزائري سبب القصر ولم يعرف القاصر بنص قانوني، فنص عن السبب في مواد متفرقة من القانون المدني وكذا قانون الأسرة الجزائريين فنجد نص المادة 79 من القانون المدني الجزائري تنص على أنه " تسري على القصر وعلى

(1) محمد رواس قلعي حي، معجم لغة الفقهاء، الطبعة الثانية، الجزء الاول، دار النقاش، بيروت، سنة 1988، ص 273.

(2) محمد كمال حمدي، الولاية على المال، الأحكام الموضوعية، الاختصاص والإجراءات، منشأة لمعارف الاسكندارية سنة 2003، ص 17.

(3) فراحي كوثر، محمد بن احمد، دفاتر حقوق الطفل، المجلد التاسع، العدد الاول، 2018، ص 205.

المحجور عليهم وعلى غيرهم من عديمي الأهلية أو ناقصيها قواعد الأهلية المنصوص عليها في قانون الأسرة<sup>(1)</sup>، وبالتالي أحالت أحكام هذه المادة قواعد القاصر إلى قانون الأسرة الجزائري، وبالرجوع إليه نجد نص المادة 87 منه تنص على أنه " يكون الأب وليا على أولاده القصر، وبعد وفاته تحل الأم محله قانونا، وفي حالة غياب الأب أو حصول مانع له، تحل الأم محله في القيام بالأمر المستعجلة المتعلقة بالأولاد.

وفي حالة الطلاق، يمنح القاضي الولاية لمن أسندت له حضانة الأولاد<sup>(2)</sup>.

والمادة 88 تنص على أنه " على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام.

وعليه أن يستأذن القاضي للقيام بالتصرفات التالية:

1. بيع العقار، و قسمته، ورهنه، وإجراء المصالحة.
2. بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة.
3. استثمار أموال القاصر، بالإقراض، أو الاقتراض أو المساهمة في شركة.
4. إيجار عقار القاصر لمدة تزيد عن ثلاث سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد<sup>(3)</sup>.

ومن خلال ما سبق نستخلص أن القانون جعل القاصر مرتبطا بالأهلية، وهذا ما يتضح جليا في نصوص المواد 40، 42 و 43 من القانون المدني الجزائري والمادة 86 من قانون الأسرة الجزائري.

وعليه نستنتج أن مفهومي القاصر والأهلية متكاملان ومترابطان، فالقاصر في القانون الجزائري هو كل شخص لم يبلغ سن الرشد المحدد قانونا، أو أنه بلغ سن الرشد إلا أنه أصيب بعارض من عوارض الأهلية.

(1) المادة 79 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق .

(2) المادة 87 من القانون الاسرة الجزائري، المرجع السابق .

(3) المادة 88 من قانون الاسرة الجزائري، المرجع نفسه .

## ثانيا - تعريف الأهلية

إن قواعد الأهلية ينظمها قانون الأسرة من منطلق أنها مستمدة من مبادئ الشريعة الإسلامية، غير أن ذلك لا يمنع من النص على الأهلية وأحكامها في القانون المدني في الدول التي لا ترتبط قانون الأسرة فيها بدين سماوي، وفي كثير من الدول ينظم القانون المدني أحكام الأهلية بالإضافة إلى أحكامها في قوانين الأحوال الشخصية (1).

الحقوق والواجبات المقررة للشخص لا يمكن تصورهما إلا بكمال الأهلية سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو اعتباريين، باعتبارها قرينة قانونية على صلاحية الشخص لمباشرة حقوقه المدنية، وبالتالي قدرته على تحمل آثار تصرفاته المقررة قانونا (2).

وسن الرشد محدد في القانون الجزائري ب 19 سنة وهو سن كمال الأهلية القانونية لمباشرة التصرفات القانونية، طبعاً في حال إذا لم يصب هذا الشخص بعارض من عوارض الأهلية.

أ. تعريف الأهلية لغة: يقال أهله لذلك الأمر تأهيلاً، وأهله رآه له أهلاً واستهله استوجبه (3).

ب. التعريف الفقهي للأهلية: هي صلاحية الشخص لكسب الحقوق وتحمل الالتزامات، بينما عرفها جانب من الفقه بأنها وصف يقوم بالشخص فيجعله قابلاً لأن تكون له حقوق وتوجب عليه واجبات، فيكون محلاً صالحاً لاكتساب تلك الحقوق، وكذلك صلاحية مباشرته بنفسه الأعمال وكافة التصرفات القانونية والقضائية المتعلقة بهذه الحقوق (4).

ج. التعريف القانوني للأهلية: وضع المشرع الجزائري حماية خاصة لفئة عديمي وناقصي الأهلية، حيث تضمن القانون المدني الجزائري من خلال نص المادة 40 الفقرة الثانية منه على " ... سن الرشد هو 19 سنة كاملة"، مع اقتران تمام هذا السن بعدم الحجر، وكذا التمتع

(1) إسحاق ابراهيم منصور،؟ نظرية القانون والحق، وتطبيقاتها في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة العاشرة، سنة 2008، ص 227.

(2) الجندي احمد نصر، شرح قانون الاحوال الشخصية في سلطنة عمان، دار الكتاب القانونية، مصر، سنة 2008، ص 239.

(3) بن منصور ابو الفضل، جمال الدين محمد بن كرم، لسان العرب، الجزء الثاني، دار الجبل بيروت لبنان، سنة 1988. ص 163.

(4) الجندي احمد نصر، المرجع السابق، ص 239.

بكافة القوى العقلية، كما نصت المادة 45 من القانون نفسه إلى أن أحكام الأهلية تعتبر من النظام العام ولا يجوز بأي حال من الأحوال الاتفاق على مخالفتها كتعديلها أو التنازل عليها وكل اتفاق على شيء من هذا القبيل يعتبر باطلا (1).

### الفرع الثاني

#### شروط بيع عقار القاصر بالمزاد العلني

جاء في نص المادة 01/88 من قانون الأسرة الجزائري أن المشرع الجزائري ألزم النائب الشرعي استئذان القاضي في تصرفات واردة على سبيل الحصر ومن بينها بيع عقار القاصر بالمزاد العلني، وسلطة الولي أو النائب القانوني ليست مطلقة لأنه عليه التصرف وفق الحدود التي رسمها له القانون، كما نصت المادة 89 من قانون الأسرة على شروط منح القاضي للإذن القضائي ببيع عقار القاصر.

وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى الإذن القضائي (أولا)، ومعايير منح الإذن القضائي (ثانياً).

#### أولاً - الإذن القضائي لبيع عقار القاصر (2)

يدخل الإذن الذي يمنحه القاضي للنائب الشرعي بمباشرة التصرف في عقار القاصر ضمن الأعمال الولائية للقاضي (3)، يباشره بما له من حق الولاية وباعتباره واحداً من ولاية الأمر الذين يملكون توجيه الناس والسيطرة عليهم لتحقيق مصلحة المجتمع (4)، كون الإذن يندرج من الأعمال الولائية التي لها حماية من نوع ولائي لتفادي الأعمال الغير مسؤولة للنائب

(1) فراجي كوثر، محمد بن احمد، دقاتر حقوق الطفل، المجلد التاسع، العدد الاول، مقال، 2018، ص 205.

(2) انظر الملحق رقم ( 11 ) المتضمن رخصة التصرف في أموال القاصر

(3) أحمد غرابي، عبد الرحمان هيباوي، أثر إذن القاصر في رفع الحجر عليه دراسة فقهية مقارنة

بالتشريعات المغاربية، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 7، المجلد 1، السنة 2022، ص 56.

(4) عمر زراة الإجراءات المدنية على ضوء آراء وأحكام القضاء، منشورات communication، الجزائر، سنة 2008، ص 187.

الشرعي<sup>(1)</sup>، ويعد الإذن إجراء شكليا يشمل إزالة عقبة قانونية وضعها المشرع أمام صاحب الولاية فيمنعه من إبرام التصرف فيلجأ للقضاء ليسمح له بذلك<sup>(2)</sup>.

والهدف من الإذن هو حماية عديم الأهلية أو ناقصها، وهو بمثابة إجراء وقائي ضد التصرفات غير المجدية والمتسرة للولي، حيث يلزم الولي أو الوصي أو المقدم الإستئذان قبل التصرف في أموال القاصر لإجازته لأن حماية أموال القاصر من النظام العام، وقد سار الاجتهاد القضائي الجزائري في هذا الاتجاه، حيث جاء في قرار المحكمة العليا رقم 41470 المؤرخ في 1986/06/30 ما يلي: " متى كان من المتفق عليه فقها وقضاء في أحكام الشريعة الإسلامية الأم ( الولاية ) لا تتصرف في حق ابنها إلا بعد الرجوع إلى العدالة وإن حماية حقوق القاصر من النظام العام يجوز التمسك بها في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، فإنه من المتعين تطبيق هذا الحكم عند تصرف الولي في حق القاصر<sup>(3)</sup> .

إذن قبل مباشرة النائب الشرعي إجراءات بيع عقار القاصر بالمزاد العلني لابد له من الحصول على الإذن من قبل قاضي شؤون الأسرة، حيث نصت المادة 479 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على انه: " يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانونا، والمتعلق ببعض تصرفات الولي، من قبل قاضي شؤون الأسرة بموجب أمر على عريضة " .

فاشترط التشريع الجزائري حصول القاصر على موافقة وصيه الشرعي<sup>(4)</sup> .

ونصت المادة 311 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: " تقدم العريضة من نسختين، ويجب أن تكون مغللة، وتتضمن الإشارة إلى الوثائق المحتج بها....." ، وعليه نجد أن المشرع الجزائري من خلال هذه المادة لم يتطرق إلى الإجراءات التي يباشرها طالب الإذن ببيع عقار القاصر أمام قاضي شؤون الأسرة واكتفى فقط بذكر أن العملية تتم بموجب

(1) مقال سميحة حنان خواجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد الثاني عشر، 2017، ص 151.

(2) عمر زراة، المرجع السابق، ص 191.

(3) المجلة القضائية، العدد 2 سنة 1989 ص 81.

(4) مهدي بخدة ، تنظيم عمل القاصر، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والمواثيق والتشريعات العربية ، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 07 ، العدد 01 ، جوان 2022 ، ص 823 .

أمر على عريضة على أن تكون من نسختين ومعللة<sup>(1)</sup>، بالإضافة إلى ما تضمنته أحكام المادة 89 من قانون الأسرة الجزائري، إلا أنه في الميدان العملي يتم منح الإذن بتقديم الوثائق الآتي بيانها:

- عريضة معللة من نسختين، شهادة ميلاد القاصر، الفريضة في حال إذا ما كان المورث متوفيا، ووثائق الملكية التي تثبت العقار المراد بيعه، طابع جبائي 1500 دج.

### ثانيا - معايير منح الإذن القضائي لبيع عقار القاصر بالمزاد العلني

جاء في المادة 89 من قانون الأسرة الجزائري أنه يشترط على القاضي في منح الإذن القضائي حالة الضرورة والمصلحة وواجب أن يتم بيع الأموال العقارية للقاصر بالمزاد العلني لضمان أقصى حماية لأموال القاصر المراد بيعها بصفة عامة والأموال العقارية له بصفة خاصة.

أ - معيار الضرورة: لبيع الولي عقار القاصر يشترط وجود حاجة أو ضرورة، وهناك فقهاء أجمعوا على عدم جواز بيع الولي لعقار القاصر لغير حاجة أو ضرورة، وبعض الفقهاء اختلفوا<sup>(2)</sup> على إلزام الولي بذكر السبب الإيجابي للبيع، ففريق منهم رأى الإلزام، وفريق آخر لم يرى ذلك، إذا توفرت في الأب شروط الولاية على المال وانتفت موانعها، حيث أن الحنفية وهم يسايرون بذلك المالكية يقرون بجواز بيع الأب لعقار ابنه القاصر دون ذكر السبب الإيجابي، أما الشافعية فيرون أن للأب بيع عقار ابنه القاصر<sup>(3)</sup>، لكن الأمر عندهم مشروط بشرطين أن يكون البيع لمصلحته بالاتفاق والكسوة أو قلة غلة العقار، أو أن يكون البيع لغاية ظاهرة.

(1) مقال سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 152.

(2) مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، منشورات مجلة المنارة، سلسلة البحوث العلمية، العدد 01، سنة 2014، ص 35.

(3) بو شعيب بلقاضي، إدارة أموال القاصر بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دراسة مقارنة، وحدة التكوين والبحث في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض مراكش، السنة الجامعية 2002-2003، ص 175.

وتعتبر الضرورة كل عمل إجرائي أو تصرف يكون على الشخص القيام به في الحين وفي حالة عدم إبرامه أو انعقاده قد يسبب ضررا خاصا إذا كان هذا التصرف يخص فئة الأطفال وهناك ضرورة ملحة تستدعي ذلك (1).

وتعرف كذلك بأنها تدرج ضمن الأمور الطارئة التي لا تحتل التأخير وليست من الأمور المعتادة، ويراد بها أن الإنسان يجد نفسه في ظروف تهدد بخطر من المرتقب حدوثه لا سبيل للخلاص منه (2).

والضرورة تتسع لصور لا يتحقق فيها التأثير على حرية الاختيار، ويكون ذلك إذا كان الخطر غير محقق بالشخص نفسه أو من يهيمه أمره، وفي الأخير نشير إلى أنها تقوم على تضحية في سبيل الحفاظ على مصلحة تعلوها في القيمة أو يمكن أن تكون متساوية معها (3).

**ب - معيار المصلحة:** يختلف مفهوم المصلحة حسب الظروف الاقتصادية والثقافية والاجتماعية وهذا ما يؤدي إلى صعوبة تحديد معنى المصلحة بسبب عدم قدرة حصر معناها.

وعليه سنبين معنى المصلحة لغة ، وشرعا ثم قانونا.

■ **المصلحة لغة:** تعني المنفعة ، فكل ما يقوم الإنسان من الأعمال الباعثة على النفع تسمى المصلحة كطلب العلم مثلا(4)، وكل ما كان فيه نفع سواء كان بالجلب وتحصيل الفوائد أو بالدفع والانتقاء كاستبعاد المضار فهو جدير أن يسمى مصلحة (5).

■ **المصلحة شرعا:** عرفها الامام الغزالي (6) على أنها عبارة في الأصل عن جلب المنفعة أو دفع المضرة، ونعني بالمصلحة المحافظة على مقصود الشرع، ومقصود الشرع خمسة: هو أن

(1) مقال سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 151.

(2) فراحي كوثر، محمد بن احمد، دفاثر حقوق الطفل، المجلد التاسع، العدد الاول، 2018، ص 214.

(3) فراحي كوثر، محمد بن احمد، دفاثر حقوق الطفل، مرجع نفسه، ص 215.

(4) المنجد الابجدي، الطبعة الثانية، دار المشرق، بيروت، لبنان، سنة 1969، ص 645.

(5) حميدو زكية، مصلحة المحضون في القوانين المغاربية، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان سنة 2004/2005، ص 67.

(6) أبو حامد بن محمد الغزالي، المستصفي من علم الاصول، ج1، دار احياء التراث العربي، بيروت 1324، ص 286.

يحفظ عليهم دينهم، ونفسهم، وعقلهم ونسلهم، ومالهم، فكل ما يتضمن حفظ هذه الخمسة هو مصلحة، وكل ما يفوت هذه الأصول هو مفسدة.

والفقه الإسلامي لا يضع مصالح الإنسان على قدم المساواة بل يصنفها حسب سلم الأولويات فتقسم المصالح إلى مصالح معتبرة، ومصالح ملغاة، ومصالح مرسلّة (1).

■ **المصلحة قانونا:** أكدت المادة 467 من ق إ م إ ج بقولها " يمكن للقاضي، قبل الفصل في الموضوع، أن يأمر باتخاذ التدابير المؤقتة لحماية مصالح القاصر".

هذا الأمر غير قابل لأي طعن فألزم بذلك المشرع الجزائري من خلال هذه المادة مراعاة مصالح القاصر قبل الفصل في الموضوع وقبل منح الإذن القضائي الذي يعتبر من أساسيات مباشرة إجراءات بيع الأموال العقارية للقاصر (2).

كذلك تطرق قانون الإجراءات المدنية والإدارية لمفهوم المصلحة، والتي تعتبر السبب الذي من أجله يرفع المتقاضي دعواه، ورفع الدعوى بما يطلبه المدعي يحقق له مصلحة بصيانة حق قانوني أو مركز قانوني يخصه.

وعالجت المادة 07 من قانون الأسرة (3) الإذن بالزواج دون السن القانونية وقيدت بمصلحة القاصر، وفي موضوع الحضانة أوجب المشرع في المادة 67 من قانون الأسرة مراعاة مصلحة المحضون عند تقرير القاضي إسقاط الحضانة، أما في النيابة الشرعية فقد اعتبر المشرع أن تعارض مصلحة القاصر مع مصلحة الولي سببا لتعيين متصرفا خاصا تلقائيا يحل محل الولي، بمعنى إسقاط الولاية عنه، كذلك يراعي القاضي في التصرف في أموال القاصر حالة الضرورة والمصلحة.

عند استقراء النصوص القانونية نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد المعايير التي تساعد على تقدير المصلحة، بل اكتفى بإحالة القاضي في كل مرة إلى مصلحة القاصر دون تفصيل

(1) مقال سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 154.

(2) المادة 467 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري ، المرجع السابق .

(3) القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984. المتضمن ق أ ج ، المرجع السابق .

لأن مفهوم المصلحة بطبيعته نسبي، ومتغير حسب الأزمنة والمجتمعات، فما يمثل مصلحة القاصر بالأمس قد لا يعد مصلحة اليوم.

لذلك ينحصر دور المشرع في تذكير القاضي بتغليب مصلحة القاصر، ويخول له مهمة تحديد ما اشتمل عليه من الناحية العملية، وبهذا المصلحة مفهوم نسبي متطور يترك لسلطة القاضي التقديرية.

لم تغفل اتفاقية حقوق الطفل الدولية لسنة 1989، لاسيما اتفاقية نيويورك لسنة 1990 عن ضرورة الأخذ بعين الاعتبار المصلحة العليا للقاصر في كل القرارات المتعلقة بحماية القصر الصادرة عن المؤسسات العمومية أو الخاصة، والمحاكم والسلطات الإدارية والتشريعية<sup>(1)</sup>.

(1) مقال سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد الثاني عشر، 2017، ص 155.

## المبحث الثاني

### العقارات المملوكة على الشيوع والمثقلة بتأمين عيني

بين المشرع الجزائري في المادة 728 من القانون المدني، كيفية بيع العقار المشاع غير قابل للقسمة، حيث نصت المادة على ما يلي: " إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع".

ويفهم من خلال هذه المادة أن المال المشاع يباع عن طريق المزاد العلني إذا كان غير قابل للقسمة، أو إذا كانت القسمة تحدث نقص كبير في قيمته المالية.

وبينت المادتان 786، 787 من ق إ م إ الإجراءات الواجب إتباعها في بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوع (1).

كما أجاز المشرع كاستثناء من البيوع الجبرية والقضائية لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط بيع يعدها المحضر القضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار (2).

وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين في المطلب الأول سنتطرق إلى مفهوم العقارات المملوكة على الشيوع وشروط بيعها في المزاد العلني، أما المطلب الثاني سنتناول مفهوم العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني وشروط بيعه بالمزاد العلني.

## المطلب الأول

### العقارات المملوكة على الشيوع

العقارات المملوكة على الشيوع هي العقارات التي يملكها شخصان أو أكثر، وكانت الحصص غير مفرزة فهم شركاء في الشيوع ويكون لكل واحد منهم حصة على الشيء محل

(1) المواد 786، 787 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق .  
(2) بوقندرة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة، سنة النشر 2017، ص 121.

الملك يتمثل في كسر حسابي كالنصف أو الثلث أو الربع<sup>(1)</sup>، وهي حالة يتزاحم فيها الشركاء على المال نفسه ويكون لهم الحقوق نفسها<sup>(2)</sup>.

وعرف المشرع الجزائري المال الشائع في المادة 713 من القانون المدني على أنه: " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على ذلك " <sup>(3)</sup>

حسب نص المادة نلاحظ أن الشريك في العقار يخول له القانون السلطات الثلاثة المتمثلة في الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف لأنه مالك، وحق الملك يخول لصاحبه البيع، وحالة الشيوع تكثر في العقارات دون المنقولات نظراً للقيمة المادية والمعنوية للعقارات<sup>(4)</sup>، غير أن البقاء في الشيوع قد يترتب عليه العديد من المشاكل تتنوع باختلاف حقوق الشركاء في العقار المملوك على الشيوع، ومن الصور التي نجدها عملية إنهاء الشريك حالة الشيوع ببيع العقار بالمزاد العلني<sup>(5)</sup>، ولكن بيع الشريك لحقه لا يجب أن يتعارض مع مصالح باقي الشركاء خاصة في حالة الميراث، وعليه سنتناول في هذا المطلب تعريف الملكية الشائعة في الفرع الأول، أما في الفرع الثاني فسننتقل إلى شروط بيع العقار المشاع بالمزاد العلني.

### الفرع الأول

#### تعريف الملكية العقارية الشائعة

نخصص هذا الفرع لتعريف الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي (أولاً)، والملكية الشائعة في القانون (ثانياً) وأسباب الشيوع في العقار (ثالثاً).

(1) زهدي يكن شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، لبنان، ص 329

(2) Philippe Malaurie, les successions les libéralités, defrénois, 2<sup>ème</sup> edition, 2006 page 377.

(3) المادة 713 من قانون مدني جزائري، المرجع السابق .

(4) المادة 351 من قانون مدني جزائري، المرجع نفسه .

(5) المادة 683 من قانون مدني جزائري، المرجع نفسه .

## أولا - تعريف الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي

الشيوع في الفقه الإسلامي، يقال شاع الشيء شيوعا وشيعانا ومشاعا ظهر وانتشر، ويقال شاع بالشيء أذاعه والدار ونحوها بما يملك كان مشتركا بين الناس لم يقسم، يقال اشترى دار على الشيوع، ويقال في الدعاء شاع الخير صحبتك وغمرتك، وشاعكم السلام والأمن، وأشاع الشيء وبه أظهره ونشره، والدار ونحوها جعلها مشتركة الملك من غير قسمة واشتاع في كذا اشتركا، وتشابح الأمر شاع، والرجلان في الشيء تشاركاه فيه ولم يقسمان والقوم شاع بعضهم بعضا، وافترقوا شيعا، والشائع المنشور وجمعه شوائع، ( المشاع، والشيوع، والشائع، المشترك المبهم لم يحدده )<sup>(1)</sup>.

يتضح أن الملكية في الأصل لشخص واحد يستأثر بجميع الحق لوحده، لكن في تعدد عدة ملاك على نفس الحق تصبح الملكية شائعة مملوكة لعدة أشخاص بحقوق متساوية ، ففي الملكية الشائعة يمتلك الملاك في الشيوع لجميع السلطات على ممتلكاتهم المشتركة مثلما يمتلك المالك الفردي السلطة على الملكية الفردية ، قد يمنع منها مانع كما في المحجور عليه كالصغير والمجنون هذا فيما يخص تعريف الملكية<sup>(2)</sup>.

## ثانيا - تعريف الملكية الشائعة في القانون

عرف المشرع الجزائري الملكية الشائعة في المادة 713 من القانون المدني كما يلي " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك ".

نلاحظ من نص هذه المادة أن الملكية الشائعة تقع على مال معين، يملكه أكثر من شخص واحد، وتتناوله كله غير مقسم، أما حق كل شريك فيقع على حصة شائعة في هذا المال، ومن ثم يكون محل حق الشريك هو هذه الحصة الشائعة، فحق الملكية على المال الشائع هو الذي ينقسم الى حصص، دون أن ينقسم المال ذاته.

(1) احمد فلاح عبد البخيت، الملكية الشائعة في الفقه الاسلامي والقانون، دراسة مقارنة، جامعة أم درمان الاسلامية، دار الجامعة الجديدة للنشر الاسكندرية، سنة 2011، ص 127.

(2) بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الطبعة 2017، ص 162.

وعندما يكون ملاك المال الشائع متعددين فلا بد من تعيين حصة كل منهم في هذا المال كالنصف، الربع، الخمس أو غير ذلك<sup>(1)</sup>، وتتعين حصص الملاك في الشيوخ عادة عند بدء الشيوخ معا لمصدره، فإن كان ميراثا عن القانون حصة كل وارث، وان كان وصية عين الموصي حصة كل موصى له، وان كان عقدا تكفل العقد بتعيين حصة كل شريك<sup>(2)</sup>.

وقد لا تتعين الحصص، كأن يشتري عدة أشخاص مالا على الشيوخ دون ان يبينوا حصة كل منهم فيما اشتروه، فعند ذلك تكون الحصص متساوية، ما دام لم يقد دليل على غير ذلك<sup>(3)</sup>.

### ثالثا - أسباب الشيوخ في العقار

كل سبب يصلح لكسب الملكية الشائعة، ومن بين هذه الأسباب هي:

- فقد ينشأ الشيوخ بالواقعة القانونية كالميراث والحيازة والاستيلاء والاتصال، ويعد الميراث أكثر أسباب الشيوخ وقوعا في العمل، إذ يترتب على وفاة الشخص وله في العادة أكثر من وارث، تملك ورثته لأمواله على سبيل الشيوخ كل بنسبة حصته الارثية.
- وقد ينشأ الشيوخ بالحيازة: كأن يحوز شخصان أو أكثر أرضا حيازة مشتركة بريئة من العيوب<sup>(4)</sup>، التي قد تشوبها عادة نتيجة مخالطة يد الحائز غيره من المشاعين، وقد ينشأ الشيوخ بإجراز المباحات كالاستيلاء والاتصال ( كأن يملك ملاك على الشيوخ، بحكم الاتصال البناء الذي قام الغير ببنائه في أرضهم<sup>(5)</sup>).
- فقد ينشأ الشيوخ بالتصرف القانوني كالعقد ( كأن يشتري شخصان أو أكثر دارا على الشيوخ ) أو الوصية ( كأن يوصي شخص لشخصين أو أكثر بأرض على الشيوخ ).

(1) د بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 163.  
(2) عبد الرزاق احمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، سنة 2000، ص 797.  
(3) عبد الرزاق احمد السنهاوري، المرجع نفسه، ص 797.  
(4) محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ساحة الجامع الحسنيني، الطبعة الثالثة، سنة 1997، ص 110.  
(5) محمد وحيد الدين سوار، مرجع نفسه، ص 110.

## الفرع الثاني

## شروط بيع العقارات المملوكة على الشيوع

يتم اللجوء إلى طريقة بيع المال المشاع بالمزاد العلني، أو بما يسمى ببيع التصفية واقتسام ثمنه بين الشركاء في الشيوع، في حالة استحالة القسمة العينية أو كان من شأنها أن تحدث نقصا كبيرا في قيمة العقار المشاع محل القسمة (1).

ونظم المشرع الجزائري قسمة التصفية في نصوص القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، فهي قسمة وبيع في الوقت ذاته، إذ نص المشرع في المادة 728 من ق م ج " إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر الزيادة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع " (2).

قسمة العقار المشاع بطريقة التصفية هي قسمة قضائية يتزايد فيها المزايدون شركاء كانوا أم أجنب على الملكية الشائعة، ليرسو المزاد في الأخير على أحدهم، ويدفع المبلغ الراسي عليه المزاد نقدا ليتم تقاسمه بين الشركاء كل حسب حصته، بعد خصم مصاريف البيع بالمزاد العلني (3).

لكن قسمة التصفية أو بيع العقار المشاع بالمزاد العلني يقوم على شروط موضوعية (أولا) وشروط إجرائية (ثانيا).

(1) فلاح سفيان، قسمة المال المشاع دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون مدني معمق، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019، ص 282.

(2) المادة 728 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق .

(3) فلاح سفيان، قسمة المال المشاع دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون مدني معمق ، ص 283.

## أولا - الشروط الموضوعية لبيع العقار المشاع بالمزاد العلني

حتى يتم بيع العقار المشاع بالمزاد العلني يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط الموضوعية<sup>(1)</sup>، لا بد أن يكون هناك حق في الشيوخ، وأن تستحيل قسمة المال المشاع عينا بغير ضرر، وأن تقتصر المزايدة على الشركاء إذا أجمعوا على ذلك.

(أ) أن يكون هناك حق في الشيوخ: معنى هذا الشرط هو أن يكون الشركاء مالكين للمال الشائع أو لهم حق الانتفاع، فإذا ملك الشيء الواحد أو حق الانتفاع فيه عدة ملاك أو عدة منتفعين على الشيوخ جاز قسمة المال المشاع بطريقة التصفية<sup>(2)</sup>، والسبب الغالب في الشيوخ هو الميراث وقد يكون سببا آخر، مثلا إذا اشترى عدة أشخاص قطعة أرض على الشيوخ فيما بينهم أو كان الشيوخ سببه في الأصل عقد شركة مدنية أو تجارية<sup>(3)</sup>.

ويجب أن يكون الشركاء المشاعين لهم حقوق من طبيعة واحدة، كأن يكون لهم حق ملكية أو حق انتفاع و حق الرقبة معا، فلا يمكن أن يكون شريك له حق ملكية وشريك آخر له حق الانتفاع أو حق الرقبة، لكن يمكن أن يكون أغلبية الشركاء في الشيوخ لهم حق الملكية وشريك وحيد له حق الانتفاع هنا يجوز أن تكون قسمة التصفية في الملكية لأنها شائعة، ولا يجوز في حق الانتفاع لأنه غير شائع بين الشركاء.

إذن لا تتم قسمة المال المشاع بطريقة البيع بالمزاد العلني ما لم يكن هناك حق في الشيوخ، ويجب أن يكون المال المشاع موجودا وقت إجراء القسمة<sup>(4)</sup>، أن يكون المال مملوك للشركاء في الشيوخ، فلا يمكن بيع المال المشاع إذا كان مملوكا بين الشركاء ملكية مشتركة كالأجزاء المشتركة في السكنات الجماعية مثل العمارات، لأنها تابعة للأجزاء الخاصة<sup>(5)</sup>.

(1) فرقاني معمر، ط د فلاح سفيان، بيع العقارات المملوكة على الشيوخ في القانون المدني الجزائري، مقال منشور في مجلة الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 21، جانفي 2019، ص 149  
(2) فلاح سفيان، قسمة المال المشاع دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 283.  
(3) فلاح سفيان، قسمة المال المشاع دراسة مقارنة، المرجع نفسه، ص 283.  
(4) علي خفيف، الملكية في الشريعة الاسلامية مع مقارنتها بالقوانين العربية، الجزء الثاني، محاضرات القيت على طلبة قسم البحوث والدراسات القانونية، دون مكان النشر، طبعة 1968، ص 104.  
(5) المادة 747 من قانون مدني جزائري، المرجع السابق .

وعليه فلا يتم بيع العقار أو الحق العيني المشاع بالمزاد العلني إلا إذا كان مشاعا بين الشركاء، وأن يكون الشركاء مالكين على الشيوع في حق واحد لا في حقوق مختلفة.

ب) أن يتعذر على الشركاء قسمة العقار الشائع نظرا لعدم إمكانية ذلك أو أن القسمة من شأنها إحداث ضرر كبير بالعقار الشائع.

نستخلص من نص المادة 728 من القانون المدني الجزائري<sup>(1)</sup> أن بيع المال الشائع بالمزاد العلني لا يتم إلا في حالتين وهما:

- الحالة الأولى: إذا ثبت أن القسمة العينية متعذرة لعدم إمكانية الانتفاع بالمال الشائع حال التجزئة إلى حصص عينية، لأن المال المشاع بطبيعته لا يقبل القسمة العينية، كأن يشترك عشرون وارث في شقة من غرفتين، فإن قسمتها عينا إلى عشرين حصة، سيجعل الانتفاع بها مستحيلا، وهذا ما أشارت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 354940 المؤرخ في 2007/02/21 على أن السفينة المملوكة على الشيوع مثلا يتعذر قسمتها لذا يتم بيعها بالمزاد العلني<sup>(2)</sup>.

- الحالة الثانية: إذا كانت القسمة العينية ستلحق بالعقار نقصا كبيرا في قيمته، يجب أن يعترض على القسمة العينية أحد الشركاء أو أحد دائنيه، ذلك أن مصلحة أحد الشركاء في الاعتراض لا تحتاج إلى بيان، أما مصلحة الدائن الشريك فتتمثل في الحفاظ على ضمانه العام، فكلما كانت حصة مدينه في الشيوع أقل، كلما تأثر ضمانه العام بالنقصان، وذمة مدينه<sup>(3)</sup>.

فإذا تمت قسمة المال دون ضرر، لم يكن هناك محل للبيع بالمزاد العلني، بل يقسم المال إلى أجزاء مفرزة طبقا للإجراءات المعمول بها من أجل قسمة المال الشائع<sup>(4)</sup>.

(1) المادة 728 من قانون مدني جزائري، المرجع السابق .

(2) مجلة المحكمة العليا، لسنة 2007، العدد 02 قرارها رقم 354940، مؤرخ في 2007/02/21 يجوز بيع السفينة المملوكة على الشيوع بالمزاد العلني لتعذر قسمتها عينا.

(3) إبراهيم ابو النجا، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي، الطبعة الاولى، دار الجامعة الجديدة للنشر، لسنة 1997، ص 127.

(4) مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للنشر، الطبعة الثانية لسنة 2011، ص 161.

ولم يتطلب القانون موافقة جميع الشركاء على القسمة بطريقة البيع بالمزايدة، كما لم يتطلب أغلبية معينة، إذ يعتبر البيع بالمزاد من حق أي أحد من الشركاء<sup>(1)</sup>، وهذا ما ذهب إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2006/01/18 ملف رقم 332775<sup>(2)</sup>.

**(ج) اقتصار المزايدة على الشركاء:** نستخلص كذلك من المادة 728 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر، أنه يمكن أن تتم المزايدة على المال المشاع بين الشركاء إذا اجتمعوا على ذلك، فالمشرع احترام رغبة الشركاء في الاحتفاظ بالمال المشاع إن وجدت، وإشترط إجماعهم لاقتصار المزايدة عليهم.

كما فتح باب المزايدة للغير الأجنبي عن الشيوخ الذي يمكنه الدخول في المزايدة ومنح مبلغا أكبر من الذي يقدمه الشركاء في حالة عدم اتفاقهم.

لكن من ناحية الواقع يثار إشكال في تطبيق نص المادة المذكورة أعلاه لأن اقتصار المزايدة على الشركاء بشرط إجماعهم، صعب الحصول عليه في أغلب الحالات لاسيما في قضايا الإرث التي تعتبر السبب الغالب للشيوخ، ففي جل الحالات لا يكون هناك توافق بين الشركاء في اقتصار المزايدة عليهم، ويكون الحكم أو القرار الذي يقضي باقتصار المزايدة على الشركاء قابلا للنقض بالرغم من عدم وجود اتفاق بينهم، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 94089 المؤرخ في 1993/10/26<sup>(3)</sup>.

(1) أنور طلبية، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، ص 248.  
(2) مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، العدد الأول 2006 ص 413، ملف رقم 332775 قرارها بتاريخ 2006/01/18 " ان المبدأ لا يشترط اجماع الشركاء على البيع بالمزاد العلني في حالة المزايدة بحضور العامة "

(3) المجلة القضائية لسنة 1994 العدد 01، ص 79، قرارها رقم 94089، مؤرخ في 1993/10/26 " من المقرر قانونا انه إذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها أحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع المال بالمزاد العلني وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالاجماع. ولما ثبت - ان المستأنف عليه سابقا - عارض صراحة بيع الأملاك العقارية بين الورثة فقط، فإنه يؤكد عدم اتفاق جميع أطراف النزاع على ذلك، وبالتالي لم يحصل الاجماع لذلك فان القرار القاضي ببيع التركة بين الورثة المتنازعين فقط قد اساء تطبيق القانون ويتعين نقضه "

كما يمكن لدائني الشركاء أن يعترضوا على المزايذة، إذا اثبتوا غش وتواطؤ الشركاء في منح ثمن أدنى للمال المشاع لحرمان الدائنين من استيفاء ديونهم، حيث تعتبر الأموال الشائعة محل البيع ضمانا لحقوقهم، والإنقاص من قيمة المال هو إنقاص في الضمان<sup>(1)</sup>.

بالرجوع إلى القانون نجد أن المشرع الجزائري أجاز للشركاء الاعتراض على القسمة إذا تمت عينا أو بالمزاد بغير تدخلهم، أما إذا تم إدخالهم في التصفية فلا مجال لاعتراضهم بمفهوم المادة 729 من القانون المدني، ليبقى لهم إثبات غش وتواطؤ الشركاء والذي يكون صعب في أغلب الحالات<sup>(2)</sup>.

في حالة وجود بين الشركاء المزايديين من لا تتوافر لديه الأهلية القانونية، يلجأ من ينوب عنه قانونا إلى المحكمة للحصول على إذن في حالة اقتصار المزايذة على الشركاء، ويقدر القاضي بدلا عن ناقص أو فاقد الأهلية مصلحته في ذلك وحمایته من تطاؤ الشركاء<sup>(3)</sup>.

فبيع المال المشاع بالمزاد العلني لا يكون إلا إذا كان هناك حق مملوك على الشيوع، وأن يكون هذا الحق مما لا يمكن أن يتم قسمته بغير ضرر، أما إذا كان مما يجوز قسمته فيتم قسمته عينا، وهنا يكون لأهل الخبرة دور كبير في تقرير قابلية المال المشاع للقسمة العينية من عدمها، كما تقتصر المزايذة على الشركاء في المال المشاع فقط إذا أجمعوا على اقتصارها عليهم.

### ثانيا - الشروط الإجرائية لبيع العقار المشاع بالمزاد العلني

حدد المشرع الجزائري الإجراءات التي لا بد من اتخاذها لتتم قسمة المال المشاع بطريقة البيع القضائي، فقد يتم بيع العقار المشاع دون اللجوء للقضاء، وذلك باتفاق الشركاء على بيع المال المشاع لأجنبي واقتسام ثمنه، وهو ما يحدث في الحياة العملية خاصة في قضايا الميراث، فيتم تحضير الفريضة بناء على طلب الورثة<sup>(4)</sup>، وإعداد شهادة توثيقية لانتقال

(1) فلاح سفيان، قسمة المال المشاع دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 287.

(2) المادة 729 من القانون المدني جزائري، المرجع السابق.

(3) عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني، حق الملكية، المجلد الثامن، المرجع السابق، ص 919.

(4) أعمار يحيوي، أعمار يحيوي، الإجراءات القانونية ما بعد تصفية الشركات، التصريح بالشركات واستصدار الشهادة التوثيقية، دار الأمل لمطبعة والنشر والتوزيع طبعة 2، ص 79.

الملكية والتي تعتبر كشهادة لإثبات انتقال الحقوق العينية العقارية<sup>(1)</sup>، ليتم بعد ذلك بيع المال للمشتري ويقسم المال بين الورثة حسب ما ينص عليه الشرع الإسلامي، لأن الأنصبة حددها الله تعالى في القرآن الكريم. وهذا النوع من البيع يجنب الشركاء المصاريف و الإجراءات المعقدة والطويلة التي تتبعها البيوع العقارية بالمزاد العلني، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقاضي الذي يقرر قسمة العقار المشاع قسمة عينية أو بيعه بالمزاد العلني، وهذا البيع يكون تحت إشراف القضاء ومرورا بالإجراءات التالية:

أ - استصدار حكم أو قرار قضائي ببيع العقار المشاع بالمزاد العلني لا بد من صدور حكم أو قرار مهور بالصيغة التنفيذية يقضي بالبيع، وتستعين المحكمة في حكمها أو قرارها بالخبرة الفنية التي يقوم بإعدادها الخبير العقاري المعين بموجب أمر، وإذا جاء في الخبرة بأن القسمة العينية مستحيلة أو كان من شأنها أن تحدث نقص كبير في قيمة المال المشاع، خاصة في الأموال الشائعة التي تمثل وحدة اقتصادية، تقرر بموجب حكم بيع المال المشاع بالمزاد العلني، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 786 في فقرتها الأولى من ق إ م إ بنصها " إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوع لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينا، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي، وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار بناء على طلب من يهيمه التعجيل من المالكين على الشيوع " (3).

فيجب لبيع العقار المشاع بالمزاد العلني استصدار حكم من المحكمة يقضي ببيع المال المشاع عن طريق القضاء، وقد يتم البيع بموجب قرار من المجلس القضائي كما لو قررت المحكمة قسمة عينية ورفع الأمر للمجلس القضائي، ليتقرر بيع المال بالمزاد بعد الاستعانة بخبرة أخرى بناء على طلب أحد الشركاء في الشيوع (4).

(1) أ عمر يحيوي، مرجع نفسه، ص 76.

(2) انظر الملحق رقم ( 12 ) المتضمن حكم ببيع العقار المشاع.

(3) المادة 786 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية ، المرجع السابق

(4) فلاح سفيان، قسمة المال المشاع دراسة مقارنة، المرجع نفسه، ص 287.

ب - إعداد قائمة شروط البيع: يتم بيع العقار المشاع بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع التي يقوم بإعدادها المحضر القضائي<sup>(1)</sup>، وتودع هذه القائمة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار بطلب من يهيمه التعجيل من المالكين على الشيوخ طبقا للفقرة الأولى من المادة 786 من ق إ م إ السالفة الذكر، ويجب أن تتضمن هذه القائمة مجموعة من البيانات المتعلقة بالعقار المشاع محل البيع بالمزاد العلني التي حددها المشرع الجزائري في نص المادة 783 من قانون إ م إ<sup>(2)</sup>.

وستنطبق بالتفصيل لهذه الإجراءات في الباب الثاني من هذه الأطروحة.

### المطلب الثاني

#### العقارات المثقلة بالتأمين العيني

نظم المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 788 منه نوع خاص للبيوع العقارية والمتمثل في حالة بيع العقار المثقل بحق عيني تبقي حيث تنص على ما يلي " يجوز لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، إذا لم يسع الدائون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع، يعدها محضر قضائي، وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار.

يبلغ رسميا المحضر القضائي قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة، عند الاقتضاء، طبقا لأحكام هذا القانون.

من خلال نص المادة نستنتج بأن المدين هو من يبادر إلى طلب البيع اختياريًا في إطار التنفيذ، ويعتبر هذا البيع من البيوع الخاصة بنص القانون وليس من البيوع الجبرية ولا القضائية التي يأذن بها القضاء، وتمثل رخصة قانونية للمالك العقار .

(1) بشير سرحان القروي، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية، لسنة 2006، ص 123

(2) المادة 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية، المرجع السابق .

كما تضيف المادة 789 من ق إ م إ أنه تطبق على البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والعقارات المشاعة والعقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المالك، إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في هذا القانون<sup>(1)</sup>.

ونظرا لما سبق سندرس في هذا المطلب التعريف الخاص بالتأمينات العينية في الفرع الأول وكذا شروط بيع العقار المثقل بالتأمين عيني في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### تعريف العقار المثقل بتأمين عيني

نص المشرع الجزائري على التأمينات العينية في الكتاب الرابع الذي يشمل المواد من 882 إلى 1002 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup>، ماعدا الحق في الحبس فقد نص عليه المشرع في المواد 200 و 201 و 202<sup>(3)</sup>.

والتأمينات العينية تنشأ من تخصيص عين أو أكثر للوفاء بالدين للدائن، حيث يكتسب هذا الأخير على هذه العين حقا ليس لغيره من الدائنين، يسمح له بأن يكون أكثر اطمئنانا منهم على استيفاء حقه من ثمنها بالأولوية على غيره من الدائنين، وأن يتبع هذه العين تحت أي يد تكون، والتأمينات العينية إذا نظرنا إلى مصدرها نجد أن بعضها اتفاقي وبعضها الآخر قانوني، وإذا نظرنا إلى محلها نجد بعضها عقاري وبعضها الآخر منقول.

والتأمين العيني لا يقع دائما على مال المدين بل قد يقع على مال الغير الذي يسمى بالكفيل وتتمثل التأمينات العينية التي نص عليها المشرع الجزائري في القانون المدني في الرهن الرسمي، والرهن الحيازي، وحق التخصيص وحق الامتياز وفيما يأتي تفصيل لهذه الأنواع باختصار.

(1) سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر، الطبعة الثانية سنة 2017، ص 121.

(2) المواد من 882 إلى 1002 من قانون مدني جزائري، المرجع السابق .

(3) المواد من 200 ال 202 من قانون مدني جزائري، المرجع السابق .

## أولا - تعريف الرهن الرسمي

عرفت المادة 882 من القانون المدني الرهن الرسمي بأنه "...عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان" (1)، وهذا النص يقابل نص المادة 1030 من القانون المدني المصري التي تنص ( الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينياً ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون ) (2).

وعرف محمد صبري السعدي الرهن الرسمي بأنه: (حق عيني تبعي يكسبه الدائن على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه وبين مالك العقار ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار في أي يد يكون) (3).

من تعريف المادة 882 ق م ج للرهن الرسمي يتضح أنه يتميز بخمس خصائص فهو حق عيني وتبعي ينشأ على عقار بمقتضى عقد رسمي وهو بحسب الأصل حق غير قابل للتجزئة وهو حق اتفاقي (4).

## ثانيا - تعريف حق التخصيص

تناول المشرع الجزائري حق التخصيص في المواد 937 إلى 947 من القانون المدني بعد الرهن الرسمي مباشرة، وذلك لاعتبار حق التخصيص نوعا من الرهن الرسمي ومصدره.

لم يتم تعريف حق التخصيص من طرف المشرع في القانون المدني خلافا للرهن الرسمي والرهن الحيازي، لذلك عرفه شراح القانون بأنه حق عيني تبعي يتقرر بأمر من رئيس

(1) المادة 882 من قانون المدني الجزائري، المرجع السابق .

(2) المادة 1030 قانون المدني المصري ، المرجع السابق .

(3) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، طبعة 2010، ص 19.

(4) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، السنة 2005، الطبعة الثالثة، الجزء العاشر، ص 270.

المحكمة لصالح الدائن على عقار أو أكثر من عقارات المدين ويخول له ميزتي التقدم والتتبع بالنسبة لتلك العقارات<sup>(1)</sup>.

حتى يحصل الدائن على حق التخصيص على عقارات مدينه لا بد أن تتوفر مجموعة من الشروط وأن يقوم بالإجراءات التالية:

- أن يكون بحوزته حكم قضائي نهائي واجب التنفيذ وأن يكون صادرا في موضوع الدعوى يتضمن إلزام المدين بأداء شيء معين<sup>(2)</sup>.
- أن يكون محل حق التخصيص هو العقار، وأن يعين في العقد تعيينا دقيقا وأن يكون مملوكا للمدين وقت تقرير حق التخصيص وأن يجوز بيعه بالمزاد العلني<sup>(3)</sup>.
- أن يتم الطلب حال حياة المدين، لأنه لو مات فليس للدائن الحصول على التخصيص على عقارات التركة.
- يقدم الطلب أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون بموجب عريضة تتضمن البيانات التي حددتها المادة 941 من القانون المدني وهي: اسم ولقب ومهنة الدائن وموطنه الأصلي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة، وموطن المدين، تاريخ الحكم والمحكمة التي أصدرته، ومقدار الدين فإن لم يكن محددًا تولي رئيس المحكمة تقديره مؤقتًا، وتعيين العقارات تعيينا دقيقا وبيان موقعها، وترفق العريضة كذلك بأصل الحكم النهائي الواجب التنفيذ وكل الأوراق التي تثبت قيمة العقارات المطلوبة لأخذ الاختصاص بها<sup>(4)</sup>.
- يقوم القاضي بالنظر في طلب حق التخصيص وله القبول أو الرفض، وفي حالة قبول الطلب فإنه يكون بموجب أمر على ذيل عريضة يحدد العقار أو العقارات موضوع التخصيص والمبلغ الذي تضمنته، حيث بإمكانه أن يقوم باقتصار التخصيص على بعض عقارات المدين ما دامت تكفي لضمان أصل الدين والمصاريف ( المادة 942 من القانون المدني )، أما في

(1) بوجلال فاطمة الزهراء، التنفيذ الجبري على عقارات غير المدين في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، المجلد 07، ديسمبر 2022، ص 807.

(2) سليمان مرقس، التأمينات العينية في القانون المدني الجزائري الجديد، ص 307، 308.

(3) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 202.

(4) المادة 941 قانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

حالة رفض القاضي لطلب الحصول على حق التخصيص جاز للدائن التظلم أمام المجلس القضائي ( المادة 945 من قانون المدني ).

■ لا بد من تبليغ الأمر على ذيل عريضة المتعلق بحق التخصيص للمدين في يوم صدوره حتى يتسنى له الاعتراض بالتظلم عليه أمام القاضي الذي أصدره على وجه الاستعجال، فإذا قبل القاضي تظلم المدين أصدر أمر بإلغاء أمر التخصيص، ويجب على المدين هنا القيام بالتأشير على هامش القيد بالأمر الصادر بإلغاء التخصيص.

### ثالثا - تعريف الرهن الحيازي على عقار

الرهن الحيازي هو عقد رضائي لا يشترط لانعقاده أي شكل خاص، كما هو الشأن بالنسبة للرهن الرسمي، فعقد الرهن الحيازي يتم بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقة ( المادة 59 ق م ج )<sup>(1)</sup>.

ولقد أحال المشرع الجزائري في المادة 950 ق م ج إلى بعض أحكام الرهن الرسمي التي تسري على الرهن الحيازي وهي أحكام المادة 891 ق م ج المتعلقة بجواز ضمان الدين المعلق على شرط أو دين مستقل أو دين احتمالي وكذلك لضمان اعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار، والمادة 893 ق م ج التي تقرر تبعية الرهن المضمون في صحته وانقضائه، وحق الراهن غير المدين في التمسك بأوجه الدفع التي يستطيع أن يتمسك بها المدين المتعلق بالدين<sup>(2)</sup>.

المادة 904 ق م ج المتعلقة بضرورة القيد حتى ينفذ في حق الغير وأحكام الرهن الحيازي هذه هي نفسها أحكام الرهن الرسمي، وإذا كان الرهن الحيازي عقد كما سبق القول فالشروط اللازمة لانعقاد على الشروط العامة لسائر العقود<sup>(3)</sup>، فيلزم لإبرامه أن تكون أرادة كل من طرفيه خالية من العيوب المبطللة لها كتصرف قانوني، وأن يكون كل من الراهن والمرتهن أهلا للالتزام بهذا العقد كما يجب ألا يهدف أطراف العقد به إلى غايات غير مشروعة أو إخفاء

(1) سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية، سنة 1997، ص 326.

(2) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، المرجع السابق، ص 223.

(3) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 218.

به أمر أو حكما من أحكام القانون (1)، ولا تقوم الحاجة إلى استعراض كل القواعد التي تحكم صحة التصرف القانوني بصفة عامة وتلك تنظم التوافق بين الإرادتين، في نفس القواعد العامة التي تدرس في نظرية العقد (2)

ويأخذ على هذا التعريف أنه أشار إلى أن التقدم يكون على ( ثمن الشيء) مع أن التقدم لا يكون فقط على ثمن الشيء المرهون، بل هو يكون أيضا على أي مبلغ يحل محل العقار كالتعويض ومبلغ التأمين والرهن الحيازي قد يرد على عقار أو على منقول وهذا الحكم تقرره المادة 949 ق م ج بقولها ( لا يكون محلا للرهن الحيازي إلا ما يمكن بيعه استقلالا بالمزاد العلني من منقول وعقار).

#### رابعا - تعريف حقوق الامتياز

تطرق المشرع الجزائري إلى أحكام حقوق الامتياز في الباب الرابع من الكتاب الرابع في القانون المدني في المواد من 982 إلى 1001 وهي آخر الأحكام الواردة في القانون المدني، وتناول المشرع الأحكام حقوق الامتياز من خلال فصلين خصص الفصل الأول للأحكام العامة لحقوق الامتياز من خلال بيان تعريفها وخصائصها وأقسامها وآثارها وانقضائها، أما الفصل الثاني فنتطرق فيه إلى أنواع الحقوق الممتازة.

جاء تعريف حقوق الامتياز في المادة 982 من القانون المدني بأنه ( أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني ) (3)، وقد عرفه بعض شراح القانون المدني بأنه (حق عيني تبعية يقرره القانون لضمان الوفاء بدين معين مراعاة منه لصفة هذا الدين ويخول هذا الحق للدائن استيفاء دينه من ثمن الأموال المثقلة

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، السنة 2005، الطبعة الثالثة، الجزء العاشر ص 738.

(2) عبد المنعم بدرأوي، التأمينات العينية، القاهرة، سنة 1973، ص 287

(3) المادة 982 من قانون م ج، المرجع السابق .

به بالأفضلية على غيره من الدائنين بما فيهم أصحاب التأمينات العينية الأخرى وأصحاب حقوق الامتياز التاليين له في المرتبة (1).

ومن التعريف الذي ورد في التقنين المدني يتبين أن حق الامتياز له خصائص معينة هي:

■ حق الامتياز حق عيني تبعي، شأنه في ذلك شأن الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق الاختصاص، فهو فيه الوفاء بالدين لذا فهو يتبع الدين المضمون في وجوده وصحته وفي انقضائه (2).

■ حق الامتياز، لا يقبل التجزئة فالمال المحمل بهذا الحق يضمن الدين كله، وكل جزء من الدين مضمون بكل المال الخاضع لهذا الضمان.

■ حق الامتياز يرد على جميع الأموال، سواء أكانت منقولة، أو عقارات، وكذلك على الموال المادية والمعنوية (3).

■ الامتياز لا يتقرر لا بنص خاص في القانون، فالنصوص القانونية هي المصدر المباشر لحق الامتياز، وبهذا يختلف عن الرهن بنوعيه إذ أن مصدره هو الاتفاق، ويختلف عن الاختصاص الذي مصدره القضاء، وعليه فلا ينشأ الامتياز باتفاق بين الأفراد، أو بحكم من القاضي (4).

■ الامتياز يعطي لصاحبه حق التقدم ويعطيه أحيانا حق التتبع فالصاحب حق الامتياز حق التقدم، إذ له أفضلية مطلقة على جميع الدائنين العاديين، والامتياز يعطي لصاحبه أحيانا حق التتبع إذ أنها لا تقع التفرقة هنا بين الامتيازات العامة والامتيازات الخاصة.

إن الامتيازات العامة، لا تعطي لصاحبه حق التتبع، إذ أنها لا تقع على مال معين ومخصص لضمان الدين، بل تقع على كافة أموال المدين الموجودة في ذمته عند التنفيذ، أما التتبع فلا يكون إلا في حالة تحديد مال سلفا لملاحقته.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة لسنة 2000، ص 920.

(2) عبد المنعم بدرأوي، التأمينات العينية، القاهرة، سنة 1973، مرجع سابق، ص 390.

(3) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 337.

(4) سمير نتاغو، التأمينات العينية، سنة 1967.

أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على عقار أو على منقول، معين بذاته<sup>(1)</sup>.  
إن حقوق الامتياز استثناء من القواعد العامة التي تقتضي بضرورة المساواة بين الدائنين، وعلى ذلك لا يمكن إنشاء حق امتياز إلا إذا نص القانون صراحة عليه.

## الفرع الثاني

### شروط بيع عقار مثقل بتأمين عيني

اشترط المشرع في المادة 788 من قانون إ م إ، على مالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، أن يقدم طلب إلى المحضر القضائي، لإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، إذا لم يسع الدائنون أصحاب التأمينات العينية بطلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه.

وعليه سأعالج في هذا الفرع شرطين مهمين وضعهما المشرع لبيع العقار و / أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني بالمزاد العلني وهما: طلب المدين أو مالك العقار و/أو الحق العيني العقاري (أولا)، وعدم سعي الدائنين إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه (ثانياً).

**أولا - طلب المدين أو مالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني ببيعه بالمزاد العلني**

من خلال نص المادة 788 من قانون إ م إ<sup>(2)</sup> المذكورة سلفاً، نجد أن المشرع أجاز لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني، الذي يرغب في الوفاء بديونه أن يطلب بموجب هاته المادة التي تمثل رخصة لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري ببيع عقاره عن طريق المزاد العلني للوفاء بالتزاماته.

(1) بوجلال فاطمة الزهراء، التنفيذ الجبري على عقارات غير المدين في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، المجلد 07، ديسمبر 2022، ص 808.  
(2) المادة 788 من ق إ م إ، المرجع السابق.

يقدم الطلب من طرف مالك العقار و/أو حق عيني عقاري المثقل بتأمين عيني من أجل بيعه بالمزاد العلني إلى المحضر القضائي الذي يوجد في دائرة اختصاصه العقار، ويتضمن الطلب على الخصوص:

- اسم مالك العقار و/أو حق عيني عقاري المثقل بتأمين عيني ولقبه وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقاري.
- أسماء أصحاب التأمينات العينية وألقابهم حتى يتم تبليغهم بقائمة شروط البيع.
- وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب بيعه، مع بيان موقعه، وجميع البيانات الأخرى التي تفيد في تعيينه، طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.
- كما يرفق طلب بيع عقار و/أو حق عيني عقاري بالوثائق التالية:
- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز
- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.
- شهادة عقارية.
- نسخة من بطاقة هوية الطالب.

نلاحظ مما سبق أن المدين هو من يبادر إلى طلب البيع اختياريا 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 قانونية (1).

#### ثانيا - عدم مباشرة الدائنين إجراءات التنفيذ عليه

حتى يجوز لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين العيني، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها محضر قضائي، وتودع بأمانة ضبط المحكمة

(1) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، المرجع السابق، ص 121.

التي يوجد فيها العقار، يجب أن لا يكون الدائنون أصحاب التأمينات العينية باشرؤا إجراءات التنفيذ في مواجهة المالك، ولم يسعوا إلى المطالبة بديونهم<sup>(1)</sup>.

بالرجوع إلى نص المادة 788 من ق إ م إ، نجد أن المشرع أجاز للدائن الرهن الذي يكون بيده سند تنفيذي المتمثل في عقد الرهن أن يطلب المدين المرتهن بالوفاء بالدين.

وعقد الرهن في التشريع الجزائري ثلاثة أنواع<sup>(2)</sup>، وهي الرهن الرسمي، والرهن الحيازي الذي نظم أحكامهما القانون المدني، والرهن القانوني الذي استحدثه المشرع بموجب المادة 174 من قانون المالية لسنة 1983 والمادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 المعدل والمتمم

ويتم طلب الدائن المرتهن المدين الرهن ( المنفذ عليه ) عن طريق تبليغ السند التنفيذي المتمثل في عقد الرهن، وتكليفه بتنفيذ هذا السند اختيارا في خلال مهلة محددة قانونا، ويعتبر هذا الإجراء من الإجراءات المفترض قانونا ومقررة لمصلحة المدين المنفذ عليه، وهي ليست إجراءات تنفيذ بل هي إجراءات سابقة على التنفيذ ولا تعد جزءا من التنفيذ<sup>(3)</sup>، وتسمى فقها بمقدمات التنفيذ، وتتحصر في التشريع الجزائري بالإجراءات التالية : تبليغ السند التنفيذي للمدين الرهن والإجراء الثاني هو ضرورة انقضاء مهلة 15 يوما من تاريخ تبليغ السند للمنفذ عليه<sup>(4)</sup>.

وجاء في المادة 612 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه (( يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر ( 15 ) يوما)).

(1) عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بلقيس للنشر، 2019، ص 210.

(2) بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة الحصول على درجة الدكتوراه في القانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2014، 2015، ص 101

(3) سيد احمد، اصول التنفيذ الجبري، دار الكتب القانونية، مصر 2006، ص 497.

(4) بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 100

أما بخصوص تبليغ السند والتكليف بالوفاء، فيسري عليهما القواعد العامة المتعلقة بالتبليغ، وهذا ما نصت عليه المادة 2/612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (( تطبق في التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء أحكام المواد من 406 إلى 416 من هذا القانون )) .

وتبليغ السند للمنفذ عليه وتكليفه بالوفاء هو إجراء جوهرى يسبق كل تنفيذ جبرى، ويترتب على عدم تبليغ السند للمنفذ عليه وعدم تكليفه بالوفاء بطلان إجراءات التنفيذ<sup>(1)</sup>.

- في حالة مرور مهلة (15) يوما من تبليغ التكليف بالوفاء للمدين الراهن، و امتنع هذا الأخير أو رفض الوفاء بالدين، حرّر المحضر القضائي القائم بالتنفيذ محضرا يسمى " محضر عدم التنفيذ أو محضر الامتناع عن التنفيذ " و هو ما نصت عليه المادة: 625 ف 2 من ق إ م إ بقولها " دون الإخلال بأحكام التنفيذ الجبرى، إذا رفض المنفذ عليه تنفيذ التزام بعمل، أو خالف التزاما بالامتناع عن عمل، يحرر المحضر القضائي محضر امتناع عن التنفيذ... "، و من تاريخ تحرير هذا المحضر يدخل التنفيذ في مرحلة التنفيذ الجبرى، وبهذا يقوم الدائنون بمباشرة إجراءات التنفيذ على المدين الراهن.

المقرر في القواعد القانونية العامة في التنفيذ الجبرى، أنه لا يجوز التنفيذ على عقار المدين مباشرة، إلا إذا كان المدين لا يملك أصلا أموالا منقولة أو أن هذه الأموال لا تكفي لسداد الدين، لكن المادة: 620 الفقرة الثالثة من ق إ م إ وضعت استثناء على هذه القاعدة إذ قرّرت ما يلي " أما أصحاب حقوق الامتيازات الخاصة أو التخصيص أو الدائنين المرتهنين فيمكنهم التنفيذ مباشرة على العقارات "<sup>(2)</sup>، و هذا ما أكدتها المادة: 721 الفقرة الثانية من ق إ م إ بقولها " غير أن الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار، الذي بيده سندا تنفيذيا، يجوز له الحجز على العقارات و / أو على الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى لو انتقلت ملكيتها إلى الغير "<sup>(3)</sup>.

فهذين النصين أجازا للدائن المرتهن أن يباشر التنفيذ على العقار المرهون مباشرة دون حاجة إلى مباشرة التنفيذ على منقولات المدين أولا.

(1) احمد حشيش، التنفيذ الجبرى في قانون المرافعات، جامعة طنطا مصر، 1998، ص 214.

(2) المادة 620 الفقرة الثانية من ق إ م إ، المرجع السابق.

(3) المادة 721 الفقرة الثانية من ق إ م إ، المرجع السابق.

والتنفيذ على العقار المرهون يقتضي أن يتم حجزه و وضعه " تحت يد القضاء "

و قد أوجب القانون على الدائن المرتهن (الحاجز) أن يقوم بقيد أمر حجز العقار بالمحافظة العقارية المختصة، حتى يكون هذا الحجز نافذا و منتجا لآثاره القانونية، و عملية حجز العقار المرهون لا تكفي وحدها للتنفيذ عليه و بيعه بالمزاد العلني، بل لابد أن تتبعها مرحلة أخرى، و هي ضرورة القيام ببعض الإجراءات التحضيرية الممهدة لبيع العقار المحجوز، و المتمثلة في تحرير قائمة شروط بيع العقار و إيداعها بالمحكمة المختصة، ثم تبليغ هذه القائمة لعدد من الأشخاص ممن أوجب القانون تبليغهم بها، ثم القيام بالإعلان عن مستخرج هذه القائمة و نشرها و تعليقها ببعض الأماكن المقررة قانونا (1).

وتخضع إجراءات البيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني بالمزاد العلني، للأحكام البيوع العقارية الجبرية والقضائية، وهذا ما جاء في نص المادة 789 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (2) أنه تطبق على البيوع المشار إليها في المواد 783 و786 و788 أعلاه ( البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والعقارات المشاعة والعقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المالك ) لإجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في هذا القانون.

وعليه سنتناول هذه الإجراءات في الباب الثاني تحت عنوان الإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني.

(1) بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 101.

(2) المادة 789 من ق إ م إ، المرجع السابق.

# الباب الثاني

## اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

بعد التطرق إلى تحديد مجال تدخل القاضي في بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني، والذي يتم الحديث من خلاله إلى شروط توقيع الحجز على العقار وإجراءاته وآثاره ثم بينا مفهوم بيع العقارات المملوكة للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والمملوكة على الشيوع، والمثقلة بتأمين عيني وشروطها بالمزاد العلني، في الأخير تأتي مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني.

وتمر مرحلة بيع بالمزاد العلني بمرحلتين أساسيتين، مرحلة تحضيرية أو تمهيدية لبيع العقار و/أو الحق العيني العقاري ويقصد بها إجراءات إعداد هذا العقار للبيع، ومرحلة بيعه بالمزاد العلني الذي يتم عن طريق القضاء برسو المزاد وصدور حكم بذلك، وفي الأخير توزيع حصيلة البيع بين الدائنين في البيع الجبري وبين مستحقيه في البيوع المحكوم أو المأذون ببيعها قضائيا.

وقد عمل المشرع الجزائري على توفير مجموعة من الإجراءات التي لا نجد لها مثيلا في الحجز التنفيذي على المنقول وذلك لتتلاءم مع طبيعة التعامل في العقار، بأن فرض الرقابة من طرف رئيس المحكمة على جميع إجراءاته، حتى أنه جعل البيع بالمزاد العلني يتم تحت إشراف رئيس المحكمة على عكس بيع المنقول الذي يتم عن طريق المحضر القضائي أو عن طريق المحافظ البيع بالمزاد العلني.

لذا سيتم التعرض في هذا الباب لإجراءات بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني في فصلين سنخصص الفصل الأول للإجراءات القبلية لبيع العقار بالمزاد العلني من خلال التطرق إلى تحديد الثمن الأساسي وإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة والإنذار بالاطلاع عليها لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للاعتراض عليها بإبداء ملاحظاتهم، أما الفصل الثاني فسننترق فيه إلى جلسة البيع وكيفية رسو المزاد والحكم الصادر في ذلك وفي الأخير إجراءات توزيع الحصيلة.

الفصل الأول  
الاجراءات القبلية لبيع العقار  
بالمزاد العلني

تعتبر مرحلة ما قبل بيع العقار بالمزاد العلني من المراحل المهمة لبيع العقار و /أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني، وهناك فريق من الفقهاء يسمها بالمرحلة التمهيدية، وفريق أخرى يسمها بالمرحلة التحضيرية، ونحن بدورنا سمينها في هذه الدراسة بالمرحلة القبلية لجلسة البيع والآثار المترتبة عليها.

ويتم في هذه المرحلة جميع الإجراءات السابقة لجلسة لبيع العقار و/أو الحق العيني العقاري، وتتسم كذلك بفرض الرقابة القضائية عليها، أين تبدأ بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة، ثم إعلانها لأصحاب الشأن والجمهور على حد سواء، لمنح كل ذي صفة الفرصة في تقديم اعتراضاته وملاحظاته عليها.

أين يتم الفصل في هذه الاعتراضات من طرف رئيس المحكمة وتسمى بجلسة الاعتراضات وتتعقد في غرفة المشورة، وبحضور المعارض أو محاميه والمحضر القضائي القائم بالتنفيذ، والهدف من ذلك هو جمع كل المنازعات المثارة بخصوص إجراءات البيع للفصل فيها في جلسة واحدة، لتفادي بذلك كثرة القضايا المرفوعة أمام المحاكم من كل ذي مصلحة بدعوى مستقلة، كما تهدف هذه المرحلة إلى تصفية كل المنازعات التي قد تعترض عملية البيع فيما بعد.

وقد تناول المشرع الجزائري هذه الإجراءات في المواد من 737 إلى 746 من ق إ م إ وستعرض ضمن هذا الفصل إلى إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني بتحديد الثمن الأساسي للعقار المعرض للبيع، وتحرير قائمة شروط البيع ثم إيداعها وإعلانها في المبحث الأول. أما المبحث الثاني فسنخصه لكيفية تقديم الاعتراضات من أصحاب الشأن وكيفية الفصل فيها .

## المبحث الأول

## إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني

اهتم المشرع بمرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني فوضع لها سلسلة من الإجراءات كل إجراء منها يكمل ويتم ما سبقه من إجراءات ويمهد للإجراء الذي يليه<sup>(1)</sup>، وهذه كلها مراحل إجرائية ممهدة لبيع العقار<sup>(2)</sup>.

وتتمثل هذه الإجراءات في قيام المحضر القضائي بتقديم طلب لتحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق للعقار و/أو الحق العيني العقاري جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة<sup>(3)</sup>، وهذا بعد إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط، والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة<sup>(4)</sup>.

ويقوم الخبير العقاري بعد ذلك بتقديم تقرير التقييم لأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على ألا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا يستبدل بغيره<sup>(5)</sup>.

بعد التأشير على الخبرة من طرف رئيس المحكمة، يقوم المحضر القضائي بعد ذلك بإستلامها، من أجل تحرير قائمة شروط البيع ثم إيداعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة للتأشير عليها، في الأخير يتم تبليغها إلى ذوي الشأن وإنذارهم بالاطلاع عليها.

(1) د - احمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، منشأة المعارف بالاسكندرية مصر، الطبعة العاشرة، سنة 1991، ص:626 و ما بعدها..

(2) احمد مليجي، التنفيذ (وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها براء الفقه و أحكام النقض)، دار النهضة العربية، مصر، دون طبعة و دون تاريخ، ص:762 و ما بعدها

(3) انظر الملحق رقم ( 09 ) المتضمن أمر تعيين خبير عقاري من أجل تحديد الثمن الاساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني.

(4) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، إجراءاتها واثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر، سنة 2017، ص 127.

(5) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 241.

ولتفصيل ذلك أكثر سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، سنتناول في المطلب الأول القائم على تحديد الثمن الأساسي التقريبي للعقار الذي يبدأ به المزاد العلني، و العوامل المؤثرة في تقدير الثمن.

وسنتطرق في المطلب الثاني إلى تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها بالمحكمة، والبيانات الأساسية التي تتضمنها، ونبين الجزاء على تخلف هذه البيانات أو إحداها.

## المطلب الأول

### تحديد الثمن الأساسي للبيع

لإعداد قائمة شروط البيع لا بد من تحديد الثمن الأساسي لبيع العقار بالمزاد العلني، ووفقاً لأحكام المادة 793 من ق إ م إ يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد العلني بناء على طلب يتقدم به المحضر القضائي أو الدائن الحاجز إلى رئيس المحكمة، الذي ينتدب بأمر على عريضة الخبير العقاري لأجل معاينة العقار ووضع تقييم تقريبي له في السوق، وتحديد الثمن الأساسي الذي يعتمد به في قائمة شروط البيع لانطلاق عملية المزايمة<sup>(1)</sup>.

وبغية التفصيل أكثر في تحديد الثمن الأساسي، سيتم التطرق إلى معرفة القائم على تحديد السعر كفرع أول، في حين سنتناول العوامل المؤثرة في تقدير الثمن كفرع ثاني.

## الفرع الأول

### الشخص المكلف بتحديد الثمن

إن الخبرة عملية تقنية تتمثل في البحث والتحري، يؤمر بها بطلب من الأطراف الذين لهم مصلحة بذلك أو تلقائياً من القاضي كلما اقتضت الحاجة لمشاركة أهل الاختصاص لإبداء ملاحظاتهم أو تقدير وقائع مادية وإنجاز تقارير بذلك<sup>(2)</sup>، فالخبير هو شخص مساعد للعدالة معتمد، لذلك سندرس في هذا الفرع كيفية تعيين الخبير (أولاً)، ثم مهام الخبير (ثانياً).

(1) المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق .

(2) محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 55

## أولا - طلب تعيين الخبير (1)

تسند مهمة طلب تعيين خبير عقاري إما للمحضر القضائي أو الدائن الحاجز بموجب أمر على عريضة بغية تحديد الثمن الأساسي الافتتاحي الذي يبدأ به بيع العقار المحجوز و/أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق (2)، ولا يمكن قبول هذا الطلب إلا بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط (3)، ويتولى رئيس المحكمة تحديدها (4)، إذا كان الدائن الحاجز هو من طلب تعيين خبير، فهو مكلف بتسديد هذه الأتعاب، وهو أمر منطقي لا يطرح إشكال، لكن إذا قدم طلب التعيين من المحضر القضائي، هل يتكفل بمصاريف الخبرة؟ وإذا كان كذلك، هل يضيفها في مصاريف البيع وتكون على عاتق من رسا عليه المزاو؟ عندما يكون هناك غياب لنص قانوني واضح، تطبق القواعد العامة لإجراءات التنفيذ، تقع على عاتق الدائنين ثم تتم تصفيتهما مع مصاريف البيع، ليتها الراسي عليه المزاو (5).

بعد إصدار أمر من رئيس المحكمة المختصة بتعيين الخبير لتحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاو العلني، يقوم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بتبليغ الأمر إلى الخبير العقاري المكلف بتقييم العقار (6).

يكلف كذلك الخبير من قبل رئيس المحكمة لتقييم العقار المجزأ ( أي القابل للتجزئة ) حسب الأجزاء، حتى يحفظ حق المحجوز عليه في رفع الحجز على باقي العقارات إذا تم تحصيل مبلغ الدين والمصاريف من بيع إحداها وهذا أفضل من تقييمها وحدة واحدة إلا إذا كانت بطبيعتها لا تقبل التجزئة أو كانت وحدة اقتصادية أو أرضا فلاحية.

(1) انظر الملحق رقم ( 08 ) المتضمن طلب تعيين خبير عقاري من أجل تحديد الثمن الاساسي.

(2) خير الدين فنطازي، الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 08، العدد 01، سنة 2022، ص 654.

(3) انظر الملحق رقم ( 06 ) المتضمن طلب إصدار أمر بتحديد اتعاب الخبير.

(4) المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، انظر الملحق رقم ( 07 ) أمر بتقدير مصاريف الخبرة.

(5) مونة مقالاتي، مخبر الدراسات القانونية البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، راضية بن زكري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي، بيع العقار بالمزاو العلني، الاطار الإجرائي والموضوعي، المجلد 10، العدد 01، السنة 2022.

(6) انظر الملحق رقم ( 10 ) المتضمن محضر تبليغ خبير عقاري من أجل تحديد الثمن الاساسي.

وفيما يتعلق بالعقارات أو الحق العيني العقاري المأذون ببيعه قضائياً فإن المشرع لم يشر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى من تعود سلطة تعيينه، وإنما أشار في المادة 783 إلى إعداد قائمة شروط البيع ومضمونها.

وعليه لتحديد الثمن الأساسي لابد من الرجوع إلى القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 739 ق إ م إ، أي تعيين الخبير العقاري من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة، وضمن الشروط والأجال نفسها المحددة في نص المادة.

كما يمكن تعيين خبير خلال دعوى قضائية إذا تعلق الأمر بالبيع العقاري المملوكة على الشيوع، فإن قاضي الموضوع قبل إنهاء حالة الشيوع يستعين بأهل الخبرة بقول ما إذا كان العقار قابلاً للقسمة و إن كانت تنقص من قيمته أو تستحيل القسمة عينا فيقترح ببيع بالمزاد العلني ويحدد الثمن الأساسي الذي اقترحه الخبير ويتخذ مرجعاً لافتتاح المزاد.

### ثانياً - مهمة الخبير العقاري

مهنة المهندس الخبير العقاري وشروط ممارستها نظمت بشكل واضح في الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/20/01<sup>(1)</sup>، و تعتبر وظيفته ذات طبيعة تقنية وفنية، و يباشر من خلالها الخبير الذي لديه مؤهلات في المعطيات العقارية والكفاءة والدراية اللازمة والكافية في معرفة اقتصاد السوق العقاري ومدى التحولات الطارئة عليه، ويشترط لممارسة مهنة الخبير العقاري المستوى العلمي فيما يخص العلوم التي لها علاقة بممارسة المهنة، سواء ما تعلق بالرياضيات، أو المفاهيم الفيزيائية، التحكم في تقنيات القياس من طبوغرافيا، تحليل صور جوية، متابعة التطورات من وسائل القياس وأساليب الحساب<sup>(2)</sup>، للتمكن من فهم مختلف النصوص القانونية التشريعية التي تنظم صلاحيات ممارسة مهنته.

(1) نصت المادة الثانية من الأمر 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بتنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري، ج ر، ع 20، على صلاحية المهندس الخبير العقاري بمايلي "...يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد مداها ووضع معالم حدودها، ويمكنه ان يقيّمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية...."

(2) مونة مقالتي وراضية بن زكري، المرجع السابق، ص 63.

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

أما عن إجراءات تعيين الخبراء وتحديد المهام وأجل إيداع الخبرة وفي استبدال الخبراء وفي تنفيذ الخبرة، فقد فصلها القانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد من 125 إلى 145.<sup>(1)</sup>

ويتضمن محضر الخبرة المعد من قبل الخبير العقاري وصفاً دقيقاً للعقار و/ أو الحق العيني، لاسيما موقعه، وحدوده، ونوعه، ومشمولاته، ومساحته، ورقم القطع الأرضية عند الاقتضاء مفرزاً أو مشاعاً وعن كل العقار بناية بين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، وتجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع.

كما يجب الاتصال بالمحافظة العقارية للتأكد من وضعية العقار حسب الشهادة العقارية والتأكد من الملاك ومدى مطابقة المعلومات مع العقار المذكور في العقد المقدم في الملف وما هي التغييرات التي طرأت عليه والرخص المستعملة في تغيير وصف العقار كرخص التجزئة والتهيئة والبناء، وإن اقتضت الضرورة الاتصال بإدارة مسح الأراضي للحصول على مخطط مسح الأراضي في حالة العقارات الممسوحة، وهذا سهل بالنسبة للعقارات المشهورة.

أما العقارات غير المشهورة، فإن القانون الخاص نص على حجزها بأمر ويجب الاعتماد في تحديدها على المحرر العرفي الثابت التاريخ أو على المقرر الإداري وتبيان مساحتها وحدودها تحديداً نافياً للجاهلة.

(1) المواد من 125 إلى 145 من ق إ م إ، المرجع السابق.

## الفرع الثاني

## عملية تحديد الثمن الأساسي للعقار

التقييم العقاري هي عملية تثمين وتقدير قيمة العقار، حيث يتم إعداد تقرير مكتوب بشكل مستقل ومحاييد على يد خبير عقاري مؤهل ذي خبرة، يضع رأياً مسبقاً عن القيمة المحددة لعقار محدد وموصوف بعناية، مع إرفاق رسومات ووصف وتحليل وبيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به، والواقع أن مهمة تحديد الثمن الأساسي للعقار لبيعه بالمزاد العلني تحتاج تقييماً على أسس موضوعية وحقيقية وواقعية، بعد تحليل كل البيانات المتعلقة بالعقار، والبيانات المحاسبية والتحليل الإحصائي كأدوات مساعدة لفهم وإدراك العوامل المؤثرة في قيمة العقار<sup>(1)</sup>.

وهو ما سنحاول معالجته في هذا الفرع بحيث نتناول أنواع قيم العقارات المعتمدة لتحديد الثمن (أولاً)، في حين ندرس العوامل المؤثرة في تحديد ثمن العقار (ثانياً).

## أولاً - أنواع قيم العقارات المعتمدة لتحديد الثمن

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

أ - **القيمة الجرافية:** هي قيمة العقار من أجل دفع الضريبة على أساس القيمة السلعية، وقد تكون هذه القيمة مساوية لقيمة سعر العقار بالسوق<sup>(2)</sup>، وقد لا تكون، وعلّة ذلك أنها قيمة غير حقيقية مفترضة فقط.

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

(1) حاتم احمد جعفر، التقييم العقاري بين التاصيل العلمي والخبرة العملية، الملتقى الخامس في التسويق: التسويق الأخضر، بيروت، الجمهورية اللبنانية، 25 - 28 يونيو 2006، متاح عبر الرابط الإلكتروني

<https://tinyurl.com/qvolyzy>

(2) احمد رجاني انيس، أسس التقييم العقاري والتثمين العقاري، مركز التقييم العقاري، القاهرة، مصر، 2005، ص 68.

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

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

من خلال الاستطلاع في مديرية الضرائب والمديرية الولائية لأملاك الدولة ومفتشية أملاك الدولة بمجانة ولاية برج بوعريريج والخبراء العقاريين، تم توصل إلى أن المشرع الجزائري جعل نظام حسابي مالي بقانون المالية لتقييم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وصنف أسعارها حسب مناطق فرعية مهياة وغير مهياة، حضرية وريفية، وبالمقابل لم يقنن التقييم العقاري للأملاك الخاصة للأفراد وجعلها تخضع للقيمة السوقية، إذا يتم تحيين التقييم العقاري لهذه الأملاك كل ستة أشهر من قبل الخبراء العقاريين لمديريات أملاك الدولة حسب السعر المتوسط المرجعي في السوق<sup>(1)</sup>.

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

## ثانيا - العوامل المؤثرة في تحديد ثمن العقار

يقوم الخبير العقاري المعين بموجب أمر صادر من رئيس المحكمة التابع لها العقار، بمعاينة العقار محل الخبرة، ودراسة جميع الوثائق المتعلقة به، ويكون تقريره مبينا على أساس عدة عوامل<sup>(1)</sup>، نذكر منها:

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

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

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

د - **العوامل الخارجية:** تتمثل في التوقع والتغيير، فالخبير العقاري يتأثر بتقلبات الأسعار، إما بسبب المنفعة المتوقعة من العقار في المستقبل أو بتغييراته الدائمة بالسوق العقارية، كالعقارات

(1) المادة 739 من ق إ م إ ، المرجع السابق .

(2) مونة مقلاتي، راضية بن زكري، بيع العقار بالمزاد العلني، الاطار الإجرائي والموضوعي، مقال منشور في مجلة القانون والمجتمع، العدد 01، المجلد 10، السنة 2022، ص 66

التجارية، فضلا عن دور العرض والطلب والمنافسة، التي تحقق أرباحا لملاكها، ويساعد ذلك أصحاب العقارات لعرضها للبيع، وبالتالي زيادة العرض<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### إعداد قائمة شروط البيع<sup>(2)</sup>

قائمة شروط البيع عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه<sup>(3)</sup>، يقوم بتحريرها المحضر القضائي بطلب من الدائن الحاجز<sup>(4)</sup> ويجب أن يبذل في ذلك عناية خاصة لما تكتسبه هذه القائمة من أهمية<sup>(5)</sup>.

طبقا لنص المادة 737 من ق إ م إ بقولها " إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء في أجل الثلاثين يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز "

ومقتضى هذا النص أنه على القائم بالتنفيذ - المحضر القضائي - أن يقوم بتحرير قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة في الشهر التالي لتسجيل الحجز إذا لم يقم المدين بالوفاء بالدين<sup>(6)</sup>.

وعليه سنتطرق ضمن هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، سنتناول في الفرع الأول آجال تحرير قائمة شروط البيع، وفي الفرع الثاني نخصه للبيانات اللازمة في قائمة شروط البيع، وفي الفرع الثالث سندرس الجزاءات المترتبة على تخلف أحد البيانات.

(1) مونة مقالاتي، راضية بن زكري، بيع العقار بالمزاد العلني، الاطار الإجرائي والموضوعي، المرجع نفسه، ص 67

(2) انظر الملحق رقم ( 13 ) المتضمن قائمة شروط البيع.

(3) سمية بوغشم، جامعة الحاج لخضر باتنة، لحرش ايوب التومي، جامعة عمار تليجي الاغواط، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الاول، سنة 2020 المجلد الرابع، ص 519.

(4) قليب فاطمة الزهرة، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، العدد 03، المجلد 58، السنة 2021 ص 09.

(5) Pierre Julien et Gilles Taormina, Voies d'exécution et procédures de distribution, L G D J, Paris, p 407.

(6) بدايي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 54

## الفرع الأول

## تحرير قائمة شروط البيع

نصت المادة 737 من ق إ م إ سالفه الذكر على أن عدم الوفاء بمبلغ الدين من قبل المحجوز عليه خلال الثلاثين (30) يوما الموالية لإجراء تبليغه بأمر الحجز، يعطى الحق للدائن الحاجز عن طريق المحضر القضائي بالقيام بتحرير قائمة شروط البيع، حيث ينوه إلى أن هذه المهلة تبدأ بالنسبة للمدين المحجوز عليه من يوم تبليغ أمر الحجز له، أما بالنسبة للحائز أو الكفيل العيني إن وجد فهذه المدة تبدأ من يوم الإنذار بدفع مبلغ الدين (1).

مما سبق نلاحظ أن المشرع حدد ميعادا كاملا يجب أن ينقضي لكي يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع، وكذا إيداعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة، وهذا الميعاد هو 30 يوما تسري من تاريخ تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه كما سبق ذكره.

كما نصت المادة 405 من ق إ م إ ب أن الميعاد يبدأ من اليوم الذي يلي إجراء تبليغ أمر الحجز للمدين المحجوز عليه، وينقضي بانقضاء اليوم الأخير منه، كما أنه يمتد بسبب العطلة الرسمية (2).

ولم يرتب المشرع الجزائري أي جزاء في حالة إعداد قائمة شروط البيع قبل موعدها أو بعد بفترة طويلة من تبليغ أمر الحجز، في حين نجد أن المشرع المصري والفرنسي قد رتبنا على تجاوز الآجال القانونية جزاء يتمثل في سقوط القيد واعتباره كأنه لم يكن (3).

وعليه نقول بأنه إذا قام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع قبل الموعد المقرر قانونا يترتب عليه عدم قبول هذا الإجراء على أساس أنه لم يحترم مدة الثلاثين (30) يوما المحددة قانونا، أما في حالة قيام المحضر القضائي بهذا الإجراء بعد مرور مدة طويلة من تبليغ أمر الحجز، فإن المشرع الجزائري لم يحدد الأجل الذي يتعين خلاله إيداع قائمة شروط

(1) امال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية الجديد، دار الغرب للنشر والتوزيع، ب ط، الجزائر، 2011، ص 148.

(2) المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق.

(3) احمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 687.

البيع بأمانة ضبط المحكمة المختصة، وذلك بهدف تفعيل الإجراءات وتسريعها تجنباً لعدم بقاء المحجوز عليه تحت رحمة الحاجز، وهو ما من شأنه أن يفتح باب التعسف وإضراراً به.

وقد نص كل من المشرع الفرنسي والمصري في هذا الإطار على مهلة تحسب من تاريخ توقيع الحجز، ويتعين خلالها على الحاجز إعداد قائمة بشروط البيع وإيداعها<sup>(1)</sup>.

### أولاً - البيانات الواجب توفرها في قائمة شروط البيع .

حدد المشرع الجزائري البيانات الإلزامية التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع، والتي تؤدي إلى التعريف بالعقار محل الحجز تعريفاً دقيقاً وكذا الشروط التي يقوم عليها بيع العقار بالمزاد العلني، وكل ما من شأنه أن يهّم الأشخاص الراغبين في الدخول للمزاد العلني وكذا كل من له مصلحة في التأكد من سلامة الإجراءات المتخذة في التنفيذ الجبري وتمكنهم من إبداء دقوعهم وملاحظاتهم أثناء جلسة الاعتراضات<sup>(2)</sup>.

وقد نصت المادة 737 من ق إ م إ على هذه البيانات وتتمثل في:

القصود من ذكر البيانات الأساسية بقائمة شروط البيع هو تقديم توضيحات كافية لذوي الشأن وأصحاب المصلحة في التنفيذ على العقار كالمدين والحائز والكفيل العيني<sup>(3)</sup>، وكذلك لكل شخص له رغبة في الدخول إلى المزاد العلني بغرض شراء العقار المحجوز.

وقد نصت المادة 737 من ق إ م إ " ..... يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع، فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:

- اسم كل من الدائنين المقيدین والحاجز والمدين المحجوز عليه ولقبهم ، وموطن كل منهم.
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

(1) Claude Brenner, voies d'exécution, Paris, Dalloz, 1998, P 138 ; Paul Cuhe, Jean Vincent, Voies d'exécution et procédures de distribution, P 285.

(2) حمدي باشا عمر، طريق التنفيذ، المرجع السابق، ص 294.

(3) احمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف الاسكندرية، سنة 1991، ص 690 .

■ تعيين العقار و/ 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 التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

■ تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنه شاغل.

■ شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.

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

■ بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع ".

و عليه سنقوم بشرح وتوضيح بعض البيانات كما يلي:

■ **السند التنفيذي:** هذا البيان هو بيان أساسي و جوهري في أي محضر من محاضر التنفيذ الواجب تبليغها قانونا للطرف المدين – أو من في حكمه – حتى يستطيع هذا الأخير مراقبة مدى صحة إجراءات التنفيذ المتخذة ضده.(1)

■ **تبليغ أمر الحجز للمدين أو للحائز أو للكفيل العيني:** مع التنويه بأن هذا الحجز قد تم تسجيله بالمحافظة العقارية، وهذا البيان في حقيقته هو أعمال لمبدأ المواجهة المتطلب قانونا في معظم الأعمال الإجرائية التي يجب تبليغها إلى الخصم الآخر.(2).

■ **تعيين العقار المحجوز،** وتحديد موقعه ونوعه ومواصفاته وحدوده ومساحته بحيث تنتفي عنه الجهالة.

(1) Pierre Julien et Gilles Taormina, voies d'exécution et procédures de distribution, P 414.

(2) حسيان رضا، الحجز التنفيذي على عقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة الماجستير فرع قانون الخاص، جامعة وهران، السنة الجامعية 2013/2012، ص 73.

■ **شروط البيع:** ويعتبر هذا العنصر جوهر قائمة شروط البيع، وهو الذي يجب أن يتضمن الشروط التي وضعها الدائن الحاجز المباشر للإجراءات والتي على أساسها سوف يتم بيع العقار المحجوز.

وقد جرت العادة أنه يتم إدراج جميع الشروط العامة التي لا تخالف القانون – والتي عادة ترد في البيوع الرضائية – بقائمة شروط البيع.

ويجوز للدائن المباشر للإجراءات عن طريق المحضر القضائي أن يدرج ما شاء من شروط بالقائمة بشرط ألا تكون مخالفة للقانون لاسيما الأحكام الخاصة ببيع العقار بالطريق الجبري ومثالها تحميل المحجوز عليه مصاريف إضافية على المصاريف القضائية<sup>(1)</sup>.

كما أنها يجب إلا تتضمن شرطا يخل بحرية المشاركة في المزايدة كأن يشترط منع بعض الأشخاص من الدخول في المزاد.

ومن أمثلة الشروط المتعارف عليها التي جرى بها العمل ويتم وضعها عادة في قائمة شروط البيع نذكر منها: شرط عدم الضمان في مساحة العقار، وبالتالي فليس لمشتري العقار بالمزاد الحق في طلب التعويض عما نقص من مساحة العقار، أو أن يطلب إنقاص الثمن بسبب نقص مساحة العقار المباع. وشرط ألا يكون لمشتري العقار الحق في الثمار إلا من تاريخ تسلمه العقار.

■ **الثمن الأساسي:** يتم تحديد الثمن الأساسي الواجب ذكره ضمن قائمة شروط البيع، سواءا كان تقييم العقار بصفة واحدة أم بصفة مجزأة، من طرف الخبير العقاري الذي يعين بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة المختصة، بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز.

كما ألزمت ذات المادة الخبير بإيداع تقرير التقييم خلال (10) أيام من تاريخ تبليغه رسميا بأمانة ضبط المحكمة، وفي حالة ما إذا تعذر عليه إنجاز المهمة المسندة إليه، يستبدل بخبير عقاري آخر.

(1) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة و النشر الجزائر، الطبعة الثانية، 2017، ص 138.

وبالرجوع إلى المادة 739 من ق إ م إ ، فقد اشترطت على الخبرة أن تتضمن مبلغين في تقييم العقار المحجوز و هما الثمن الأساسي أي القيمة الحقيقية للعقار المحجوز، والقيمة التقريبية له بالسوق وهو الثمن المتعامل به في البيع والشراء لدى الوكالات العقارية و المؤسسات العمومية الأخرى .

ولتحديد الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة ،يقوم رئيس المحكمة بإصدار أمر على ذيل عريضة يتضمن طلب تعيين خبير عقاري بغرض تقييم العقار المحجوز وتقدير وتحديد الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة<sup>(1)</sup>، وهذا بناء على طلب يقدم إليه من الدائن الحاجز - بواسطة المحضر القضائي - القائم بالتنفيذ .

. تجزئة العقار إلى أجزاء: إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع وحتى يزيد عدد الراغبين في الشراء ويزيد حاصل البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها<sup>(2)</sup>.

يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع، ويحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما<sup>(3)</sup>.

### ثانيا - الجزاء المترتب عن تخلف أحد البيانات في قائمة شروط البيع

بالرجوع إلى نص المادة 737 من ق إ م إ ، نلاحظ بأن المشرع لم ينص صراحة على أي إجراء يترتب على تخلف أحد البيانات السالفة الذكر من قائمة شروط البيع، لكن عند قراءة المادة السابقة نجدها جاءت بصيغة الوجوب " يجب... "

(1) يعتمد الخبراء المعينون من طرف المحكمة لتقييم العقارات ولتحديد الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة على المرسوم التنفيذي رقم: 93-271 المؤرخ في 10/11/1993 المحدد لكيفيات تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح، وكذلك على السعر المتداول في السوق العقارية.

(2) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة للطباعة و النشر الجزائر، 2012، ص 293.

(3) المادة ( 737 ) الفقرة الثامنة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، المرجع السابق .

وبالتالي فإننا نعتقد بأن نص أحكام هذه المادة تتضمن أحكام أمر، والأصل في الأحكام الأمرة أنها تتعلق بالنظام العام ولا يجوز مخالفتها، وعليه يترتب على تخلف أحد البيانات البطلان.

ولكن نرى بأن هذا البطلان هو بطلان نسبي وليس مطلقاً، فهو مقرر لمن له مصلحة في ذلك من الأشخاص الواجب تبليغهم بقائمة شروط البيع كما سنرى لاحقاً، غير أن المشرع وضع لكل ذي مصلحة في طلب إبطال قائمة شروط البيع ميعاد محدد لتقديم هذا الطلب.

حيث يقدر هذا الميعاد بأجل أقصاه انعقاد جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه في الإبطال، وهو ميعاد يعتبر ناقصاً لأنه يترتب عليه سقوط الحق في طلب الإبطال إذا لم يتخذ خلال هذا الأجل (1).

أما إذا تخلف بيان من البيانات التي حددتها المادة 737 من ق إ م إ أو اعترافها نقص أو خطأ فلا يحكم بالإبطال إلا إذا كان من شأن ذلك أن يؤدي إلى عيب يشوب البيانات الواردة بها، ومن الجائز تكملة البيانات الناقصة ببيانات أخرى (2).

ويرى الدكتور غوثي بن ملحمة بأنه في حالة تخلف بيان من البيانات المذكورة فإنه يتعين التمسك بالقواعد العامة للبطلان، وعليه يكون الإجراء باطلاً إذا شابه عيب جوهري يترتب عليه ضرر ويزول البطلان إذا تنازل عنه لمن تقرر لمصلحته (3).

وعليه فإن تخلف أحد البيانات أو شروط هذه القائمة يعتبر عيب فيها، فإن الجزاء المترتب عليه هو القابلية للإبطال، أي البطلان النسبي حسب ما نص عليه المشرع في ق إ م إ.

وتجدر الإشارة إلى أن إبطال قائمة شروط البيع لا يترتب عليه بطلان الإجراءات السابقة لها، لأنه لا يوجد نص في القانون ما ينص صراحة على ذلك، لأن المادة 737 توضح في

(1) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 295

(2) المرجع نفسه، ص 296.

(3) الغوثي بن ملحمة، الحجز العقاري، بحث منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم المحكمة العليا، سنة 2004، ص 106.

فقرتها الأخيرة أنه إذا ما تمسك أحد الأشخاص الذي تقرر البطلان لمصلحته وألغت قائمة شروط البيع فعلا فإنه يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي.

لأنه هو المسؤول المباشر على إعدادها كما أنه هو المتسبب في إلغائها بسبب خطئه في إغفال بعض بياناتها (1).

في الأخير نلاحظ أن تحديد البيانات اللازمة في قائمة شروط البيع الغرض منها هو توحيد العمل بين جميع المحضرين القضائيين مما يسمح للقاضي بمراقبة مدى احترام الإجراءات المتخذة في حال الطعن أو الاعتراض على هذه القائمة، كما تجعل من يهيمه الأمر الاطلاع عليها ومراقبة الإجراءات المتبعة في التنفيذ ومعرفة جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، أي كل ما يهم أصحاب الشأن في التنفيذ والراغبين في المشاركة في المزاد العلني (2).

إن المشرع الجزائري قد نص صراحة على الجزاء المترتب على تخلف أحد البيانات السالفة الذكر من قائمة شروط البيع، وبالرجوع إلى نص المادة 737 من ق إ م إ الفقرة التاسعة نجدها تنص على: "إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات، كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه"

## الفرع الثاني

### إيداع قائمة شروط البيع

منح المشرع الجزائري للمحضر القضائي، بعد تحرير قائمة شروط البيع سلطة يتولى من خلالها مهمة إيداعها لدى المحكمة التي سيباشر البيع في دائرة اختصاصها، بعد تسديد الرسم القضائي (3).

تجدر الإشارة بأن الإجراءات التمهيدية لبيع العقار وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية تبدأ بإيداع قائمة شروط البيع في المحكمة المختصة وبشروط معينة (4)، من طرف

(1) المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري .

(2) نيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص 400.

(3) اسماعيل قطاف، إشكالات عملية في الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، مقال منشور في مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، السنة 2020، ص 340.

(4) انظر الملحق رقم ( 14 ) المتضمن محضر إيداع قائمة شروط البيع.

أشخاص محددًا منحهم القانون صلاحية إيداعها وإرفاقها بوثائق أوجبها المشرع في المادة 738 من ق إ م إ، وهذا حتى يتمكن أصحاب الشأن من الاطلاع عليها والتأكد من صحة البيانات الواردة فيها<sup>(1)</sup>.

لذا قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع سنخصص الفرع الأول لتحديد الأشخاص المخول لهم إيداع قائمة شروط البيع، وسنتطرق في الفرع الثاني إلى ميعاد إيداع قائمة شروط البيع، وسنتناول في الفرع الثالث المستندات المرفقة بقائمة شروط البيع.

### أولا - الأشخاص المخول لهم إيداع قائمة شروط البيع.

طبقا للمادة 737 من ق إ م إ نستنتج أن المشرع خول للمحضر القضائي وحده صلاحية إيداع قائمة شروط البيع بعد أن يقوم بتحريرها.

حيث يقوم المحضر القضائي في حالة بيع العقار المحجوز بعد انتهاء مهلة (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز دون وفاء من المدين<sup>(2)</sup>، بإيداع قائمة شروط البيع في ثلاثة نسخ (03) مختومة وموقعة منه.

وفي كل الحالات يجب تسديد رسوم التسجيل القضائية المستحقة<sup>(3)</sup>، والمقدرة بـ 1500 دج (الطابع) وفقا لنصوص القانون 06/ 2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001<sup>(4)</sup>، ووضع طابع 20 دج على كل صفحة من صفحات القائمة.

بعد إيداع المحضر القضائي لقائمة الشروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة يقوم رئيس كتاب الضبط بواسطة أمين الضبط بذات المحكمة بتحرير محضر إيداع قائمة شروط البيع الذي يؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختصة إقليميا ثم تسجل في سجل عقود البيوع العقارية، ويحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع تاريخ وساعة كل من جلسة الاعتراضات وجلسة البيع، وهو ما جاءت به المادة 11/737 بنصها " يؤشر رئيس المحكمة المختص

(1) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 296.

(2) المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري .

(3) حسيان رضا، المرجع السابق، ص 84

(4) المادة من قانون رقم 06/200 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية 2001، ج ر، ع 80، المؤرخة في 2000/12/24.

إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها (1).

وتسلم للمحضر القضائي نسخة من قائمة شروط البيع مسجل عليها الرقم التسلسلي حسب ورودها في سجل البيوع العقارية، وكذلك يسلم له نسخة من محضر إيداع قائمة شروط البيع مؤشر فيه تاريخ جلسة الاعتراضات وساعتها .

لذلك يحق لكل راغب في شراء العقار الاطلاع على هذه القائمة في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة دون أن يأخذها معه (2).

والمعمول به في كثير من المحاكم بأن رئيس المحكمة لا يعين بمحضر إيداع قائمة شروط البيع تاريخ انعقاد جلسة البيع، وإنما تعين لاحقا بأمر على عريضة بعد الفصل في جميع الاعتراضات على قائمة شروط البيع (3).

### ثانيا - ميعاد إيداع قائمة شروط البيع

سنتناول في هذا العنصر : ميعاد إيداع قائمة شروط البيع في البيع الجبري (أولا )، ثم ميعاد إيداع قائمة شروط البيع في البيوع القضائية الخاصة (ثانيا).

أ - ميعاد إيداع قائمة شروط البيع في البيع الجبري: بالرجوع إلى نص المادة 737 من ق إ م إ فإننا نجدها لم تحدد أجلا لإيداع قائمة شروط البيع، مثلما كان معمول به في قانون الإجراءات المدنية القديم ضمن المادة 386 منه التي حددت أجل لإيداع قائمة شروط البيع، والتي كانت توجب إيداعها خلال الشهر التالي لتسجيل الحجز إذا لم يقم المدين بالوفاء.

والسؤال الذي يطرح لماذا عدل المشرع الجزائري عن تحديد آجال إيداع قائمة شروط البيع والذي نعتبره ضروريا لأن ترك الآجال مفتوحة تؤدي إلى الإطالة في الإجراءات من دون سبب، عند استقرار التشريعات المقارنة نجد التشريع الفرنسي حدد آجال الإيداع بأربعين

(1) المادة 737 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، المرجع السابق .

(2) Jean Vincent, Jacques Prevault, Voies d'exécution et procédures de distribution, 19<sup>ème</sup> édition, DALLOZ Dalat, Paris, 1999, p 270.

(3) بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، ب د، ب س، ص 65.

(40) يوما من تاريخ تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية، أما التشريع المصري فحدد آجال الإيداع بتسعين (90) يوما من تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية.

اكتفى المشرع الجزائري بالنص على تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز أي بعد انقضاء مهلة الوفاء الممنوحة للمدين بعد تبليغه بأمر الحجز وإنذاره بالوفاء حسب ما نصت عليه المادة 2/725 من ق إ م إ.

**ب - ميعاد إيداع قائمة شروط البيع في البيوع القضائية الخاصة :** أما في حالة البيوع القضائية الخاصة فلا توجد مهلة قانونية يلتزم بها المحضر القضائي لإيداع قائمة شروط البيع، لأنه فور استلام المحضر القضائي للإذن بالبيع أو الحكم القاضي بالبيع أو طلب المدين الرهن، يقوم مباشرة بتحرير قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل البيع أو أحد العقارات في حالة تعددها ووقوعها في دائرة اختصاص محاكم مختلفة<sup>(1)</sup>.

### ثالثا - الوثائق والمستندات المرفقة بقائمة شروط البيع

أوجبت المادة 738 من القانون 08/09 المتضمن ق إ م إ على المحضر القضائي عند إيداع قائمة شروط البيع إرفاق معها بعض المستندات، تعتبر مكملة للقائمة وذلك بغرض تمكين ذوي الشأن من التأكد عند الاطلاع على هذه القائمة من صحة البيانات الواردة فيها، وتتمثل هاته المستندات في ما يلي:

أ. نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه، والعلة في ذلك هو الإطلاع عليه من طرف ذوي الشأن ، و تقديم الاعتراضات والملاحظات عليه، كون السند تنفيذي يجب أن تتوفر فيه الشروط الشكلية التي نصت عليها المادتان 601 و 602 من ق إ م إ من صيغة تنفيذية وعبرة تكتب على السند التنفيذي إذا كان حكما أو عقدا رسميا ، والشروط الموضوعية

(1) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 293.

كونه حكم إلزام، كأن يكون حكماً مقررًا أو منشأً ونهائياً، و يمكن التنفيذ مباشرة بسند مشمول بالنفاذ المعجل ولم يفصل بعد في الاستئناف<sup>(1)</sup>.

ب. نسخة من أمر الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري وذلك لتمكين كل من له مصلحة من مراقبة هذه الأوراق والبيانات التي بها ومقارنتها بتلك التي بالقائمة لأجل الاعتراض عليها.

ج. نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

إن الغاية من إرفاق القائمة بالمستندات تكمن في تمكين أي طرف من الاطلاع على جميع الإجراءات المتخذة والسندات التي بنيت عليها الإجراءات ومراقبة مدى صحتها بالإضافة إلى تحديد ذوي الحقوق المقيدة على العقار أو الحق العيني من أجل تبليغهم بقائمة شروط البيع وتمكينهم من الاطلاع عليها والتأكد من صحتها وتقديم اعتراضاتهم بشأنها باعتبارهم أطراف في الإجراءات<sup>(2)</sup>.

## المبحث الثاني

### الاعتراضات على قائمة شروط البيع

حرصاً من المشرع وحماية لجميع الأطراف في بيع العقار بالمزاد العلني من جهة، وكذا حماية الغير الذي قد يتضرر من إجراءات البيع لسبب أو لآخر من جهة أخرى، أقر المشرع لكل من له الصفة والمصلحة آلية تمكنه من الاعتراض على أي إجراء من إجراءات البيع حماية لمصالحه قبل جلسة البيع التي من آثارها تطهير العقار<sup>(3)</sup>، هذه الآلية تسمى بالاعتراض على قائمة شروط البيع والتي يهدف من خلالها إلى تصفية كافة المنازعات التي قد تعترض عملية البيع، حتى يصبح العقار مهيباً لبيعه بالمزاد العلني<sup>(4)</sup>.

(1) حسيان رضا، المرجع السابق، ص 80.

(2) عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية، دار هومة للنشر الجزائر، طبعة 2002، ص 298.

(3) بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص حقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، سنة 2017 - 2018، ص 176.

(4) احمد السيد صاوي، اسامة روبي عبد العزيز روبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، د ط، دار النهضة العربية، مصر، 2005، ص 386.

والمقصود من الاعتراض على قائمة شروط البيع هو تلك المنازعات التي قد ييدها أصحاب المصلحة أو ذوي الشأن، على شكل اعتراضات وملاحظات ودفع ضد هذه القائمة أو ضد أي إجراء من إجراءات البيع العقار<sup>(1)</sup>، فهو بذلك إجراء نظمه المشرع وهو مرحلة سابقة على بيع العقار، وهذا بغرض تصفية كل النزاعات المتعلقة بإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني<sup>(2)</sup>.

لذا سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى النظام الموضوعي للاعتراض على قائمة شروط البيع (المطلب الأول)، ثم نتناول النظام الإجرائي للاعتراض على قائمة شروط البيع (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### النظام الموضوعي للاعتراض على قائمة شروط البيع

بالرجوع إلى نص المادة 742 من ق إ م إ<sup>(3)</sup>، نجد أن المشرع الجزائري أعطى لذوي الشأن حق الاعتراض على قائمة شروط البيع التي تم إيداعها لدى المحكمة من طرف الدائن الحاجز أو بواسطة المحضر القضائي، ويكمن موضوع هذه الاعتراضات والملاحظات بإثارة وجه البطلان التي تشوب الإجراء السابق والمتعلق بعدم صحة مقدمات التنفيذ وما تم من إجراءات، كما يمكن أن تقدم الاعتراضات والملاحظات على الشروط المدرجة على قائمة شروط البيع بهدف حذف بعض الشروط أو تعديل هذه القائمة و يمكن أيضا أن يكون موضوع الاعتراضات والملاحظات منصبا على عدم استيفاء الشروط الأساسية لإجراء التنفيذ الجبري، كما لو انصب على أن الدين الذي يجري التنفيذ لاقتضائه لا يتوفر على الشروط الموضوعية والشكلية، أو أن محل التنفيذ لا يجوز الحجز عليه أو أن طالب التنفيذ لا تتوفر فيه الشروط اللازمة<sup>(4)</sup>.

(1) عماد الدين رحايمية، الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار والآثار المترتبة عنه، مقال منشور في مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 05، جوان 2018، ص 40.

(2) عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 72 و 73.

(3) المادة 742 من ق إ م إ، المرجع السابق

(4) عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، ب ط، القاهرة، سنة 2002، ص 610.

وبغية التفصيل أكثر سنتناول من خلال هذا المطلب حالات إبداء الملاحظات والاعتراضات على الإجراءات السابقة للبيع وشروطه في فرع أول، ثم سنتطرق إلى حالات إبداء الملاحظات على قائمة شروط البيع في فرع ثان.

### الفرع الأول

#### حالات إبداء الاعتراضات على إجراءات السابقة للبيع و شروطه

يمكن للأشخاص المشار إليهم في نص المادة 740 من ق إ م إ إثارة منازعات في التنفيذ متعلقة بالبطلان، كما أجاز القانون في بعض الحالات لذوي الشأن أن يبدو ملاحظاتهم واعتراضاتهم على شروط البيع.

حيث سيتم في هذا الفرع الحديث عن حالات إبداء الملاحظات والاعتراضات على الإجراءات السابقة للبيع ( أولا )، و حالات إبداء الملاحظات والاعتراضات على شروط البيع ( ثانيا ) .

#### أولا - حالات إبداء الملاحظات والاعتراضات على الإجراءات السابقة للبيع

كما أشرنا سابقا فإنه يمكن للأشخاص المذكورين في نص المادة 740 من ق إ م إ إثارة منازعات في التنفيذ تؤدي إلى بطلان إجراءات البيع ، وهذا البطلان قد يرجع إلى أسباب شكلية أو موضوعية، وتكمن هذه الاعتراضات والانتقادات في إظهار العيب الذي شاب الإجراءات السابقة في الشكل أو في الموضوع.

بخصوص البطلان الشكلي فينتج عن عدم إتباع القواعد الإجرائية المنصوص عليها ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي حالة ما إذا تم الاعتراض بإثارة وجه من وجوه البطلان المتعلقة بالإجراءات الشكلية وانتهى الفصل في الاعتراض ولمصلحة المعارض فإن بطلان أي إجراء شكلي يؤدي إلى بطلان الإجراء المعني والإجراءات اللاحقة له ، أما الإجراءات الصحيحة فلا تبطل وتظل قائمة منتجة لآثارها<sup>(1)</sup>.

(1) نبيل اسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، ب ط، القاهرة، 2001، ص 424.

ومن الأمثلة المتعلقة بالشكل أن يفتقد أمر الحجز إلى بيان من البيانات الأساسية المذكورة في المادة 724 من ق إ م إ وكذلك عدم تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه<sup>(1)</sup>.

كما يمكن أن تزول كل الإجراءات في حالة عدم القيام بمقدمات التنفيذ كما نص عليها القانون، كأن تغفل بعض البيانات التي يوجبها القانون في محضر التبليغ الرسمي، أو عدم تكليف المدين بالوفاء أو عدم إنذار الحائز أو الكفيل العيني<sup>(2)</sup>، كما يمكن أن تزول أيضا عملية التنفيذ في حالة عدم التقيد بالقاعدة التي تقضي بالحجز أولا على المنقولات وفي حالة عدم كفايتها أو عدم وجودها ينتقل الحجز إلى العقارات.

وقد تزول في حالة عدم قيد أمر الحجز في المدة المحددة والمقدرة بثلاثة (3) أشهر بالنسبة للعقارات المشهورة، أما بالنسبة للعقارات غير المشهورة فمدة القيد شهرين من صدور أمر الحجز.

كما يمكن أن تزول عملية التنفيذ أيضا في حالة إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة التي لا يقع في دائرة اختصاصها أي عقار من العقارات المراد بيعها في المزاد العلني، وقد تزول أيضا في حالة عدم إرفاق قائمة شروط البيع بالمستندات التي نصت عليها المادة 738 من ق إ م إ.

أما فيما يخص الأمثلة التي تتمثل في وجوه البطلان من الناحية الموضوعية فتكمن فيما يلي:

كعدم توفر الأهلية للحاجز أو أحد المشتركين في الحجز أو عدم توفر الصفة أو أن الدائن لا يحوز على سند تنفيذي قابل للتنفيذ الجبري كأن يكون غير ممهور بالصيغة التنفيذية أو أن العقار غير قابل للتنفيذ عليه بطريق الحجز، أو التنفيذ على العقار لا يملكه المدين، أو أن يكون الحق الذي يراد اقتضائه غير محقق الوجود أو غير معين المقدار أو غير حال الأداء<sup>(3)</sup>.

(1) عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08، المرجع السابق، ص 302 .

(2) علي ابو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرفعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 282.

(3) نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، المرجع السابق، ص

## ثانيا - حالات إبداء الملاحظات والاعتراضات على شروط البيع

أجاز المشرع لذوي الشأن أن يبدو ملاحظاتهم واعتراضاتهم على شروط البيع في عدة حالات و هي:

أ - طلب وقف إجراءات البيع مؤقتا، وتكون هذه الحالة عندما يكون بيع هذه العقارات في وقت واحد حيث أجازت المادة 743 / 1 من ق إ م لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب عن طريق دعوى استعجالية الوقف المؤقت لإجراءات التنفيذ أو عملية بيع عقار أو أكثر من العقارات المحجوزة بشرط أن يثبت أن قيمة إحدى العقارات تكفي للوفاء بحقوق جميع الدائنين، وفي المقابل يمكن لكل دائن بعد رسو المزاد أن يمضي في تنفيذ أو بيع هذه العقارات إذا لم يكفي ثمن ما بيع للوفاء بحقه، أما إذا كان حاصل البيع كافي للوفاء بحقوق جميع الحاجزين فإن الحجز يزول بالنسبة للعقار الموقوف ببيع، وعند صدور الأمر بوقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار أو حق عيني عقاري أو أكثر يجب أن يحدد هذه العقارات محل التوقيف المؤقت (1).

ب - طلب تأجيل البيع، أجازت المادة 744 من ق إ م لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفع دعوى استعجالية، تهدف إلى تأجيل إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري، إذا اثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين، كأن يتعلق الأمر بإيرادات الوحدات الاقتصادية أو المستثمرات الفلاحية أو الأراضي أو المباني المؤجرة، ويحدد القاضي تاريخ الذي يستأنف فيه إجراءات البيع بأمر إذا لم يتم الوفاء، على أن لا تتجاوز سنة واحدة (2).

ج - وقف إجراءات البيع بسبب رفع دعوى الفسخ على المدين، بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع يلتزم بتبليغها رسميا خلال خمسة عشر ( 15 ) يوما الموالية لهذا الإيداع للأشخاص المشار إليهم في نص المادة 740 من ق إ م أو ورثتهم، ومن هؤلاء الأشخاص بائع العقار المقايض به، أو الشريك المقاسم إن وجد، وهذا حسب نص المادة

(1) عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 403.

(2) عبد الرحمن بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادية، ط1، الجزائر، سنة 2009، ص 246.

745 من ق إ م إ، حيث يعتبر هذا التبليغ بمثابة إنذار موجه لهم لكي لا يجهلوا بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم تسديد الثمن أو الفرق في الثمن ( بالنسبة للمقايض )، أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني ( بالنسبة للشريك المقاسم ) خلال الأجل المحدد لذلك وهو ثلاثة (3) أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات فإن حقهم في ذلك يسقط قبل الراسي عليه المزاد (1).

إن المادة 745 من ق إ م إ تعالج الافتراض الذي يكون فيه المدين قد اشترى عقارا ولم يكن قد وفي بثمن كله أو بعضه، أو كان قد قايض بصدده ولم يكن قد دفع الفرق، أو اقتسمه في حصة ما مع باقي الشركاء ولم يوفى بفارق القسمة، حينها جاز للبائع أو المقايض أو الشريك المقاسم المطالبة بفسخ العقد (2)، وحسب نص المادتين 999 و 1001 من ق إ م إ يكون لهؤلاء الأشخاص إلى جانب ذلك، حق الامتياز على العقار المحجوز (3).

وإذا قام أحد الأشخاص المشار إليه سلفا برفع دعوى الفسخ فإنه يكون بهذا ساعيا إلى إبطال إجراءات التنفيذ أو البيع التي وجهت إلى المدين، ولهذا أوجب القانون اتخاذ إجراء من شأنه أن ينبهه إلى أن دعوى الفسخ قد رفعت حتى تتوقف إجراءات البيع وحتى يصح الاحتجاج على المشتري بالمزاد، وحتى يتم توقف عن استمرار في الإجراءات (4).

وفي كل الأحوال إذا رفعت دعوى الفسخ أو قدم طلب إعادة البيع في الآجال يتعين أن يدرج ذلك في قائمة شروط البيع ليعمل به الجميع، وفي هذه الحالة توقف إجراءات الحجز والبيع لحين الفصل في دعوى الفسخ من طرف قاضي الموضوع، وترفع دعوى الفسخ أمام قاضي الموضوع بإجراءات الدعوى العادية أمام المحكمة التي تباشر فيها إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري (5).

(1) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 303 و 304.

(2) علي ابو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرفعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 284.

(3) احمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 709 و 710.

(4) نبيل اسماعيل عمر، اصول التنفيذ الجبري دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، بيروت،

2004، ص 983.

(5) عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 76.

## الفرع الثاني

## حالات إبداء الملاحظات على قائمة شروط البيع

إن قائمة شروط البيع يتم تحريرها من طرف المحضر القضائي، حيث يدرج فيها كل البيانات التي تبين العقار المحجوز وكذلك السند الذي تم به الحجز وشروط البيع، و ترفق القائمة بمجموعة من المستندات أوجب القانون إرفاقها معها، أضف إلى ذلك تحديد الثمن الأساسي التقريبي الذي تبدأ به المزايعة، الذي هو من اختصاص الخبير العقاري الذي يعين بأمر قضائي بناء على طلب القائم بالتنفيذ أو المحضر القضائي.

ويتولى أيضا تحديد تاريخ جلسة الاعتراضات وتاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني من طرف رئيس المحكمة المختصة<sup>(1)</sup>، حيث نلاحظ أن الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع يجوز أن تقدم من كل صاحب مصلحة وكل صاحب شأن على عمل أو أمر صدر من شخص من الأشخاص المشار إليهم أعلاه، كما يمكن أيضا إبداء الملاحظات على بيان أو كل البيانات التي تحويها قائمة شروط البيع بهدف إضافة بعض الشروط إلى القائمة أو الحذف البعض منها، كما قد تهدف أيضا إلى تعديل بعض الشروط<sup>(2)</sup>.

وعليه يتم التطرق في هذا الفرع إلى بعض الأمثلة التي يمكن إثارتها من طرف ذوي الشأن المتعلقة بإضافة شرط من الشروط أو حذفه في قائمة شروط البيع (أولا)، أو تعديل شرط من شروط قائمة شروط البيع (ثانيا).

## أولا - الحالات التي يكون موضوعها إضافة أو حذف شرط من الشروط

نذكر في هذا العنصر أمثلة عن الملاحظات التي يكون موضوعها حذف شرط من الشروط في قائمة شروط البيع أو إضافته وهي:

أ - الملاحظات التي يكون موضوعها إضافة شرط من الشروط وهي كما يلي: طلب إضافة بند في قائمة شروط البيع كما في حالة من يكون له حق الارتفاق على العين المنزوع ملكيتها، أو من يكون مستأجرا لها، ويرغب في الإشارة إلى حقه في القائمة حتى يكون المشتري على

(1) عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 603.  
(2) عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 132.

بينه من ذلك، ليتفادى كل نزاع في المستقبل بينه وبين المشتري بالمزاد<sup>(1)</sup>، ورغم ذلك فإن هذا يكون من قبيل التأكيد فقط، لأن هذه الحقوق نافذة في مواجهة المشتري.

كما يمكن لكل من له مصلحة أن يقترح إضافة شرط إلى قائمة شروط البيع، والذي يؤدي إلى الإقبال الكبير للمزايدين<sup>(2)</sup>.

### ب - الملاحظات التي يكون موضوعها حذف شرط من الشروط و تتمثل فيما يلي:

■ طلب حذف الشرط المخالف للنظام العام كما لو كان هذا الشرط يتضمن اقتضاء فوائد ربوية، أو حصر المزاد على أشخاص معينين كاستدعاء طائفة معينة لدخول المزاد، وهذا يؤدي إلى الإخلال بعلانية المزايدة ومبدأ المساواة بين المواطنين، أو التمييز بين الدائنين بدون وجه حق.

■ كما يمكن حذف شرط مخالف للقانون في حالة اشتراط المحضر القضائي أو الدائن الحاجز عدم رد الثمن إلى من يتم رسو المزاد عليه لو تبين أن العقار المنزوع ملكيته غير مملوك للمدين المحجوز عليه، لأن ذلك يعتبر إثراء بلا سبب يخالف القواعد العامة في القانون.

■ طلب حذف شرط ضار بالمزايدة لما فيه من التشدد كاشتراط دفع الثمن كله فوراً، أو لما فيه من التسهيل كتقسيم الثمن على دفعات صغيرة متباعدة في مواعيد استحقاقها<sup>(3)</sup>.

### ثانياً - الملاحظات التي يكون موضوعها التعديل أو تغيير شرط من الشروط وهي كما يلي:

■ كأن يطلب صاحب المصلحة تجزئة العقار المعروض للبيع دفعة واحدة إلى أجزاء، يباع كل جزء منه على حدا كما لو كان العقار داخل المحيط العمراني صالح للبناء ويتعذر بيعه كله إذا لم يجزأ، والعكس كما لو كان العقار معروضاً للبيع على أجزاء فيطلب بيعه دفعة واحدة

(1) علي ابو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 283.

(2) فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات الجديدة، المرجع السابق، ص 437.

(3) نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، المرجع السابق، ص

ويحدث ذلك إذا كان الأمر يتعلق بعقار خارج المحيط العمراني وكانت طبيعته فلاحية فتجزئته تنقص من قيمته (1).

- كما يمكن كذلك لصاحب المصلحة أن يطلب تغيير الثمن الأساسي، كزيادة الثمن أو إنقاصه وذلك إذا لم يكن مراعاة في تحديده للمعايير التي نص عليها القانون (2).
- ويعتبر مضمون قائمة شروط البيع مؤقتاً، إذ يمكن إضفاء تعديلات عليه بعد الفصل في الاعتراضات التي قد تقدم بشأن القائمة، ولا تكتسي هذه الأخيرة الصفة النهائية إلا بعد ذلك (3).

## المطلب الثاني

### النظام الإجرائي للاعتراض على قائمة شروط البيع

بما أن تقديم الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع، هي منازعات موضوعية تتعلق بالتنفيذ على العقار يقدمها ذوو الشأن وفقاً للحالات التي سبق ذكرها، فقد خول المشرع الجزائي حق اللجوء للقضاء متى كان لشخص صفة ومصلحة في ذلك، ويبقى هذا الحق قائماً حتى خلال خصومة التنفيذ عن طريق الوسائل القانونية المتاحة وضمن الآجال المحددة ووفقاً للإجراءات الخاصة برفعها (4)، وتكمن أهمية جلسة الاعتراضات في حرص المشرع على تصفية المنازعات المتقدمة ولا يتم البيع إلا بعد الفصل النهائي فيها، على غرار المنازعات المتعلقة بإجراءات التنفيذ في أي مرحلة من مراحلها سواء ببطان إجراءاته أم بالشروط الموضوعية لصحته، أم تلك المتعلقة بطلب تعديل شروط البيع (5).

لذا سنخصص الفرع الأول للحديث عن الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض وميعاد تقديمه وجزاء مخالفته.

(1) مسعود كمين، الحجز العقاري، المرجع السابق، ص 55.

(2) علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 283 و 284.

(3) Pierre Julien et Gilles Taormina , voies d'exécution et procédures de distribution, p 40.

(4) نبيل اسماعيل عمرواحمد هندي، التنفيذ الجبري، قواعد وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2003، ص 975.

(5) احمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 714.

أما الفرع الثاني فسنطرق فيه لإجراءات رفع الاعتراض والجهة المختصة في الفصل في الاعتراضات.

### الفرع الأول

#### الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض وميعاد تقديمه وجزاء مخالفته

سنطرق في هذا الفرع إلى من لهم الحق في تقديم الاعتراضات (أولا)، ثم سنتحدث عن ميعاد تقديم الاعتراض وجزاء مخالفته (ثانياً).

#### أولا - الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع .

وفقاً لنص المادة 742 من ق إ م إ فإن الاعتراض يكون من حق الأشخاص المحددين في نص المادة 740 من ق إ م إ، وهم على الخصوص: المدين المحجوز عليه، والكفيل العيني، وحائز العقار و/أو الحق العيني العقاري المرهون، المالكون على الشيوخ في حال الحجز على الملكية المشاعة، وجميع الدائنين المقيدين قبل قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، بائع العقار ومقرض ثمنه والشريك المقاسم أو المقايض به إن وجدوا، أو ورثتهم في حال وفاة أحدهم، وعلى العموم كل شخص من الأشخاص الذين أوجب القانون إعلامهم إعلاما خاصا بقائمة شروط البيع، أو ورثتهم<sup>(1)</sup>.

فلا يحق لهؤلاء الأشخاص المشار إليهم أعلاه إبداء اعتراضاتهم عن طريق رفع دعوى أصلية، لأنها لن تقبل في هذه الحالة لمخالفتهم الطريق الذي رسمه المشرع على الحماية القانونية<sup>(2)</sup>.

وهو ما نصت عليه المادة 742 ق إ م إ بقولها أن: "الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 ق إ م إ أو من ورثتهم" غير أنه بالتمعن في هذه العبارة نجد أن المشرع الجزائري حدد

(1) بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 178.

(2) احمد السيد صاري، اسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، د ط دار النهضة العربية، مصر، 2005، ص 387.

الأشخاص الذين لهم الحق في رفع الاعتراض وهم من تم تبليغهم تبليغا خاصا بإيداع قائمة شروط البيع أو ورثتهم على سبيل الحصر لا المثال (1).

ويبدو أن نص هذه المادة غير منطقي كون أن هناك أشخاص آخرون لم تتضمنهم المادة 740 ق إ م إ ولم توجب تبليغهم، إلا أن لهم مصلحة في تقديم ملاحظاتهم واعتراضاتهم على قائمة شروط البيع، فنجد على سبيل المثال من له حق عيني أصلي مقيد على العقار محل البيع ( صاحب حق الارتفاق ) ولم يتم إدراج شرط قبول المشتري للعقار بما عليه من حقوق ارتفاق ظاهرة أو غير ظاهرة مثلا، فمن حق هذا الأخير تقديم اعتراض على قائمة شروط البيع من أجل تعديل الشروط وإدراج هذا الشرط.

وعليه الأصل أن يكفل حق تقديم الاعتراض لكل شخص كان له مصلحة قائمة وجدية في تقديم الاعتراض وإن لم يكن من بين الأشخاص الواجب تبليغهم والمنصوص عليهم في المادة 740 المذكورة أعلاه وتحقق علمه بقائمة شروط البيع من خلال إجراءات النشر والتعليق المنصوص عليها في المادة 748 ق إ م إ كأصحاب الحقوق العينية الأصلية المقيدة على العقار محل البيع كحق الانتفاع والارتفاق، وأصحاب الحقوق الشخصية أيضا كمستأجر العقار (2).

وما يثبت أن المادة 742 ق إ م إ لم تحدد أصحاب الحق في تقديم الاعتراضات على سبيل الحصر على الرغم من صياغتها التي تدل على ذلك، ما نصت عليه المادة 737 ق إ م إ في فقرتها الأخيرة على إمكانية كل ذي مصلحة في طلب إبطال قائمة شروط البيع إذا خلت من أحد البيانات الإلزامية المنصوص عليها في المادة نفسها خلال مدة أقصاها جلسة الاعتراضات (3).

(1) انظر الملحق رقم ( 15 ) المتضمن محضر تبليغ مستخرج قائمة شروط البيع

(2) رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968، ص 444.

(3) نصت المادة 737 ق إ م إ الفقرة الأخيرة " ..... إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات والا سقط حقه "

بالنسبة للمصلحة الواجب توفرها فلا بد من أن تكون مصلحة قانونية فلا يمكن قبول اعتراضات الشخص الذي يطلب تعديل شروط البيع باعتباره مزاييدا مراعاة لمصلحته<sup>(1)</sup>.

حيث يتم تبليغ أصحاب الشأن رسميا من طرف المحضر القضائي وعلى الأشخاص الالتزام بإبداء وجوه الاعتراض على القائمة إذا كان لذلك وجه، وذلك في الميعاد المحدد وإلا سقط حقهم في إبداء أي ملاحظة أو اعتراض، غير أنه في حالة عدم قيام المحضر القضائي بتبليغهم بجلسة الاعتراضات وفات الأجل المحدد فإن حقهم لا يضيع ويظل ممكنا ولكن عن طريق طرق أخرى حددها القانون، وهي أن يرفع صاحب الشأن دعوى أصلية، أضف إلى ذلك أن هناك حالة يمكن للمعترض إبداء ملاحظاته واعتراضاته عن طريق الدعوى المبتدئة وهذه الحالات هي كالتالي<sup>(2)</sup>:

1. الدعوى الرامية إلى إبطال الحق الموضوعي كليا أو جزئيا.
2. كما يجوز تقديم اعتراض على القائمة فيما يخص الشروط المتعلقة بالنظام العام والآداب العامة وفي أي مرحلة كانت عليها إجراءات البيع.
3. في حالة عدم إنذار أو تبليغ الأشخاص المذكورين في نص المادة 740 من ق إ م إ فلهؤلاء الأشخاص أن يقدموا اعتراضا على قائمة شروط البيع في أي مرحلة كانت عليها إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني.
4. يجوز للأشخاص المشار إليهم أيضا أن يقدموا اعتراضهم لتصحيح الأخطاء المادية كالغلط الذي يخص وصف العقار وتحديده، ومالك العقار الحقيقي.
5. كما يجوز للمدين المحجوز أن يعترض في أية مرحلة كانت عليها إجراءات التنفيذ الجبري إذا تمسك بانقضاء الدين بالوفاء.

### ثانيا - ميعاد تقديم الاعتراض وجزاء مخالفته

يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع بأنه خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز، له ميعاد و إجراءات محددة قانونا<sup>(3)</sup>.

(1) فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 460.

(2) عبد العزيز بداوي، الحجز على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 83

(3) البرغوثي بن ملح، مقال منشور بالمجلة القضائية، المرجع السابق، ص 104.

هناك من يرى الاعتراض خصومة قضائية وبالتالي يخضع سيره لكل إجراءاتها وفي المقابل هناك رأي آخر يرى بأن الاعتراض هو طريق إجرائي خاص بالتنفيذ على العقار دون سواه من الحجوز التنفيذية الجبرية الأخرى (1).

ويرى البعض الآخر بأن الاعتراض هو مسلك لتعديل شروط البيع بالإضافة أو بالنقصان وهو طريق لتقرير بطلان أحد إجراءات بيع العقار أو لعيب قد يتعلق بالشكل أو بالموضوع (2).

لقد حدد المشرع الجزائري ميعاد تقديم الاعتراضات بثلاثة ( 03 ) أيام كحد أقصى قبل جلسة الاعتراضات تحت طائلة سقوط الحق في تقديمها وذلك بموجب المادة 742 ق إ م إ " تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في ذلك " (3).

فعلى الشخص الذي يريد الاعتراض على قائمة شروط البيع لسبب أو لآخر تسجيل الاعتراض من تاريخ تبليغه وإنذاره إلى غاية ثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات، المحددة سلفا من طرف رئيس المحكمة عند إيداع قائمة شروط البيع، ولعل الغاية من تحديد هذا الأجل هو تمكين المحكمة من الاطلاع على الاعتراضات خلال ثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات للفصل فيها عند أول جلسة وعدم تأجيلها إلى جلسات لاحقة للاطلاع على هذه الاعتراضات ومراقبة مدى جدتها من قبل رئيس المحكمة الفاصل في جلسة الاعتراضات (4).

(1) د محمد محمود ابراهيم، اصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، مصر 1983، ص 589 و 588.

(2) د احمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 697.

(3) Blum, Des sommation de communication du cahier des charges en matière de saisie

immobilière, thèse, paris, 1939, p 156.

(4) بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 180.

أما في حال تأجيل الفصل لابد أن يراعي الأجل المنصوص عليها قانونا للفصل في الاعتراضات والمحددة ب 8 أيام بموجب المادة 3/ 742 ق إ م إ، كما يجب تمكين ذوي الشأن من الاطلاع على هذه الاعتراضات قبل الجلسة المحددة لتحضير دفوعهم (1).

وميعاد تقديم الاعتراضات هو ميعاد من نوع آخر يتعين اتخاذ الإجراء قبل أوانه فهو لا يمتد بسبب العطلة الرسمية ولا بسبب المسافة (2).

من بين أسباب تحديد الميعاد هو إتاحة الفرصة للخصوم وقاضي البيوع العقارية للاطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة للاستعداد من أجل الرد عليها أو الفصل في ذات الجلسة إذا كان بالإمكان ذلك، ولهذا لا يجوز تقديم اعتراضات جديدة في الجلسة عن طريق طلب العارض إلا إذا تعلق بالنظام العام.

- أما بالنسبة للجزاء المترتب على مخالفة الميعاد المنصوص عليه هو سقوط الحق في تقديم الاعتراض حتى وإن كان جديا، كما لو قدم الاعتراض خلال ثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات فلا يتم قبول هذا الاعتراض، والسقوط هنا كجزاء متعلق بالنظام العام فيجب على القاضي أن يثيره من تلقاء نفسه كما لا يراعى في هذا الميعاد الامتداد بسبب أيام العطل ذلك أن هذه المواعيد من نوع خاص وهي محددة سلفا (3).

أما بالنسبة للأشخاص الذين أغفل تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع فقد اختلف الفقه في إمكانية تقديمهم للاعتراضات خارج الأجل المحددة من عدمها.

فيرى جانب من الفقه أنه يسقط حقهم أيضا في الاعتراض بعد فوات هذا الميعاد، غير أن لهم طريق آخر للمنازعة في صحة التنفيذ عن طريق رفع دعوى أصلية ببطلان التنفيذ (4).

(1) بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع نفسه، ص 180.

(2) علي ابو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 284

(3) احمد السيد صاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 2005، المرجع السابق، ص 399.

(4) مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2055، ص 652.

ولا يمكن الاحتجاج في مواجهتهم بسقوط حقهم بفوات ميعاد تقديم الاعتراضات ومنعهم من رفع دعوى بطلان أصلية، بحجة أن الطريق المخول لهم هو جلسة الاعتراضات كون أنه لم يتم تبليغهم بالإيداع وبالتالي لم يمنح لهم فرصة الاطلاع على قائمة شروط البيع.

أما البعض الآخر من الفقه فإنه يستثني من الالتزام بالميعاد كل ذي مصلحة لم يخبر بإيداع قائمة شروط البيع، حيث يكون لهم الحق في التدخل عند النظر في الاعتراض الأصلي، وفي حال عدم تمكنه من تقديم الاعتراض بفوات ميعاد الجلسة والفصل فيها، فيجوز لهم رفع دعوى أصلية للتمسك بهذه الاعتراضات (1).

هذا وأن هناك استثناء على هذا الميعاد المحدد بثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات ما نصت عليه المادة 737/الفقرة الأخيرة من ق إ م إ والتي تمدد الآجال إلى غاية جلسة الاعتراضات بالنسبة لطلب إبطال قائمة شروط البيع لخلوها من أحد البيانات الإلزامية المنصوص عليها ضمن المادة نفسها .

لا تصبح قائمة شروط البيع نهائية إلا إذا تمت جلسة الاعتراض، أو لم يقدم أي طرف اعتراضه أو ملاحظته (2).

### الفرع الثاني

إجراءات رفع الاعتراض على قائمة شروط البيع بالمزاد العلني والجهة المختصة في

### الفصل فيها.

سيتم في هذا الفرع التطرق إلى إجراءات رفع الاعتراض على قائمة شروط البيع (أولاً) ثم سنتحدث عن الجهة المختصة في الفصل في الاعتراضات (ثانياً).

(1) أسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري على العقار، وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري، ط1، دار النهضة العربية، مصر، ص 400.

(2) Rene Beriequier, De la saisie immobilière – rédaction et dépôt du cahier de charge, p 4.

## أولا - إجراءات رفع الاعتراض على قائمة شروط البيع بالمزاد العلني .

يقدم الاعتراض على قائمة شروط البيع بموجب عريضة مؤرخة وموقعة من المعارض أو محاميه أو وكيله، وتكون مسببة بحيث يتم تبيان وجه الاعتراض ومبرراته<sup>(1)</sup>.

ثم تودع هذه العريضة لدى أمانة ضبط المحكمة التي تم إيداع قائمة شروط البيع بها، ثم يقوم أمين الضبط بتسجيل هذه العريضة في سجل خاص بعد أن يقوم المعارض بدفع الرسوم حسب تاريخ ورودها بالنسبة لباقي الاعتراضات<sup>(2)</sup>، وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة\*، بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي<sup>(3)</sup>، أين يتم النظر في الاعتراضات في جلسة مغلقة غير علنية<sup>(4)</sup>.

باستقراء المادة 742 من ق إ م إ<sup>(5)</sup> نجد أن المشرع استثنى أن يقدم الاعتراض من طرف الحاجز أو المحضر القضائي بقوله " بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي " فأخرج بذلك الحاجز والمحضر القضائي من مصطلح المعارض ما يجعلنا نتساءل على سبب هذا الاستثناء، خاصة أن المحضر القضائي هو من يقوم بإعداد قائمة شروط البيع فقد يكون أغفل شرطا ما من شأنه يزيد من قيمة العقار وعليه يعتبر حرمانه من تقديم الاعتراض غير منطقي لإمكانية تدارك السهو الذي وقع فيه .

ويترتب على رفع الاعتراض وقف إجراءات البيع إلى غاية الفصل في الاعتراض بقبوله أو رفضه.

(1) عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 403.

(2) عبد الرحمن بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، المرجع السابق، ص 245.

\* ويقصد بغرفة المشورة هنا ان النظر في الاعتراض في غرفة المداولة لا في جلسة علنية.

(3) نصت المادة 742 ق إ م إ في فقرتها الثانية بقولها " تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي "

(4) الأصل في الجلسات التقاضي العلنية، اين يعتبر مبدأ العلنية من المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سائر الانظمة القضائية ذلك انه يقوم على وجوب ان تجري جميع الإجراءات التي تقوم بها المحكمة بصورة علنية لضمان نزاهة هذا القطاع.

(5) انظر المادة 742 ق إ م إ، المرجع السابق.

## ثانيا - الجهة المختصة في الفصل في الاعتراض على قائمة شروط البيع بالمزاد العلني

منح المشرع الجزائري اختصاص النظر في الاعتراضات على قائمة شروط البيع لرئيس المحكمة المودع لدى أمانة ضبطها قائمة شروط البيع، وهي لا تخرج من أن تكون محكمة تواجد العقار و/أو الحق العيني العقاري، أو محكمة تواجد أحد العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية محل البيع في حال تعددها لأن الإيداع يتم في إحدى هذه المحاكم.

وهو أمر منطقي كون أنه لا يمكن أن تتصور أن يتم إيداع قائمة شروط البيع في محكمة ويتم الاطلاع عليها و الاعتراض أمام محكمة أخرى ،حتى وان وجد بدائرة اختصاصها أحد العقارات محل البيع<sup>(1)</sup>.

وتتعدّد جلسة الاعتراضات بمكتب رئيس المحكمة أو كما عبر عليه المشرع الجزائري بغرفة المشورة دون جلسة علنية بحضور كل من المعارض، الحاجز والمحضر القضائي مثل ما سبق ذكره.

وتعتبر جلسة الفصل في الاعتراضات على قائمة شروط البيع شبيهة إلى حد ما جلسة إشكالات التنفيذ التي نصت عليها المادة 631 من ق إ م إ، غير أن المشرع رسم لكل جلسة منهما إجراءات قانونية خاصة بها<sup>(2)</sup>.

ولا يجوز طرح الاعتراض على قائمة شروط البيع في شكل دعوى قضائية أصلية أمام قضاء الموضوع بالإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى.

كما أنه لا يشترط تبليغ الاعتراض على القائمة إلى الخصوم الآخرين<sup>(3)</sup>، أي إلى أطراف التنفيذ، لأن جلسة الاعتراض على القائمة قد تم تحديدها مسبقا أثناء تحرير قائمة شروط البيع

(1) بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 182.

(2) بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 81.

(3) يوسف نجم جبران، طرق الاحتياط والتنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ط، 2 سنة 1981 ص 604.

وإيداعها بأمانة الضبط بالمحكمة، وتم تبليغهم بها مع إنذارهم بالاطلاع على هذه القائمة (1)، كما سبق أن بينا.

وبعد أن عرفنا الجهة المختصة بالفصل في الاعتراض، نتعرض إلى الفصل في الاعتراض.

يفصل رئيس المحكمة التابع لها العقار و/ أو الحق العيني العقاري في الملاحظات والإشكالات والاعتراضات والدفع المتعلقة ببطان الإجراءات والتي تعرض عليه، بموجب أمر غير قابل لأي طعن، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام (2).

إذا رأى رئيس المحكمة أن الملاحظات أو الإشكالات المطروحة عليه جدية ومؤسسة فيستجيب لها ويأمر بما يراه مناسباً بشأن قائمة شروط البيع سواء بالتعديل أو بالإضافة أو بالحذف، وإذا رأى رئيس المحكمة أنها غير مؤسسة وهدفها هو عرقلة التنفيذ فقط، فيقضي برفضها، ويأمر بمواصلة التنفيذ (3).

(1) احمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 700.

(2) المادة 742 من ق إ م إ، المرجع السابق

(3) بدوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 82.

# الفصل الثاني

## الاجراءات البعدية لبيع العقار بالمزاد العلني

بعدما تعرضنا في الفصل الأول إلى مرحلة تحديد الثمن الأساسي وإعداد قائمة شروط البيع بالمزاد العلني، وتبليغ ذوي الشأن بالاطلاع على هذه القائمة، وإلى جلسة الاعتراضات، وكيفية الفصل في الاعتراضات التي قد تعرقل عملية البيع، تأتي مرحلة تحديد جلسة البيع وانعقاد جلسة المزايدة أو البيع، التين تعتبران مرحلتين مهمتين لا تقل أهمية عن سابقتها.

أولى المشرع الجزائري عناية خاصة لبيع العقار بالمزاد العلني، بإجراءات مميزة عن تلك المتبعة في بيع الأموال المنقولة، لأن هذه الأخيرة تتم بمعرفة محافظ البيع بالمزاد العلني أو المحضر القضائي ويصدر على إثرها محضرا برسو المزايد يعده القائم بالبيع، أما بيع الأموال العقارية فقد أوكل المشرع هذه المهمة إلى القضاء، مراعاة لقيمة هذه الأموال وأوجب أن يتم هذا البيع بموجب حكم والذي يسمى بحكم رسو المزايد<sup>(1)</sup>.

ولهذا سنتناول في هذا الفصل مرحلة تحديد جلسة البيع، وسنتعرض فيه إلى الإجراءات المتبعة لتحديد جلسة البيع، وسنتطرق إلى طلب تحديد جلسة بيع العقار، وإلى كيفية تبليغ والإعلان والتعليق والنشر عن جلسة البيع.

ثم نقوم بدراسة الإجراءات المتبعة بجلسة البيع أو المزايدة، ونتعرف من خلالها على ضوابط بيع العقار بالمزاد العلني، ثم إجراءات سير جلسة المزايدة وكيفية إجراء البيع وصدور حكم رسو المزايد.

كما سنتعرض إلى الآثار المترتبة على بيع العقار بالمزاد العلني، والمتمثل في صدور حكم رسو المزايد وتوزيع حصيلة البيع.

وعلى هذا الأساس، سنقسم هذا الفصل إلى بحثين، سنتناول في المبحث الأول النظام الإجرائي لجلسة بيع العقار بالمزاد العلني، وسنتطرق في المبحث الثاني إلى الآثار المترتبة على بيع العقار بالمزاد العلني.

(1) مونة مقالاتي، راضية بن زكري، بيع العقار بالمزاد العلني، الاطار الإجرائي والموضوعي، مقال منشور في مجلة القانون والمجتمع، العدد 01، المجلد 10، السنة 2022، ص 3.

## المبحث الأول

### النظام الإجرائي لجلسة بيع العقار بالمزاد العلني

بعد الحديث عن منح أصحاب الشأن فرصة لإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم على قائمة شروط البيع، ثم الفصل فيها من طرف رئيس المحكمة، سنتطرق إلى بيع هذا العقار بالمزايدة العلنية، أين يستوجب القانون على المحضر القضائي، طبقاً للمادة 747 من ق إ م إ<sup>(1)</sup>، تقديم طلب إلى رئيس المحكمة المختصة لإصدار أمر على عريضة لتحديد تاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني ومكانها، إذا لم يكن قد تم تحديدها مسبقاً بقائمة شروط البيع، كما جاء في المادة 737 من ق إ م إ<sup>(2)</sup>، وبعد أن يتم تحديد تاريخ جلسة البيع من طرف قاضي البيوع العقارية المطروح أمامه ملف إجراءات البيع، يأتي إجراء آخر قد أوجبه القانون يتمثل في قيام المحضر القضائي بإجراءات تبليغ ذوي الشأن عن زمان البيع ومكانه، والإعلان و النشر في الجرائد اليومية والتعليق في بعض الأماكن التي نص عليها القانون.

بناء على ما سبق ذكره، سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، سنتناول في المطلب الأول الإجراءات المتبعة لتحديد جلسة بيع العقار بالمزاد العلني، وسنتعرض في المطلب الثاني إلى الإجراءات المتبعة في جلسة البيع أو المزايدة العلنية.

## المطلب الأول

### الإجراءات المتبعة لتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني

يقصد بالإجراءات المتبعة لتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني، تلك القواعد القانونية التي تنظم وتبين المراحل التحضيرية لانعقاد جلسة بيع العقار بالمزاد العلني، وهذه المراحل تبدأ من يوم تقديم طلب إلى المحكمة المختصة التي تباشر أمامها إجراءات بيع العقار، من أجل

(1) المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق.

(2) المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع نفسه.

تحديد تاريخ جلسة بيع هذا العقار ومكانها وساعتها<sup>(1)</sup> إذا لم يكن قد تم تحديدها بقائمة شروط البيع.

ومن بين المراحل التحضيرية لانعقاد جلسة البيع هو إخبار الأشخاص وإعلامهم بمعية أفراد المجتمع بوجود عقار معروض للبيع وسيتم بيعه بالمزاد العلني في زمان ومكان محددين بدقة في مستخرج الإعلان والنشر، وتكون مواصفات هذا العقار وشروط بيعه محددة بشكل مختصر في مستخرج البيع<sup>(2)</sup>.

لذا نقسم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول سنتعرض فيه تحديد جلسة لبيع العقار بالمزاد العلني وسنتعرض في الفرع الثاني إلى إجراءات الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني

### الفرع الأول

#### تحديد جلسة بيع العقار بالمزاد العلني

يتم تحديد زمان بيع العقار بالمزاد العلني ومكانه، بموجب قواعد المزايدة العلنية مسبقا<sup>(3)</sup> من طرف رئيس المحكمة المختصة في محضر إيداع قائمة شروط البيع بالمزاد العلني لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة<sup>(4)</sup>، إلا أنه في حالة عدم تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني أو أنها حددت مسبقا لكن موعدها سقط نتيجة تقديم اعتراضات وملاحظات على قائمة شروط البيع من قبل ذوي الشأن والمصلحة، فإنه يلزم بعد تصفية جميع الاعتراضات والملاحظات على المحضر القضائي أو أي طرف آخر التقدم بطلب لتحديد زمان ومكان إجراء جلسة البيع<sup>(5)</sup> إلى رئيس المحكمة المختصة<sup>(6)</sup>، الذي يصدر أمرا على عريضة يتضمن ما جاء في

(1) د عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بلقيس للنشر 2019، ص 181.

(2) عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2004، ص 119

(3) بدوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014/ 2015، ص 225.

(4) المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

(5) انظر الملحق رقم ( 17 ) المتضمن طلب تحديد جلسة بيع عقار بالمزاد العلني.

(6) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، المرجع السابق، ص 133.

الطلب<sup>(1)</sup>، لكن بعد أن يتحقق من تصفية جميع الاعتراضات والملاحظات المقدمة في الميعاد المحدد لها بأحكام واجبة التنفيذ طبقاً لنص المادة 747 من ق إ م إ<sup>(2)</sup>.

فالأصل أن البيع بالمزاد العلني يتم في مقر المحكمة المختصة<sup>(3)</sup>، إلا أنه قد تقتضى الظروف والمصلحة إجراء هذا البيع في مكان آخر، عندئذ يجوز لكل ذي مصلحة التقدم بطلب إلى رئيس المحكمة لاستصدار أمر على عريضة لإجراء البيع في المكان المختار بدل مقر محكمة التنفيذ، لذلك يجب أن يتضمن الأمر الصادر عن رئيس المحكمة المختصة هذا المكان، حيث يتم بيع العقار في الجلسة المحددة لذلك من قبل دون أن يسبقه طلب للبيع مقدم من أحد الأطراف<sup>(4)</sup>.

وتكمن الحكمة من تعليق البيع بالمزاد العلني على الطلب المقدم من أحد أطراف التنفيذ في احتمال اتفاق أصحاب الشأن على ترك الإجراءات أو إرجائها بسبب الوفاء ببعض الديون أو التراضي على التسوية، أو انتظار الوقت الأكثر ملائمة لإجراء البيع<sup>(5)</sup>.

ويرى بعض الفقهاء<sup>(6)</sup> بأن سبب وعلة اشتراط تقديم الطلب من ذوي الشأن لتحديد جلسة لبيع العقار هو أنه ربما قد يقع صلح بن الأطراف ويتم الاتفاق على وقف البيع.

بناء على ما ذكرناه سالفاً، سنتناول هذا الفرع في ثلاثة عناصر، سنتعرض في العنصر الأول إلى الشخص المكلف بتقديم الطلب وشكله، وسنتطرق في العنصر الثاني إلى المحكمة المختصة بتحديد جلسة البيع، بينما نتعرض وسنتعرض في الفرع الثالث إلى مكان وزمان إجراء المزايمة وزمانها

(1) انظر الملحق رقم ( 18 ) المتضمن أمر تحديد جلسة البيع.

(2) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، ص 305..

(3) حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 306

(4) حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص

(5) اسماعيل ابراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، مطبعة روز اليوسف الجديدة، القاهرة، مصر، سنة 1997 ص 124.

(6) فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة الجديدة، المرجع السابق، ص 467.

## أولا - الشخص المكلف بتقديم الطلب وشكله

لم يحدد المشرع في ق إ م إ الشخص المنوط بتقديم طلب لاستصدار أمر بتحديد جلسة لبيع العقار ( جلسة المزايمة ).

لكن من الناحية العملية فإن الجاري به العمل أن الدائن الحاجز في التنفيذ الجبري، والشريك في الشيوغ، والمقدم أو الولي في البيوع الخاصة هم الذين يقومون بتقديم الطلب عادة إلى المحكمة المختصة بغرض استصدار أمر يتضمن تحديد جلسة البيع بواسطة المحضر القضائي.

وعلى هذا الأساس فإنه يجوز لكل شخص أصبح طرفا في إجراءات البيع كما ذكرنا سالفًا، وله مصلحة في تعجيل الإجراءات والإسراع بها، الحق في أن يبادر بتقديم طلب يتضمن استصدار أمر بتحديد جلسة لبيع العقار.

ونعتقد بأنه يجوز للدائن ولبقية الدائنين الآخرين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار في التنفيذ الجبري، ويجوز حتى للمدين والحائز والكفيل العيني، وجميع الأطراف في البيوع الخاصة أن يقدموا طلبا إلى المحكمة لاستصدار أمر بتحديد جلسة لبيع العقار<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة لشكل الطلب المتضمن تحديد جلسة لبيع العقار، فإن المشرع الجزائري لم يحدده في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكن من الناحية العملية والتطبيقية فإن الطلب يقدم على شكل عريضة يذكر فيها عادة بعض الشكليات المتعارف عليها، ويرفق الطلب ببعض المستندات المتعلقة بالعقار منها السند التنفيذي أو رخصة التصرف، شهادة العقارية، بطاقة عقارية، الفريضة... الخ.

ويتم تحديد جلسة لبيع العقار في شكل أمر على ذيل العريضة المقدمة لرئيس المحكمة أو القاضي البيوع العقارية، لذا فإن مسألة تحديد جلسة المزايمة لبيع العقار تكون بموجب أمر على ذيل عريضة عملا بنص المادة 310 من ق إ م إ<sup>(2)</sup>.

(1) فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة الجديدة، المرجع السابق، ص 467.

(2) المادة 310 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. المرجع السابق.

## ثانيا - المحكمة المختصة بتحديد جلسة البيع

طبقا لنص المادتين 737 و753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يقدم طلب تحديد جلسة لبيع العقار بالمزاد العلني، إلى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار.

وطلب تحديد جلسة بيع العقار يقدم إلى رئيس المحكمة أو إلى قاضي البيوع العقارية المكلف بقسم البيوع العقارية الذي يقوم بتفحصه ودراسته، وبعد أن يتحرى ويتأكد بأنه قد تمت تصفية كل الاعتراضات المقدمة على قائمة شروط البيع إن وجدت وصدر بشأنها حكما قضائيا، كما بينا سابقا، ففي هذه الحالة يصدر أمرا على ذيل العريضة المقدمة له يتضمن تحديد تاريخ جلسة بيع العقار أي تحديد جلسة للمزايدة (1).

وعليه فإن المحضر القضائي يقوم بتحرير طلب استصدار أمر على ذيل عريضة لأجل تحديد تاريخ البيع بالمزاد العلني وساعته، يرفق الطلب بنسخة من الأمر الفاصل في الاعتراض على قائمة شروط البيع، وطابع جبائي بقيمة 1500 دج هذا حسب المادة 213 من قانون التسجيل (2)، أما في حالة عدم تسجيل اعتراضات فإنه يرفق الطلب بإشهاد من رئيس كتاب ضبط المحكمة يفيد بعدم تسجيل أي اعتراض على القائمة بالسجل المخصص لذلك.

## ثالثا - تحديد مكان إجراء المزايدة وزمانها

بالرجوع إلى نص المادة 737 من ق إ م إ ، نلاحظ أنها نصت على أنه يتم تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة (3)، إلا أن ما جرى العمل به في المحاكم في البيوع العقارية وتماشيا مع المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع تتم بعد الفصل في

(1) المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. المرجع السابق.

(2) المادة 213 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر، ع 92، سنة 1976.

(3) المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. المرجع السابق.

جميع الاعتراضات التي ممكن أن تثار على بنود قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة، بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي (1).

ومن الناحية العملية والتطبيقية فإن مكان إجراء المزايمة يكون بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، وذلك حتى ولو تعددت الحجوز، وفي نفس اليوم والساعة المحددين سلفاً (2)، وتعتبر جلسة البيع بالمزاد العلني للعقار جلسة رسمية وقانونية مثلها مثل بقية الجلسات الرسمية الأخرى الخاصة ببقية الأقسام التي تعقدها المحكمة.

بعد تقديم طلب تحديد تاريخ جلسة إجراء المزايمة من أجل بيع العقار، فإن رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية بعد أن يصدر الأمر على ذيل عريضة المتضمن بيع العقار، فإنه يقوم بتحديد تاريخ ( زمان ) إجراء المزايمة والساعة المقررة لذلك، فيحدد في هذا الأمر اليوم والشهر والسنة والساعة التي تجرى فيها عملية المزايمة، إضافة إلى تحديد مكان إجراء المزايمة أي تحديد المحكمة التي تجرى بها المزايمة ورقم قاعة الجلسات.

وتجدر الإشارة إلى أنه عند تحديد التاريخ يجب مراعاة المواعيد المنصوص عليها في المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (3)، أي أن لا يقل ميعاد الجلسة عن 30 يوماً من تاريخ صدور الأمر، غير أن المشرع لم يحدد حداً أقصى لجلسة البيع على عكس ما فعله نظيره المصري الذي أوجب أن لا يقل الميعاد عن 30 يوماً وأن لا يزيد عن 60 يوماً من تاريخ الأمر الذي يصدره القاضي (4).

(1) المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. المرجع نفسه.

(2) عثمانى عبد الرحمان، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد 16، مجلد 03، سنة 2021، ص 167.

(3) المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق.

(4) احمد مليجي، التعليق على قانون المرفعات براء الفقه والصيغ القانونية وأحكام النقض، مرجع سابق، ص 426.

## الفرع الثاني

## الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني (1)

عالجنا في الفصل السابق التبليغ أو الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع من هذا الباب وسنتناول في هذا الفرع الإعلان عن البيع بالمزاد العلني الذي يختلف عن الأول، بحيث الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع هو تمكين كل ذي مصلحة من تقديم ملاحظاته واعتراضاته في مدة أقصاها جلسة الاعتراضات، وذلك من أجل تطهير العقار محل البيع من كل المنازعات التي قد تؤثر على عملية البيع، حتى يكون الراسي عليه المزاد قد حصل على العقار محل البيع مطهرا من جميع القيود.

أما الهدف من الإعلان والنشر عن جلسة البيع هو إتاحة الفرصة لكافة الناس، من أجل مشاركة أكبر عدد ممكن من الأشخاص في جلسة المزايمة، لبيع العقار بأعلى وأحسن ثمن وهذا بفضل المنافسة التي ستقع بين المزايدين ، فالمشرع قد أوجب في نص المادتين 747 و 750 من ق إ م إ (2) بأن يكون التبليغ والنشر والإعلان عن بيع العقار لعدة أشخاص وفي عدة أماكن وبعده وسائل، وهذا ما سنتعرض له بشيء من التوضيح في هذا الفرع.

لذا سنتطرق في الفقرة الأولى من هذا الفرع إلى الإعلان الخاص بتاريخ جلسة البيع، وسنتعرض إلى الإعلان العام بتاريخ جلسة البيع في الفقرة الثانية، أما في الفقرة الثالثة فسنتناول الجزاء المترتب على القيام بإجراءات الإعلان عن جلسة البيع.

## أولا - الإعلان الخاص بجلسة البيع (3)

يقصد بالإعلان الخاص إخبار ذوي الشأن وأصحاب المصلحة بتاريخ إجراء جلسة المزايمة لبيع العقار.

يقوم المحضر القضائي بعد استصدار الأمر على ذيل عريضة المتضمن تحديد تاريخ جلسة بيع العقار، بتبليغ وإخبار وإخطار ذوي الشأن وأصحاب المصلحة بتاريخ إجراء جلسة

(1) انظر الملحق رقم ( 23 ) المتضمن محضر إعلان البيع للجمهور.

(2) المواد 747 و 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق .

(3) انظر الملحق رقم ( 19 ) المتضمن محضر إعلان البيع لذوي الشأن.

المزايدة لبيع العقار، وعليه أن ينبه عليهم بحضور هذه الجلسة، وهذا ما نصت عليه المادة 747 من ق إ م إ ، وسمى المشرع هذا الإعلان بالإخطار ويتم بموجب محضر يحرره المحضر القضائي، ويتضمن جميع البيانات المتعلقة بالأطراف والعقار وتاريخ ومكان جلسة البيع، ويبلغ لهم في مواطنهم القانونية أو بمكان إقامتهم.

لقد حدد المشرع الجزائري في ق إ م إ الأشخاص الذين يتم إخطارهم بتاريخ جلسة بيع العقار في نص المادة 747 السالفة الذكر بقولها "... يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية ( 08 ) أيام قبل الجلسة على الأقل"<sup>(1)</sup>.

بالنسبة للبيوع الخاصة يجب الرجوع إلى القواعد العامة، وذلك بإخطار الولي أو الوصي أو المقدم والنيابة العامة بالنسبة لناقص الأهلية والشركاء على الشيوع بالنسبة للعقار المملوك على الشيوع، وإخطار المدين والدائن المرتهن بالنسبة للعقار المثقل بتأمين عيني.

كما تطرقت أحكام المادة 749 من ق إ م إ إلى طرق الإعلان عن البيع وميعاده وكيفيته، وراعى المشرع في ذلك عدم إطالة المدة بين تاريخ الإعلان وجلسة البيع حتى لا ينسى الناس تاريخ عملية المزاد، كما راعى المشرع ألا تقصر هذه المدة فلا تكفي لإعلام أكبر عدد ممكن من الناس الراغبين في الشراء، حيث إشتطرت أن لا تقل المدة بين الإعلان والبيع عن (20) يوما على الأقل، ولا تزيد عن (30) يوما على الأكثر.

وبينت المادة السابقة البيانات التي يجب أن يتضمنها الإعلان أو ما يسمى مستخرج البيع والتي تتضمن البيانات التالية:

- إسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري.
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

(1) الفقرة الثالثة من المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق .

▪ تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

أما فيما يخص التشريعات المقارنة فإن قانون المرافعات المصري يحدد المدة في نص المادة 428 منه بأن لا تزيد عن ثلاثين 30 يوماً ولا تقل عن خمسة عشر 15 يوماً<sup>(1)</sup> وهي المدة نفسها التي يعمل بها التشريع الفرنسي<sup>(2)</sup>.

### ثانياً - الإعلان العام عن جلسة البيع<sup>(3)</sup>

بعد الإعلان الخاص لذوي الشأن وهذا بإخطارهم بتاريخ جلسة البيع كما رأينا في الفقرة السابقة، يقوم المحضر القضائي بالإعلان العام الذي يعتبر أهم عنصر في البيع بالمزاد العلني لأنه يستقطب أكبر عدد من المزايدين الذين يرغبون في شراء العقار محل البيع وبالتالي الحصول على أعلى عرض وأحسن سعر، رعاية لمصلحة الأطراف<sup>(4)</sup>.

والهدف من إجراء النشر والتعليق لمستخرج بيع العقار هو إعلام الناس وإخبارهم بتاريخ جلسة المزايمة، مع إعلامهم بشروط البيع والتمن الأساسي لهذا البيع ومواصفات العقار محل البيع ومكان إجراء هذا البيع، وهذا بغرض فتح المجال لمشاركة أكبر عدد ممكن من الأشخاص في المزايمة حتى تزداد المنافسة بينهم وبالتالي يباع العقار بأعلى عرض وأحسن سعر<sup>(5)</sup>.

المقصود بالنشر هو نشر المستخرج المتضمن الإعلان عن بيع العقار في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية، والنشر هو عبارة عن خلاصة لقائمة شروط البيع

(1) احمد مليجي، التنفيذ وفقاً لنصوص قانون المرافعات معلقاً عليها براء الفقه وأحكام النقض، دار النهضة العربية، ب ط، القاهرة، د س ن، ص 767.

(2) Jean Vincent, Jaques Prevault, voies d'exécution et procédure de distribution, P 273.

(3) انظر الملحق رقم ( 20، 21، 22 ) المتضمن التأشير والتعليق والنشر بجلسة بيع عقار بالمزاد العلني

(4) أحمد مليجي، التعليق على قانون المرافعات براء الفقه والصيغ القانونية وأحكام النقض، الجزء 1، د ط، د ت ن، ص 426.

(5) د. نبيل اسماعيل عمر، اصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 416.

وجوهرها (1)، وقد عبر عنه المشرع بالمستخرج لأنه مستخلص من قائمة شروط البيع، وهو ملخص لشروط بيع العقار (2).

أما الشخص المكلف بإجراءات النشر والتعليق فقد ألزم المشرع المحضر القضائي بالقيام بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع، وحدد المشرع شكل وطرق وميعاد هذا الإعلان ضمن نصي المادتين 749 و 750 من ق إ م إ.

بالنسبة لميعاد نشر وتعليق مستخرج قائمة شروط البيع المتضمن الإعلان عن البيع بالمزاد العلني فحدده المشرع ضمن المادة 749 من ق إ م إ، ويكون بين الإعلان وإنعقاد جلسة البيع ثلاثين (30) يوماً على الأكثر وعشرون (20) يوماً على الأقل (3).

ولم يحدد المشرع شكل الإخطار الذي يوجهه المحضر القضائي للأطراف المذكورين في المادة 747 من ق إ م إ (4)، لكن أوجب أن يتضمن المستخرج مجموعة من البيانات الإلزامية فضلاً عن البيانات المعتادة لمحاضر المحضرين، وهي كما يلي (5):

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجدا وموطن كل منهم.
- تعيين العقار و / أو الحق العيني العقاري كما ورد في قائمة شروط البيع.
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و / أو الحق العيني العقاري.
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

(1) د. احمد خليل، التنفيذ الجبري، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 443.

(2) د. رمزي سيف، قواعد تنفيذ الأحكام والمحركات الموثقة، دار النهضة العربية، مصر، ص 458 و 459.

(3) سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، دار الهدى عين مليلة الجزائر، طبعة جديدة، سنة 2011، ص 968.

(4) سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية، المرجع نفسه، ص 969.

(5) يوسف دلاندة، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 2009، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2009، ص 138.

كما بينت أحكام المادة 750 من قانون إ م إ (1) للمحضر القضائي الأماكن التي يتم تعليق ونشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وهي كما يأتي:

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مباني.
- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.
- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
- في الساحات والأماكن العمومية.
- وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين.

يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.

وتجدر الإشارة إلى إن إجراءات النشر والتعليق الخاصة بالبيع العقارية الخاصة<sup>(2)</sup> نصت عليها المادة 789 من ق إ م إ كما يلي " تطبق على البيوع المشار إليها في المواد 783 و 786 و 788 أعلاه، إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في هذا القانون "

### ثالثاً - الجزاء المترتب على عدم الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني

بالرجوع إلى نص المادة 751 من ق إ م إ نجد المشرع قد أجاز للدائن الحاجز والدائنين المتدخلين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، في حال إخلال المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق بإغفال بيان من البيانات الإلزامية الواجب أن يتضمنها المستخرج محل التعليق، أو بإغفال مكان من الأماكن الواجب التعليق فيها، أو القيام بإجراءات النشر والتعليق خارج الآجال المحددة بثلاثين (30) يوماً على الأكثر وعشرين (20) يوماً على الأقل من تاريخ جلسة البيع، تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل 03 أيام من تاريخ انعقاد

(1) المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق..

(2) بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 269.

جلسة البيع لأجل إلغاء إجراءات النشر والتعليق لوجود عيب في النشر<sup>(1)</sup>، مثل الإعلان عن بيع بناية على طابقين وهي على طابق واحد.

ويتم هذا الإلغاء في شكل عريضة يقدمها الأطراف الذين تقرر لمصلحتهم هذا البطلان قبل ثلاثة (03) أيام على الأقل من تاريخ انعقاد جلسة البيع، إلى رئيس المحكمة الواقع بها البيع، وإلا سقط حقهم في ذلك، وعلى رئيس المحكمة الفصل في هذا الطلب في جلسة البيع وقبل إفتتاحها بموجب أمر غير قابل لأي طعن<sup>(2)</sup>.

ويأخذ الأمر الصادر في طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق أحد الصورتين:

- إما بقبول الطلب وإلغاء إجراءات النشر والتعليق إذا ثبت أن إجراء من الإجراءات معيب ولم يحقق الهدف منه، ويحكم معه بالضرورة تأجيل إجراءات البيع إلى جلسة لاحقة، ويأمر المحضر القضائي بإعادة النشر والتعليق على نفقته لأنه هو من تسبب في هذا الإلغاء.
- وإما برفض طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق باعتبارها تمت سليمة أو أنها حققت الغاية المرجوة منها وهو حضور المزايدين، وعليه يأمر رئيس المحكمة بافتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني.

ولقاضي البيوع العقارية كامل السلطة التقديرية في تحديد مدى تحقيق النشر والتعليق للغاية المرجوة منه من عدمه لتقرير البطلان أو عدمه.

كما ألزم المشرع الجزائري في المادة 752 من ق إ م إ<sup>(3)</sup> رئيس المحكمة قبل افتتاح جلسة المزادة بتحديد المصاريف القضائية بموجب أمر على عريضة<sup>(4)</sup>، بناء على طلب<sup>(5)</sup> يقدمه المحضر القضائي أو أحد الدائنين بالمصاريف التي تم إنفاقها أثناء إجراءات التنفيذ، بما فيها أتعاب المحضر القضائي الذي قام بإجراءات التنفيذ.

(1) يوسف دلاندة، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر 2009، ص 139..

(2) المادة 751 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مرجع سابق.

(3) المادة 752 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق..

(4) انظر الى الملحق رقم ( 25 ) المتضمن أمر تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ.

(5) انظر الى الملحق رقم ( 24 ) المتضمن طلب تحديد المصاريف إجراءات التنفيذ.

والمصاريف القضائية تقع على عاتق المدين كجزء عن عدم التنفيذ الاختياري، وأنه هو المتسبب في كل هذه النفقات والمصاريف بسبب إمتناعه عن التنفيذ ويتم الإعلان عن هذه المصاريف قبل إفتتاح جلسة المزايمة على أن يتم التتويه بها في حكم رسو المزاد لاحقاً (1).

## المطلب الثاني

### الإجراءات المتبعة في جلسة البيع أو المزايمة العلنية

بعدما تعرضنا إلى الإجراءات المتبعة لتحديد جلسة بيع العقار وتناولنا فيها الشخص المكلف بتقديم طلب تحديد الجلسة وشكله، والمحكمة المختصة بتحديدتها، وتحديد مكان وزمان إجراء عملية المزايمة، وكذا إلى الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني، ورأينا أيضا كيفية إخطار ذوي الشأن بتاريخ جلسة المزايمة وكيفية إخطار الخاص والعام بتاريخ إجراء المزايمة. نحاول أن نتعرف على الإجراءات المتبعة أثناء جلسة المزايمة، وما هي شروط و إجراءات سير جلسة المزايمة، وكذا التطرق إلى العوارض التي قد تعترض عملية بيع العقار ورسو المزاد على الذي يقدم أعلى عرض.

لذا فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، سنتناول في الفرع الأول شروط و إجراءات سير المزايمة، وسنتعرض في الفرع الثاني إلى رسو المزاد والعوارض التي قد تعترض عملية بيع المزاد.

## الفرع الأول

### شروط المزايمة العلنية و إجراءات سير الجلسة

يتم افتتاح المزاد العلني بحضور أطراف المزايمة إلى جانب المحضر القضائي والمزايدين، وذلك وفقا لشروط معينة للمشاركة في المزايمة، ولافتتاح المزاد يجب إتباع إجراءات ذات أهمية بالغة من أجل السير الحسن لجلسة البيع.

(1) المادة 752 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، المرجع السابق .

## أولا - شروط المزايدة العلنية

سوف يتم التطرق إلى الشروط المتطلبة قانونا في الشخص المزايد، وكذا إلى تشكيلة جلسة البيع بالمزاد العلني.

أ - تمتع المزايد بالأهلية : بالرجوع إلى الأحكام العامة نجد انه يشترط في الشخص الذي يرغب في التقدم للمزايدة أن يكون أهلا للتعاقد في البيوع العقارية الرضائية<sup>(1)</sup>، طبقا لنص المادة 78 من القانون المدني التي تنص على: " كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون "، المقصود بالأهلية هي صلاحية الشخص لإبرام التصرفات القانونية، ومناطها التمييز والإدراك وحرية الإدارة، وهو ما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني بنصها " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية.

وسن الرشد تسعة عشرة ( 19 ) سنة كاملة<sup>(2)</sup>، أما إذا كان الشخص المتقدم للمزايدة ناقص الأهلية، فيجب أن يمثله في المزايدة نائبه القانوني طبقا لأحكام المواد 87، 92، 99، 104 و 111 من قانون الأسرة<sup>(3)</sup>.

يمكن لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية المشاركة في المزايدة<sup>(4)</sup>.

ب - أن يكون غير ممنوع من المزايدة : لقد أورد المشرع الجزائري في المادة 645 فقرة 01 من ق إ م إ فئة الممنوعين من المشاركة في المزاد العلني، إذا تنص على ما يلي " لا يجوز أن يتقدم إلى المزاد العلني، المدين والقضاة الذين نظروا القضية والمحضرون القضائيون ومحافظو البيع المعنيون بالتنفيذ، وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات

(1) احمد هندي، احمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دط، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية، 1999، ص 508.

(2) المادة 40 من القانون المدني الجزائري، مرجع السابق.

(3) المواد 87، 92، 111، 104، 99 من قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الاسرة، ج ر، ع 24 الصادرة بتاريخ 12/06/1984، المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، ج ر، ع 15 صادرة في 27/02/2005، والموافق عليه بالقانون رقم 09/05 المؤرخ في 04/05/2005، ج ر، ع 43 الصادرة 22/06/2005.

(4) كحيل حكيمية، بوقرة العمرية، تسيير واستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الايجار، المجلد 06، العدد 01، جوان 2021، ص 637.

والمحامون الممثلون للأطراف، والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم، وإلا كان البيع بالمزاد العلني قابلاً للإبطال .

يجوز للدائن المشاركة في المزاد العلني " .

■ المدين: وهو أول الممنوعين من الشراء وذلك راجع إلى كونه بدلاً من أن يشتري بالمزاد عليه أن يقوم بالوفاء بديونه طالما لديه نقود يدخل بها المزاد .

■ القضاة والمدافعون القضائيون والمحامون والموثقون وكتاب الضبط: يمنع عليهم تحت طائلة البطلان شراء الحقوق المتنازع فيها إذا كان النظر في النزاع يدخل ضمن اختصاص الجهة القضائية التي يباشرون أعمالهم في دائرة اختصاصهم<sup>(1)</sup> .

■ النائب: عندما يكلف ببيع عقارات موكله، فإنه يحضر عليه شراؤها باسمه أو بواسطة شخص آخر يعمل لصالحه ولو كان هذا البيع بالمزاد العلني<sup>(2)</sup> .

■ الخبراء العقاريون: منع المشرع على الخبير الذي تسند له مهمة تقييم العقار أو تحديد سعره الافتتاحي من الشراء وذلك خوفاً من وضع تقييم بخس للعقار ثم يشتريه لنفسه، وهو ما نصت عليه المادة 411 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

في حالة ما إذا تقدم للمزاد أحد الأشخاص الذين أشارت إليهم المادة 645 فقرة 01 من ق إ م إ فإن عرضه يكون باطلاً ويتم الاستمرار في المزايدة، أما إذا رسا عليه المزاد، فإن عملية البيع تكون قابلة للإبطال، وبالتالي يجوز لأصحاب الشأن وباقي أطراف التنفيذ التمسك بالبطلان النسبي، إلا أنه لا يمكن للمشتري الممنوع من الشراء أن يتمسك بهذا البطلان الذي لم يشرع لمصلحته، ويظهر جلياً أن على رئيس الجلسة التحقق أولاً من تلقاء نفسه من أن الشخص المتقدم للمزاد غير ممنوع من الاشتراك فيه<sup>(3)</sup> .

(1) المادة 402 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق .

(2) المادة 645 من الأمر رقم 58/75، المرجع نفسه.

(3) بلقاسم سلماني، الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2012/2011، ص 102.

## ثانيا - إجراءات سير جلسة البيع بالمزاد العلني

سنتناول في هذه الفقرة تشكيلة جلسة البيع بالمزاد العلني قبل التطرق إلى إجراءات سير المزايمة و إجراءات تأجيل البيع.

أ - **تشكيلة جلسة البيع بالمزاد العلني:** تتشكل جلسة البيع بالمزاد العلني على غرار باقي الجلسات من أشخاص يتدخلون كلهم في الحجز والبيع العقاري وهم:

1. **رئيس الجلسة:** هو الشخص الذي يترأس جلسة بيع العقار بالمزاد العلني، و يكون رئيس محكمة الجهة القضائية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار، ويمكن له تفويض قاضي من قضاة المحكمة، وغالبا ما يكون رئيس القسم العقاري للمحكمة وهذا ما جاءت به الفقرة 01 من المادة 753 من ق إ م إ بقولها: " يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض..."<sup>(1)</sup>.

يختص رئيس جلسة بيع العقار بالمزاد العلني بعدة مهام من بينها:

- افتتاح جلسة البيع بصفته رئيسا لها، الإعلان بأن الجلسة خاصة ببيع العقار بالمزاد العلني.
- المناداة على أطراف التنفيذ والقائم بالتنفيذ، ويذكر بنوع ووصف العقار و/أو الحق العيني العقاري محل البيع.
- التحقق من إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، توزيع الكلمة على الأطراف.
- الفصل في الإشكالات والاعتراضات المطروحة أمامه، تأجيل الجلسات وتحديد تاريخها.
- الأمر بإنقاص العشر من السعر المحدد في قائمة شروط البيع.
- إحالة الكلمة للمحضر القضائي والحكم برسو المزاد إن تم البيع<sup>(2)</sup>.
- كما يقوم قاضي البيوع العقارية بتذكير المزايدين بالثمن الأساسي المحدد للمزاد في قائمة شروط البيع<sup>(3)</sup>.

(1) المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) نور الدين بلقاسمي، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، الجزائر، دون طبعة، سنة 2005 ص 74.

(3) المادة 753 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري . المرجع السابق.

■ الإعلان عن مصاريف إجراءات التنفيذ التي تم الفصل فيها من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة بطلب من المحضر القضائي، ويتعلق هنا الأمر بكل ما تم صرفه في جميع مراحل التنفيذ إلى غاية صدور حكم رسو المزاد العلني، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ بتاريخ: 2006/07/19 (1)

2. **كاتب الضبط:** يعتبر طرفا في جلسة البيع دوره تقني يقوم بمسك سجل الجلسة وتسجيل وقائعها ومجرياتها ومساعدة القاضي.

3. **المحضر القضائي:** لم يحدد القانون اختصاصات المحضر القضائي في جلسة البيع بالمزاد العلني، واكتفى بذكر أن جلسة البيع تجري بحضور المحضر القضائي (2).

4. **الحاجز:** يعتبر حضور صاحب المصلحة ضروري، على الرغم من أن عدم حضوره لا يشكل أي خطر عكس جلسات المحكمة العادية.

5. **المحجوز عليه:** يتم إخطار المحجوز عليه بجلسة البيع على الأقل ثمانية (08) أيام قبل الجلسة، وعدم حضوره لا يشكل أي خطر على الإجراءات.

6. **الحائز والكفيل العيني إن وجدا:** يتم إخطارهما بجلسة البيع قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ الجلسة.

7. **المزايدون:** يجب أن لا يقل عددهم عن ثلاثة (03) حتى يتم البيع خاصة في الجلسة الأولى وهذا ما نصت عليه المادة 753 ق إ م (3).

ب - **إجراءات سير المزايمة :** بعد التأكد من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الواجب تبليغهم وإنذارهم بمكان وتاريخ وساعة البيع، والتحقق من سلامة إجراءات النشر، حيث يجب أن تتم بجريدة يومية وطنية وكذلك إجراءات

(1) قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 336634 الصادر في 2006/07/19، المجلة القضائية، عدد 1، سنة 2007، ص 223.

(2) نور الدين بلقاسمي، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص 74.

(3) المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

التعليق المنصوص عليها قانونا<sup>(1)</sup>، يفصل القاضي في الطلبات الرامية إلى إلغاء الإجراءات السابقة وكذلك يفصل في طلبات التأجيل، وفي حالة قبول طلب التأجيل تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل<sup>(2)</sup>، ويمكن التأجيل إذا توفر أحد الأسباب التالية:

- بناء على طلب أحد أطراف الحجز لأسباب جدية في البيوع الجبرية.
- إذا قرر رئيس الجلسة تأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز من تلقاء نفسه نظرا لعدم توفر أحد الأسباب المنصوص عليها في المادة 754 من ق إ م إ الفقرة الثالثة ( إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي )، المطلوب قانونا من المزايدين الراغبين في المشاركة في المزاد العلني والذي يجب أن لا يقل عن ثلاثة (03) أشخاص، إذا كان العرض المقدم من أحد المزايدين أقل من الثمن الأساسي المعتمد للمزايدة العلنية، إذا لم يقدم أي عرض من المزايدين المشاركين في المزاد العلني للعقار المحجوز خلال خمسة عشر ( 15 ) دقيقة<sup>(3)</sup>.

إذا كانت الإجراءات السابقة صحيحة، يأمر رئيس جلسة البيع بافتتاح المزاد العلني ويذكر بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والثمن الأساسي والمصاريف المقدرة بالأمر ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/أو الحق العيني العقاري وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض يقدم عن العرض الذي قبله، ويحرر رئيس المحكمة محضرا يتضمن كل هذه البنود<sup>(4)</sup>.

ويجوز لكل شخص أن يتقدم لشراء العقار المعروض للبيع، سواءا بنفسه أم بواسطة وكيله بشرط أن تكون لديه وكالة خاصة، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ بتاريخ 1994/11/15<sup>(5)</sup>.

(1) المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري . المرجع السابق.

(2) المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري . المرجع السابق.

(3) العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 138

(4) بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 252.

(5) قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 110096 الصادر في 1994/11/15، المجلة القضائية، عدد

3، سنة 1994، ص 79.

1 - الجلسة الأولى: تبدأ بتقديم العروض من الأشخاص المشاركين في المزاد ابتداء من الثمن الأساسي للعقار المحدد مسبقا في قائمة شروط البيع من طرف الخبير، وهكذا تبدأ المزايدة الفعلية والمنافسة الحقيقية بين المزايدين، فكل عرض يقدم من طرف أحد المزايدين يتم تسجيله وينادي به ثلاثة مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، إلى غاية أن يتبعه عرض آخر من طرف مزاد آخر وهكذا تستمر عملية المزايدة في تقديم العروض، وكل عرض يقدم من طرف أحد المشاركين في المزاد يسقط العطاء والعرض الذي قبله<sup>(1)</sup>، وبطلان العرض لا يسبب ما يعقبه من عروض وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ بتاريخ 2010/10/21<sup>(2)</sup>.

فكل مزاد يقدم عرضا يتلوه عرض آخر وتستمر هذه العملية بتقديم العروض حسب أهمية العقار وقيمه الاقتصادية<sup>(3)</sup>.

وإذا تناول البيع عدة عقارات و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز<sup>(4)</sup>، غير أنه إذا كان الثمن الناتج من بيع عقار و/أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية يأمر الرئيس الذي أشرف على البيع بالتوقف عن بيع باقي العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائيا.

إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر ( 15 ) دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بنفس الثمن الأساسي<sup>(5)</sup>، ويجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع، تاريخ الجلسة اللاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين ( 30 ) يوما ولا تزيد

(1) بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع السابق.

(2) قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 6068876 المؤرخ في 2010/10/21، المجلة القضائية، عدد 1، سنة 2012، ص 118.

(3) Paul Cuhe, Jean Vincent, voies d'exécution et procédure de distribution, P 301.

(4) المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

(5) المادة 754 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق .

عن خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ التأجيل، وفي هذه الحالة تعاد إجراءات النشر والتعليق بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين (749) و(750) من ق إ م إ<sup>(1)</sup>.

**2 - الجلسة الثانية:** بعد إفتتاح الجلسة والتأكد من صحة إجراءات إعادة النشر والتعليق وبنفس السعر الافتتاحي المذكور بقائمة شروط البيع، وبغض النظر عن عدد المزايدين، ينوه رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية المكلف، بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والتمن الأساسي والمصاريف المقدرة بأمر بالإضافة لمصاريف التسجيل والإشهار والحق التناسبي التي ستحدد بعد البيع، وتحديد مبلغ التدرج في المزايدة، وتبدأ إجراءات المزايدة بنفس الكيفيات المتبعة في جلسة البيع الأولى، وفي حالة ما إذا كانت العروض أقل من الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، يقرر رئيس المحكمة تأجيل البيع مع إنقاص عشر (10/1) الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقا لأحكام المادة (750) من ق إ م إ.

**3 - الجلسة الثالثة:** بعد أن تم إنقاص (10/1) العشر من السعر الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، فإن المحضر القضائي القائم بالتنفيذ يقوم بإعادة إجراءات النشر والتعليق حسب الكيفية المحددة في المادة 750 من ق إ م إ، وعند انعقاد الجلسة، فإن رئيس الجلسة مهما كان عدد المزايدين، يفتتح الجلسة وتبدأ إجراءات المزايدة بالإجراءات نفسها المذكورة سابقا، وفي حالة كانت العروض أقل من الثمن الأساسي ( بعد إنقاص العشر ) أو لم يتقدم أحد بالعرض فإنه يأمر بتأجيل الجلسة إلى وقت آخر<sup>(2)</sup>.

**4 - الجلسات الموالية:** بالرجوع إلى نص المادة 754 فقرة 05 من ق إ م إ نجد أن القانون صريح بالنص على الجلسات الموالية وليس الجلسة الموالية، أي على الرئيس أن يراعي في بيع العقار أحسن سعر، ولا يكون بأقل من الثمن الأساسي بكثير، ولا يكون بسعر بخس، ولهذا فإن القاضي لا يكتفي بجلسة واحدة إذا كانت العروض ضعيفة، بل عليه التأجيل وتوسيع النشر سواء في الجرائد الوطنية و الأماكن العمومية، ولا مانع حتى من إستعمال شبكة الانترنت للنشر في صفحات الإشهار، كما أن القانون لم يحدد الحد الأدنى الذي يجوز النزول إليه في

(1) المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق .

(2) سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع السابق، ص 169.

حالة البيع بسعر حر، وترك السلطة التقديرية للقاضي رئيس الجلسة في ملائمة السعر المعروض مقارنة بالثمن الأساسي<sup>(1)</sup>.

يمكن للدائن الحاجز أو الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له<sup>(2)</sup>.

أما في حالة البيع المأذون به قضائيا مثل بيع مناب القاصر وبيع العقار المشاع فهنا العقار و/ أو الحق العيني العقاري لابد أن يباع، لأنه لا يوجد دائن ومدين ويباع بأي ثمن لآخر مزايد يرسو عليه المزاد.

**ج - إجراءات تأجيل البيع:** أوجب المشرع في ق إ م إ تأجيل البيع بالمزاد العلني ويخضع لبعض الإجراءات المحددة في المادة 755 منه التي تنص على ما يلي: " يجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع، تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ التأجيل وفي هذه الحالة يعاد النشر والتعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 أعلاه"، يستنتج من هذه المادة ما يلي:

**1 - التأجيل يكون بصدور الأمر:** لا يمكن أن تؤجل الجلسة، إلا بموجب أمر يصدره رئيس جلسة بيع العقار بالمزاد العلني، ويسجل في سجل خاص، بمعنى أن المشرع يريد إعطاء الضمانات الكافية من أجل البيع العقاري بالمزاد العلني<sup>(3)</sup>.

**2 - تحديد مدة التأجيل:** لقد حدد القانون على سبيل الحصر المدة التي يجب على القاضي أن يمنحها من يوم التأجيل إلى الجلسة الموالية، حيث يجب أن يكون التأجيل خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوم.

(1) عبد العزيز بداوي، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل ق إ م إ، مرجع سابق، ص 270.

(2) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08، مرجع سابق، ص 309.

(3) بشير سرحان القروي، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، ص 140.

**3 - إعادة النشر والتعليق:** يجب على المحضر القضائي أن يقوم بإعادة النشر والتعليق لمستخرج الإعلان بالبيع، طبقاً للمادة 750 ق إ م إ فلا يمكن تأجيل الجلسة، وإلا استوجب الأمر بإعادة نشرها وتعليقها.

**4 - استيفاء الدائن لدينه عيناً:** بالرجوع إلى نصوص ق إ م إ نجد أن الدائنين ليس لهم الحق في الدخول في المزايدة، غير أن ذلك لا يمنعهم من شراء العقار محل الحجز، وذلك لاستيفاء دينهم عيناً<sup>(1)</sup>، حيث تنص المادة 5/ 754 من ق إ م إ على ما يلي ".... إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عيناً بالعقار و / أو الحق العيني العقاري، بالثمن الأساسي المحدد له".

كذلك نجد أنه بإمكان من رسا عليه المزاد إذا كان الدائن وحيداً أو مرتبة الدائن مع باقي الدائنين، تسمح له بأن لا يدفع قيمة رسو المزاد، فإنه يمكن لرئيس الجلسة أن يأمر بذلك، ويعتبر دينه ثمناً للبيع، وهو ما نصت عليه المادة 759 ق إ م إ، مع الإشارة إلى أن القانون لم يحدد قيمة الدين والمصاريف المترتبة على البيع، وحتى على مستوى التسجيل والشهر، فإنه غير محدد، ولكن بما أن الحكم الذي يصدر يقضي برسو المزاد مقابل قيمة الدين فإن عليه أن يدفع حقوق تسجيل وشهر حكم رسو المزاد، كما عليه أن يدفع أتعاب المحضر القضائي<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### رسو المزاد وعوارض جلسة البيع

بعد افتتاح المزاد من طرف رئيس جلسة بيع العقار بالمزاد العلني، وتوفر جميع شروط المزايدة وحضور المزايديين، وتقديم العروض، تأتي مرحلة رسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض من المزايديين وكان آخر مزايده، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 757 من

(1) بلقاسمي سلماني، الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 140.

(2) نور الدين بلقاسمي، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص 83.

قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>، وأكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ بتاريخ 1991/03/10<sup>(2)</sup>.

لكن يمكن ان تعتري جلسة البيع عوارض قد تؤدي إلى بطلان إجراءات البيع السابقة، الأمر الذي يقضي بإعادة بيع العقار من جديد بالرغم من ثبوته للراسي عليه المزداد، ومن ثم يأتي تجديد المزايدة.

وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى نقطتين وهما رسو المزداد (أولاً)، وعوارض جلسة البيع (ثانياً).

### أولاً - رسو المزداد

قبل تناول إجراءات رسو المزداد لابد أن نحدد مفهومه وموضوعه، ثم دراسة كيفية رسوه والتعرف على راسي عليه المزداد والتزاماته.

أ - مفهوم رسو المزداد: لم يحدد المشرع مفهوم رسو المزداد في القانون، لكن بعض الفقهاء اعتبر البيع بالمزاد العلني برسو المزداد كونه ليس كالبيع العادي، ويتم كذلك عن طريق التدرج في السعر بمعنى من يقدم أعلى عرض ليستقر عليه بعد توقف باقي العروض ولذي يقال رسي عليه المزداد، أي توقف المزداد عنده، وعليه رسو المزداد يعني توقف واستقرار المزداد عند مزايده.

ب - موضوع رسو المزداد: يأتي رسو المزداد على العقارات المحجوزة للوفاء بالدين والعقارات المتعلقة بالبيع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، والعقارات المملوكة على الشيوخ والمثقلة بتأمين عيني.

وإذا كان الحجز على عدة عقارات فإنه يجب البيع بالتدرج إلى غاية إستيفاء الدين والمصاريف، وعندئذ يتوقف البيع، ويرفع اليد تلقائياً من طرف رئيس الجلسة بالنسبة لباقي

(1) حمدي باشا، القضاء العقاري، دارهومة، الجزائر، 2003، المرجع السابق، ص 267.

(2) قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 66014 المؤرخ في 1991/03/10، نشرة القضاة، عدد 51، سنة 1997، ص 141.

العقارات، كما أنه إذا تم الحجز على عقارات مختلفة، وفي دوائر محاكم مختلفة، يجب أن يتم البيع حسب تتابع القيد في المحافظة العقارية، هذا ما جاء في نص المادة 756 من ق إ م إ (1).

**ج - كيفية رسو المزاد:** بمجرد إفتتاح المزاد العلني لبيع العقار من طرف الرئيس الجلسة يبدأ المزايدون في التنافس وتقديم العروض، على أن لا يقل كل عرض عن الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع إذا كانت الجلسة الأولى أما إذا كانت جلسة أعلى عرض هنا يجب أن لا يقل كل عرض عن العرض الذي حدده رئيس الجلسة، يتوقف المزاد عند توقف المزايدين عن تقديم العروض، إذا رأى رئيس الجلسة بأن العرض مقبولا يقوم بالنداء به ثلاثة (03) مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، ثم يعتمد العرض، وهذا ما جاءت به المادة 757 فقرة 02 من ق إ م إ " يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث (03) مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة " (2)، ووفقا لنص المادة 69 ق م ج يسقط العطاء السابق بتقديم عطاء يزيد عليه ولو كان باطلا (3).

**د - التزامات الراسي عليه المزاد:** بالرجوع إلى نص المادة 757 / 02 من ق إ م إ نجد أن المادة حددت الشخص الذي يرسو عليه المزاد، حيث تنص على ما يلي " يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزاييد "

ويجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع بعد الجلسة مباشرة خمس الثمن 5/1 المبلغ الراسي عليه المزاد والمصاريف المقدرة بأمر (4)، ويكون الدفع لدى صندوق رئيس كتاب الضبط المحكمة.

قد أوجب المشرع على الراسي عليه المزاد بأن يدفع الخمس والمصاريف حال انعقاد الجلسة وقبل انتهائها، وهدف من ذلك حتى لا يتم إعادة البيع مرة أخرى و تحميل الأطراف الأتعاب (5).

(1) المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

(2) المادة 757 / 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

(3) تنص المادة 69 من قانون المدني الجزائري " لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا "

(4) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر

2015، ص 256.

(5) نور الدين بلقاسمي، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص 86.

كما أن يدفع باقي الثمن ومصاريف التسجيل والإشهار والحق التناسبي في مهلة ثمانية (08) أيام من تاريخ البيع أي الفرق ما بين قيمة رسو المزاد، وما دفعه بعد الجلسة، حيث نصت المادة 03/ 757 ق إ م إ على ما يلي ".... ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية ( 08 ) أيام بأمانة ضبط المحكمة".

**هـ - في حالة عدم دفع الثمن:** إذا تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع باقي الثمن حسب ما اشرنا إليه سابقا، ورغم أن القانون منح له دفع باقي الثمن في مهلة ثمانية ( 08 ) أيام فإنه لم يدفع ففي هذه الحالة أوجبت المادة 757 ق إ م إ على القائم بالتنفيذ أي المحضر القضائي بما يلي (1):

– إعدار الراسي عليه المزاد بالدفع خلال خمسة ( 05 ) أيام فإذا لم يتم بالدفع أعيد البيع بالمزاد على ذمته وذلك بعد انتهاء مهلة ثمانية (08) أيام طبقا للمادة 757 فقرة الثالثة، وعند انتهاء المهلة الثانية الممنوحة له، ولم يدفع باقي الثمن يحرر المحضر القضائي محضر امتناع عن الدفع، ويطلب بإعادة إجراءات البيع وعلى ذمته (2).

ومن التزامات الراسي عليه المزاد المتخلف عن باقي الثمن، إذا بيع العقار مرة ثانية بأقل قيمة من المبلغ الراسي عليه المزاد الأول، فإن الذي تخلف عن الدفع الثمن الأول، مسؤول عن الفرق، ويجب أن يتضمن منطوق الحكم رسو المزاد للبيع الثاني وإلزام المتخلف عن دفع الثمن، وهو ما نصت عليه المادة 755 ق إ م إ (3).

أما إذا تم بيع العقار بأكثر من الثمن الراسي عليه المزاد الأول، فإن المتخلف لا يحق له أن يطلب الفرق في الثمن الزائد، وهذا ما نصت عليه المادة 758 ق إ م إ "... ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى ...".

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، المرجع سابق، ص 256.

(2) المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق .

(3) المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

## ثانيا - عوارض جلسة البيع

قد تعترض جلسة البيع بعض العوارض المؤدية إلى تأجيله أو إعادته، وحتى وإن تم تصفية جميع المنازعات والاعتراضات التي قد تقدم بها أصحاب الشأن، في جلسة مخصصة لذلك قبل الإعلان عن البيع بجلسة الاعتراضات، فلا يتم رسو المزاد وصدور الحكم إلا بعد النظر في هذه العوارض.

أ - **تأجيل جلسة البيع** : في العادة يتم البيع في اليوم المحدد له، غير أنه يجوز في بعض الحالات تأجيله، ويتم النظر في حالات التأجيل من طرف القاضي البيوع العقاري المشرف على عملية البيع<sup>(1)</sup>، قبل جلسة المزايمة أو بعده بحسب كل حالة، وفي حالة تأكدت حالات التأجيل يصدر أمرا بذلك يحدد فيه سبب التأجيل، وتحديد الجلسة الجديدة، التي لا بد أن تتم خلال فترة<sup>(2)</sup> لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تزيد عن 45 يوما من تاريخ صدور الأمر.

الحالات التي يتم تأجيل البيع تخضع للسلطة التقديرية لرئيس جلسة البيع بالمزاد العلني، والتي يمكن ذكرها على سبيل المثال ولا الحصر وهي:

1 - **إذا حكم بإلغاء إجراءات النشر والتعليق** : حسب نص المادة 751 من ق إ م إ يقدم الطلب من نوي المصلحة قبل ثلاثة أيام من جلسة البيع يتضمن إلغاء إجراءات النشر والتعليق، يفصل القاضي في الطلب يوم البيع وقبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن، فإذا قرر القاضي إلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل البيع إلى يوم يحدده ويأمر بإعادة النشر والتعليق على نفقة المحضر القضائي، أما إذا رفض طلب الإلغاء فعليه بافتتاح الجلسة ويأمر بإجراء المزايمة فورا<sup>(3)</sup>.

(1) حيرش نور الدين، معوقات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 01، المجلد 09، جانفي 2022.

(2) علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرفعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 292.

(3) احمد محمد احمد الحشيش، مبادئ التنفيذ الجبري في قانون المرفعات، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 272.

2- في حالة وفاة المدين: حيث أنه إذا قدم من يهمله الأمر إثبات بوفاة المدين جاز للقاضي أن يأمر بتأجيل البيع لحين تبليغ الورثة بإجراءات البيع على العقار<sup>(1)</sup>.

3 - عدم وجود أو توافر النصاب في المزايدين : بعد افتتاح الجلسة الأولى بـ 15 دقيقة، أو كانت قيمة العروض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم أحد بأي عرض<sup>(2)</sup>، وفقا للشروط المحددة لسير الجلسة الأولى للبيع بالمزاد العلني المنصوص عليها في المادة 754 / 2 ق إ م<sup>(3)</sup>.

ويتم كذلك تأجيل جلسة البيع الثانية في حال كانت العروض أقل من الثمن الأساسي وغير كافية لسداد الدين، مع إنقاص العشر ( 10/1 ) من الثمن الأساسي وهو ما سيتم معالجته لاحقا ضمن الفرع المتعلق بإجراءات المزايدين<sup>(4)</sup>.

4 - طلب أحد أطراف الحجز تأجيل البيع : طبقا لنص المادة 753 الفقرة الأخيرة من ق إ م إ تنص على أنه يجوز لرئيس الجلسة تأجيل البيع بناء على طلب أحد أطراف الحجز في البيوع الجبرية بذات الثمن الأساسي لأسباب جدية لاسيما قلة المزايدين أو ضعف العروض، أو كان للمدين مبررات جدية لطلب التأجيل بإمكانية الوفاء<sup>(5)</sup> كحصوله على الأموال للوفاء بالدين، غير أنه في كل الأحوال يبقى للقاضي السلطة التقديرية في قبول الطلب من عدمه، فإن قبله أمر بتأجيل البيع محددًا جلسة جديدة لذلك، مع الأمر بإعادة إجراءات النشر والتعليق على ذمة طالب التأجيل.

ب - إعادة بيع العقار بالمزاد العلني : عند تفحص المواد من 757 إلى 761 من ق إ م إ ، نجد المشرع قد نظم إعادة بيع العقار و/ أو الحق العيني العقار حتى وإن تم البيع الأول، ويكون في حالتين وهما:

(1) Jean Vincent et Jaques Prevault, voies d'exécution et procédure de distribution, P 273

(2) د عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بلقيس للنشر دار البيضاء الجزائر، سنة 2019، ص 186

(3) المادة 754 من من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

(4) بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق ص 223.

(5) مفلح عواد القضاة، اصول التنفيذ الجبري وفقا لاحداث التعديلات لقانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، 2010، ص 223.

1 - حالة عدم التزام الراسي عليه المزاد بالتزاماته: يقصد بهذه الحالة هي عدم قيام الراسي عليه المزاد بإيداع باقي الثمن الراسي به المزاد والمصاريف والرسوم المستحقة للخرينة العمومية خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة التي جرى بها البيع، أو لدى المحضر القضائي القائم بإجراءات البيع.

واستمر الراسي عليه المزاد بعدم الإيداع المبلغ الباقي كاملا رغم اذاره بالدفع خلال أجل خمسة (05) أيام في هذه الحالة يعاد البيع على ذمته بمزايدة جديدة وحكم رسو مزاد جديد (1)

وهو ما نصت عليه المادة 757 في فقرتها 3 و 4 من ق إ م إ " يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة، خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة.

إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة في الفقرة أعلاه، يتم اذاره بالدفع خلال خمسة (05) أيام، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته "

ونجد أن المشرع المصري في قانون المرافعات المدنية والتجارية نص على أن يودع من اعتمد عطاؤه حال انعقاد جلسة البيع في البيوع الجبرية كامل الثمن المعتمد والمصاريف القضائية والرسوم الخاصة بالتسجيل، وعندها تحكم المحكمة بإيقاع البيع عليه.

ويترتب على إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن تنفيذ شروط حكم رسو المزاد وبيع العقار في جلسة ثانية إلى شخص آخر عدة آثار تتمثل فيما يلي:

■ إلزام المزايد المتخلف عن دفع فارق الثمن في حالة النقصان إذا قل ثمن رسو المزاد الثاني عن ثمن رسو المزاد الأول دون أن يكون له الحق في المطالبة بالزيادة إذا بيع العقار بثمن أعلى، وذلك بعد استيفاء الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز حقوقهم، وهو ما نصت عليه المادة 758 / 1 من ق إ م إ (2)، والغرض من إلزام المزايد المتخلف بدفع فرق

(1) عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مرجع سابق، ص 406.

(2) المادة 758 من من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

التمن على أساس مسؤوليته في عدم تنفيذ ما عليه من التزامات بموجب حكم رسو المزاد وسحب العرض الذي تقدم به بعد اعتماده (1)

▪ ونصت المادة 758 الفقرة الأخيرة من ق إ م إ كذلك بأن يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد العلني للبيع الثاني، بإلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن في حالة وجود هذا الفارق، وتكمن الحكمة من ذلك هو إلزام المشتري بالمزاد المتخلف عن الدفع بفرق الثمن في أن يكون الحكم سندا تنفيذا في مواجهة هذا الأخير، ويعتبر الفرق استكمالا لثمن العقار وهذه الزيادة تكون من حق مالك العقار وتوزع على الدائنين ويوزع ثمن العقار (2).

▪ جميع التصرفات التي يكون قد أجراها المشتري المتخلف عن الدفع، فإنها لا تسري في حق المدين ودائنه وتكون باطلة لأنها صدرت من شخص غير مملوك له العقار ذلك أنه بزوال ملكية المشتري المتخلف بموجب حكم رسو المزاد الثاني، تعود إلى المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجد، ويتلقى المشتري الجديد هذه الملكية من أحدهم من وقت رسو المزاد الجديد (3)

▪ خصوصا وأن حكم رسو المزاد لا يرتب آثاره إلا من تاريخ قيده بالمحافظة العقارية كما جاء في المادة 762 من ق إ م إ (4).

**2 - حالة زيادة سدس (6 / 1) مبلغ رسو المزاد:** تنص المادة 760 الفقرة الأولى من ق إ م إ على أنه " إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص في أجل ثمانية (8) أيام التالية

لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة منه، يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني"، باستقراء المادة نجد أن المشرع يرغب في إيجاد فرصة ثانية لرفع ثمن العقار الذي رسي عليه المزاد في المزايدة العلنية الأولى، وذلك بهدف تحقيق مصلحة جميع أطراف البيع بالمزاد العلني.

(1) محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع الحصيلة في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق ص 208.

(2) بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، مرجع سابق ص 256.

(3) نبيل اسماعيل عمر، اصول التنفيذ الجبري، مرجع السابق، ص 441.

(4) المادة 762 من من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

■ **شروط إعادة البيع بعرض السدس:** فقد سمح لكل شخص تتوافر فيه أهلية الشراء وغير ممنوع من دخول المزادات من التقدم بعريضة موقعة منه أمام أمانة الضبط المحكمة المختصة للمطالبة بإعادة البيع بالمزاد العلني<sup>(1)</sup>، وأن يكون العقار أو الحق العيني قد بيع بأقل من الثمن الأساسي، ويتعهد العارض في العريضة التي يتقدم بها بزيادة السدس (6/1) عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل وبهذا يمكنه عرض مبلغ يزيد عن السدس، وأن يودع بأمانة ضبط المحكمة التي حصل في دائرتها البيع الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة مقابل وصل بذلك، وذلك كضمانة لعدم تخلفه عن تسديد الباقي في حال ألزم بدفع نسبة من المبلغ فقط، وبذلك يجب فتح سجل خاص يخصص لهذا الغرض على مستوى أمانة ضبط المحكمة، وأن يتحمل جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني، ويقدم الطلب خلال 8 أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد.

وبتوفر الشروط المذكورة سلفا يعاد البيع بالمزاد العلني على نمة من تقدم بهذا العرض حتى ولو أودع من إعتد عطاؤه في المزاد ثمن الشراء والمصاريف لدى أمانة ضبط المحكمة<sup>(2)</sup>

■ **إجراءات إعادة البيع بعرض السدس:** من خلال تفحص المادة 760 من ق إ م إنجدها لا تتضمن أي إجراء، ماعدا تقديم العريضة الخاصة بإعادة البيع بزيادة السدس (6/1)، لكن يرى البعض بأن إعادة البيع يتم القواعد والإجراءات نفسها تم بها الإعلان عن البيع الأول وفقا لأحكام المواد 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(3)</sup>، وتجري المزايدة الثانية الطريقة نفسها التي جرت بها المزايدة الأولى<sup>(4)</sup>، ويكون لكل شخص مؤهل غير ممنوع من المزايدة بالدخول فيها<sup>(5)</sup>.

(1) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 312.

(2) عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مرجع سابق، ص 407.

(3) سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، دار الهدى، عين مليلة، طبعة جديدة، سنة 2008.

(4) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 131.

(5) عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مرجع سابق، ص 407.

▪ رسو المزاد بعد إعادة البيع على ذمة عارض السدس: نكون أمام حالتين:

- حالة عدم تقدم أي منافس لمن قدم عرض بزيادة السدس (6/1)، وكان صاحب هذا العرض مصحوبا بكامل الثمن والمصاريف، فإن رئيس الجلسة يعتمد على عرض المزايد المتقدم بزيادة السدس (6/1) مع دفعه لكامل الثمن في الجلسة.
- حالة يتقدم مزايدون آخرون للمزايدة الجديدة وبالتالي سيرتفع الثمن رغم زيادة السدس، وعليه فإن المزاد في هذه الحالة يرسو على من تقدم بأكبر عرض، لأن المصلحة من إعادة بيع العقار بالمزاد العلني مرة ثانية هو الحصول على أحسن ثمن من الثمن الأولي، وهذا سواء كان صاحب الزيادة بالسدس (6/1) الذي يصبح عرضه هو الأساس الذي بدأت به جلسة إعادة بيع العقار الجديدة، أو كان شخص آخر تقدم بأكبر عرض في جلسة إعادة البيع من العرض الذي تقدم به صاحب الزيادة بالسدس (1).

## المبحث الثاني

### الآثار المترتبة على بيع العقار بالمزاد العلني

برسو المزاد على المتقدم بأعلى عرض من المزايدين، نكون بذلك وصلنا إلى مرحلة بيع العقار، و يترتب على هذه المرحلة مجموعة من الحقوق والالتزامات على الراسي عليه المزاد.

وملكية العقار لا تنتقل بمجرد رسو المزاد وإنما لا بد من إجراءات خاصة تلي ذلك، أين يصدر رئيس جلسة البيع حكما بذلك يسمى حكم رسو المزاد والذي يقصد به ذلك الحكم الذي يصدره القاضي البيوع العقارية على من تقدم بأكبر عطاء وسدد كامل الثمن والمصاريف، ورسوم التسجيل (2).

(1) نبيل عمر واحمد هندي، مرجع سابق، ص 666، احمد خليل، مرجع سابق، ص 322.

(2) علي ابو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 301.

بعد استنفاد كامل إجراءات البيع بالمزاد العلني وتسديد الرسوم القضائية من قبل الراسي عليه المزاد وهي رسم التسجيل والشهر وتسديد الباقي من رسو المزاد في أجل ثمانية (08) أيام، وبعد شهر الحكم في المحافظة العقارية تأتي مرحلة توزيع ثمن رسو المزاد<sup>(1)</sup>.  
وعليه ارتأينا أن نبين في هذا المبحث صدور حكم رسو المزاد وآثاره ( مطلب الأول )، ونتطرق إلى إجراءات وكيفية توزيع حصيلة البيع ( مطلب الثاني ).

### المطلب الأول

#### صدور حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه

يعتبر حكم رسو المزاد خاتمة المطاف بالنسبة لعملية البيع العقاري، فهو يمثل الغاية والحجة التي يصبوا إليها كل من يعد طرفا في الإجراءات وليس حجة على من لم يكن طرفا فيها، وبذلك فإنه يتمتع بحجية نسبية تنطوي على أطراف الحجز فقط<sup>(2)</sup>.

يكون حكم رسو المزاد نهائيا غير قابل للطعن فيه بأي طريقة من طرق الطعن العادية والغير العادية ، فهو يصدر مباشرة ممهورا بالصيغة التنفيذية، فهو من السندات التنفيذية التي ورد ذكرها في المادة (600) من ق إ م إ<sup>(3)</sup>.

كما يترتب على صدور حكم رسو المزاد مجموعة من الآثار تسري في مواجهة الراسي عليه المزاد وفي مواجهة المنفذ عليه فيما يخص البيوع الجبرية أو في مواجهة أصحاب البيوع الخاصة مثل المالكين على الشيوخ ومالك العقار المثقل بتأمين عيني والولي في حالة بيع مناب ناقص الأهلية.

لدراسة حكم رسو المزاد، لابد من التعرف على طبيعته، بياناته، خصائصه ( فرع أول ) ومن ثم الآثار المترتبة عن هذا الحكم ( فرع ثاني ).

(1) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، مرجع سابق، ص 227.

(2) Pierre Julien, Gilles Taormina, voies d'exécution et procédures de distribution, P 427.

(3) المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

## الفرع الأول

## حكم رسو المزاد (1)

سنتناول في هذا الفرع الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد إن كان حكما قضائيا أو ولائيا ونذكر مشتملات هذا الحكم كما حددتها المادة 763 من ق إ م إ وجواز الطعن فيه.

## أولا - الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

لقد اختلف رجال الفقه والقانون وحتى القضاء في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وعلى سبيل المثال نذكر رأي المشرع المصري والفرنسي، ثم رأي المشرع الجزائري

أ - **التشريع المصري:** بالرجوع إلى نص المادة 99 من القانون المدني نجدها نصت على ما يلي " أن العقد لا يتم في المزادات إلا برسو المزاد"، كما تؤكد المادة 427 من القانون نفسه على أن البيع عن طريق المزاد العلني هو عبارة عن بيع يخضع لأحكام القانون المدني<sup>(2)</sup>، أما في الفقه المصري : فمنهم من يعتبر البيع القضائي عبارة عن عقد طرفه المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بصفته مالكين للعقار والدائن بصفته نائب قانوني ومن جهة ثانية الشخص الذي رسا عليه المزاد بصفته مشتري، كما يري أنصار هذا الرأي أنه عقد بيع لكنه ليس رضائي إنما هو عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه<sup>(3)</sup>.

بينما يرى فريق آخر أن البيع القضائي عمل إجرائي يسبقه عمل قانوني آخر يتمثل في تقديم أكبر عطاء<sup>(4)</sup>، فإذا كان العطاء إجراء ضروري لصدور حكم رسو المزاد فإن أمر

(1) انظر الملحق رقم ( 26 ) المتضمن حكم رسو المزاد.

(2) احمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف الاسكندرية، ط 10، سنة 1990، ص 766.

(3) نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، دارالجامعة الجديدة، مصر، 2005/2004، ص 671.

(4) نبيل عمر وأحمد هندي، التنفيذ الجبري، قواعده وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2003، ص 667.

القاضي عمل لا يحمل في طياته الطبيعة التعاقدية فيمكن القول بأن حكم إيقاع البيع في حقيقته قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائيه<sup>(1)</sup>.

**ب - التشريع الفرنسي:** يري المشرع الفرنسي بأن حكم رسو المزاد هو بيع عادي لا يختلف عن البيوع الرضائية إلا من حيث شكله لكونه يصدر من جهة قضائية، وهو لا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه وهو غير قابل لأي وجه من وجوه الطعن<sup>(2)</sup>.

**ج - التشريع الجزائري :** بالرجوع إلى نص المادة 600 من ق إ م إ نجد أن المشرع الجزائري اعتبر حكم رسو المزاد من السندات التنفيذية، وهو ليس حكما فاصلا في الخصومة القضائية، وإنما قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية، فهذا الحكم وإن اتخذ شكل الأحكام لأنه يصدر بديباجة الأحكام، لكن لا يعد حكما من حيث المضمون لأنه لا يحسم نزاع، ولا يخصم في خصومة قضائية، وذلك لا يلزم تسببيه<sup>(3)</sup>، وإنما هو محضر يحرره قاضي التنفيذ يوقع بموجبه بيع العقار بالمزاد العلني جبرا على المدين<sup>(4)</sup> في البيوع الجبرية، وعلى أي طرف من أطراف البيع في البيوع الخاصة، وعملية تبليغه للأطراف غير إلزامية<sup>(5)</sup>، ويتم تنفيذه جبرا دون الحاجة إلى تبليغه.

أما عن اعتباره حكما قضائيا أم أمرا ولائيا فقد رجحت أحكام المواد الإجرائية المعالجة لحكم رسو المزاد على أنه أمر ولائي لا قضائي<sup>(6)</sup> على الرغم من صدوره في شكل الحكم القضائي، كون لا يصدر في منازعة ولا يعمل فيه مبدأ الوجاهية، بل هو إثبات رسو المزاد لصاحب أعلى عرض.

(1) احمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية، ( د ط )، سنة 1996، ص 365.  
(2) Paul Cuhe, Jean Vincent, Voies d'exécution et procédures de distribution, P304 - 306.

(3) عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08، مرجع سابق، ص 312.  
(4) انور طلبية، نزاع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، مصر، بدون سنة نشر، ص 869.

(5) المادة 764 الفقرة الاولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري .  
(6) سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، العدد 02، السنة 2021، المجلد 01، ص 10.

وأكدت المحكمة العليا ما ذكرته سابقا في قرارها الصادر بتاريخ 2003/01/29 في الطعن رقم 292327 المنشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، حيث كيفت حكم رسو المزاد بأنه ليس حكما قضائيا بالمعنى لفني بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي (1).

لكن بالاطلاع على نص المادة 69 من القانون المدني الجزائري نجد المشرع إعتبر حكم رسو المزاد عقدا بنصه على أنه ( لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ) وجاءت هذه المادة ضمن الأحكام المتعلقة بالعقد باعتباره مصدرا من مصادر الالتزام.

### ثانيا - بيانات حكم رسو المزاد

ذكرنا سابقا بأن حكم رسو المزاد يأخذ شكل الأحكام القضائية، حيث يشمل على بياناتها المألوفة، والتي تناولتها المادتان 275 و 276 ق إ م (2)، كما يتضمن مجموعة أخرى من البيانات تم الإشارة لها من خلال نص المادة 763 ق إ م.

أ - **البيانات المعتادة:** باعتبار حكم رسو المزاد يصدر في شكل حكم قضائي فلا بد أن يشمل البيانات المعتادة في جميع الأحكام القضائية وهي على الخصوص:

- الديباجة والتي تنصدها عبارة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وأن يصدر باسم الشعب الجزائري وهذا تحت طائلة البطلان وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 275 ق إ م.
- الجهة القضائية المصدرة للحكم وتاريخ صدوره.
- أسماء وصفات التشكيلة التي أشرفت على البيع - قاضي البيوع العقارية وأمين الضبط
- أسماء وألقاب أطراف البيع بالمزاد العلني والمحضر القضائي.
- توقيع كل من القاضي الذي أصدر الحكم وأمين الضبط على أصل الحكم.
- منطوق حكم رسو المزاد، والذي يجب أن يتضمن إلزام المحضر القضائي أو من في حكمه أو الحارس، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.

(1) قرار المحكمة العليا ( الغرفة المدنية ) الصادر في 2003/01/29 تحت رقم 292327 المنشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2003، ص 206 وما بعدها.

(2) المواد 275 و 276 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري .

بالنسبة لتسبب حكم رسو المزاد فإنه ما دام لا يصدر في خصومة ولا يفصل في منازعة<sup>(1)</sup> وبالتالي لا توجد أدلة وحجج يستند عليها القاضي لإصداره لذا لا يجب تسببه.

**ب - البيانات الخاصة لحكم رسو المزاد :** نصت المادة 763 من ق إ م إ على البيانات الخاصة لحكم رسو المزاد العلني<sup>(2)</sup> المتضمن إشارة إلى الإجراءات التي تم بها التنفيذ إلى غاية تمام عملية البيع، وهي كالتالي:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها من تاريخ التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع وتاريخ حصول التنبيه بنزع الملكية وتسجيله.
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته الارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.
- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع
- إجراءات البيع بالمزاد العلني
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصيا طبيعيا أو معنويا
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ دفع هذا الثمن<sup>(3)</sup>
- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد<sup>(4)</sup>.

### ثالثا - خصائص حكم رسو المزاد

تنتهي إجراءات البيع بالمزاد العلني، بصدور حكم رسو المزاد، فهو حينئذ لا يخضع لوجوب تبليغه إلى أطراف الحجز<sup>(5)</sup>، وغير قابل لأي طريقة من طرق الطعن العادية والغير العادية<sup>(6)</sup>، كما صنفه المشرع الجزائري سندا تنفيذيا بمفهوم المادة (600) من قانون

(1) احمد السيد الصاري، اسامة روبي عبد العزيز الروبي، مرجع سابق، ص 430.

(2) المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري .

(3) Jean VINCENT, Jacques PREVAULT, Voies d'exécution et procédures de distribution, p 280.

(4) المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق.

(5) بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، مرجع سابق، ص 259.

(6) المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق.

الإجراءات المدنية والإدارية، وبالتالي يتم مهره بالصيغة التنفيذية وينفذ جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 07/ 762 من القانون السالف الذكر وهم المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني والحارس، ويعتبر سندا للملكية.

أ - **حكم رسو المزاد لا يخضع لوجوب تبليغه إلى الأطراف:** جاءت المادة 764 من ق إ م إ بصريح العبارة بعدم تبليغ حكم رسو المزاد، والعلة في ذلك أنه قد تم تبليغ أطراف التنفيذ بتاريخ ومكان جلسة البيع فلا داعي لإعادة تبليغهم بالحكم.

لكن في نظرنا يمكن أن نعتبر تبليغ المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني والحارس ضروريا ذلك لإلزامه بتسليم العقار.

ب - **حكم رسو المزاد غير قابل للطعن:** سبق وأن تطرقنا إلى أن المشرع الجزائري أعتبر حكم رسو المزاد حكما قضائيا في شكله ومنطوقه من جهة، وعملا ولائيا في معاملته من جهة أخرى، وعليه فإن هذا الحكم يكون قابلا للطعن فيه بالبطلان وليس بطرق الطعن في الأحكام<sup>(1)</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 765 من ق إ م إ بنصها " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن "

ج - **حكم رسو المزاد سندا للملكية:** حسب المادة 762 من ق إ م إ فإن حكم رسو المزاد يعتبر بمثابة سند للملكية إذا ما تم شهره بالمحافظة العقارية فهو ينقل إلى الراسي عليه المزاد حق الملكية، وكل الحقوق التي كانت للمدين وجميع الارتفاقات المثقلة بها.

وبالتالي فإن انتقال الملكية إلى الراسي عليه المزاد يكون بنفس الكيفية التي كانت عليها هذه الملكية أثناء البيع<sup>(2)</sup>، ولا يختلف الوضع في البيع القضائي ولا حتى البيع الرضائي وهذا ما نصت عليه المادة السالفة الذكر.

(1) محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الطبعة الرابعة، الجزائر، ص 137.

(2) Jean Vincent, Jaques Prevault, voies d'exécution et procédure de distribution, P 282.

د - حكم رسو المزاد يقيد بالمحافظة العقارية: لا يترتب على صدور حكم رسو المزاد إعتبار المشتري مالكا لأن الملكية لا تنتقل إلا بتسجيل هذا الحكم<sup>(1)</sup>، فعملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية<sup>(2)</sup>، وهو ما أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات<sup>(3)</sup>.

أما عن الجهة المختصة بقيد حكم رسو المزاد فوفقا لنص المادة 774 من ق إ م إ يتم شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية<sup>(4)</sup>.

## الفرع الثاني

### آثار حكم رسو المزاد

يترتب على صدور حكم رسو المزاد العلني لبيع العقار عدة آثار منها الآثار المعروفة وفق أحكام القانون المدني والتي تملئها طبيعته القانونية، كما يتمتع ببعض آثار الأحكام القضائية فله حجية في مواجهة جميع الأطراف ويحسم جميع إشكالات ما قبل جلسة المزايمة، وكذلك كونه بيع يؤدي إلى دفع الثمن ونقل الملكية وتطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من جميع التأمينات، وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا الفرع إلى التزامات الراسي عليه المزاد (أولا) وحقوق الراسي عليه المزاد (ثانيا).

### أولا - التزامات الراسي عليه المزاد

يرتب صدور الحكم برسو المزاد على المتقدم بأعلى عرض مجموعة من الالتزامات يمكن حصرها فيما يلي:

أ - التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن: يجب على الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد، إضافة إلى المصاريف المقدرة بالأمر، حيث يدفع حال رسو المزاد (5/1)

(1) علي ابو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع سابق، ص 301.

(2) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري على ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، ط 14، الجزائر، 2015، ص 503.

(3) قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم 182360 المؤرخ في 1998/10/28، المجلة القضائية،

العدد 1، لسنة 1999، ص 81.

(4) انظر المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

خمس مبلغ رسو المزاد وعليه دفع مبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة الضبط، فإذا لم يلتزم الراسي عليه المزاد بذلك وخلال المدة المحددة، يتم إعداره من طرف المحضر القضائي القائم بالإجراءات البيع بالدفع خلال مهلة خمسة (05) أيام تحت طائلة إعادة إجراءات البيع بالمزاد العلني على ذمته<sup>(1)</sup>، مع تذكير بأنه في حالة إعادة البيع على حسابه، سوف يكون ملزماً بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بأقل من الثمن الراسي به المزاد، وكجزء له، لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى.

كما يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بدفع فرق الثمن إن وجد<sup>(2)</sup>.

**ب - التزام الراسي عليه المزاد بدفع رسوم 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 عليه المزاد إن كان من الغير أو مالكا على الشيوخ<sup>(3)</sup>، وهو ما ورد تفصيله بالأمر رقم ( 76 - 105 ) المؤرخ في 1976/12/09<sup>(4)</sup>، المتضمن قانون التسجيل من خلال المادة ( 252 ) التي تم تعديلها بالمادة (32) من قانون المالية لسنة 1999 بنصها " تخضع لرسم قدره (خمسة بالمائة من سعر الراسي عليه المزاد) مع مراعاة الأحكام الواردة بالمادتين (255) و (258).

كما تطرقت المادة 230 من الأمر نفسه والمعدلة بالمادة (20) من قانون المالية لسنة 2002 للرسم الواجب دفعه من طرف الراسي عليه المزاد في حالة بيع العقار المشاع لنسبة قدرها (03/1)، أما في حالة ما إذا كان الراسي عليه المزاد من المالكين على الشيوخ فإن الرسم يكون بمعدل (1.5/1)، أما في البيوع الجبرية فإن الرسم يكون (05/1)<sup>(5)</sup>.

(1) المادة 757 الفقرة الثانية والثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

(2) المادة 758 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

(3) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية القضائية والجبرية، مرجع سابق، ص 191.

(4) الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 1977/12/18.

(5) المادة 20 من قانون رقم 16/21 المؤرخ في 2021/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2022، ج ر، ع 100، ص 10.

ج - تسديد رسم إشهار حكم رسو المزاد: يجب على الراسي عليه المزاد تسديد حقوق إجراءات إشهار الحكم حتى يصبح الحكم سندا ناقلا للملكية حسب نسبة 01/ من مبلغ رسو المزاد وهو ما تم النص عليه وفق قانون التسجيل المعدل والمتمم بقوانين المالية وقوانين المالية التكميلية وخاصة نص المادة 353 مكرر 02 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل التي تنص على " يقبض بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية رسم يدعى رسم الإشهار العقاري على.....01/ تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة التي تشهر بالنسبة للعقود حتى ولو كانت مثقلة بشرط موقف... " (1).

د - تسديد أتعاب المحضر القضائي: يتحمل الراسي عليه المزاد بالإضافة إلى رسم التسجيل ورسم الإشهار، مصاريف وأتعاب المحضر القضائي التي يتم تقديرها من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر وإدراجها بمنطوق حكم رسو المزاد، وهو ما نصت عليه المادة 757 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها " يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال إنعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة ... ".

كما أكدت المادة 03/05 من المرسوم التنفيذي رقم 78/09 المحدد أتعاب المحضر القضائي على تحمل الراسي عليه المزاد نسبة من الأتعاب حسب قيمة مبلغ رسو المزاد، يدفعها لفائدة المحضر القضائي وذلك من خلال نصها على " عند قيام المحضر القضائي بالبيع الجبري لمنقولات أو عقارات محجوزة أو مرهونة يتحمل الراسي عليه المزاد نفس هذه النسب التي تقدر من قيمة رسو المزاد "

أما فيما يخص النسب التي يتحملها الراسي عليه المزاد تم ذكرها في الفقرة الأولى من المادة 05 من المرسوم التنفيذي المذكور سلفا (2).

ويتحمل كذلك الراسي عليه المزاد مصاريف إيداع الحكم في المحافظة العقارية المختصة

(1) المادة 353 مكرر 02 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81 صادرة في 1977/12/18.

(2) المادة 05 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 78/09، المؤرخ في 2009/02/11، يحدد أتعاب المحضر القضائي، ج ر، ع 11، المؤرخة في 2009/02/15.

## ثانيا - حقوق الراسي عليه المزاد

يترتب على صدور حكم رسو المزاد مجموعة من الآثار القانونية منها نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد العلني، وكذا تطهير العقار و / أو الحق العيني العقاري.

أ - نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد: بصدور حكم رسو المزاد، تنتهي إجراءات التنفيذ، لتنتقل بذلك ملكية الشيء المباع إلى المشتري، حيث تنص المادة 762 من ق إ م إ " تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل الحقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية " ، ولكن ذلك يتم بعد القيام بإجراء شهر الحكم على مستوى المحافظة العقارية، باعتبار أن محل البيع حق عيني عقاري، وبعدها يتم شهر حكم رسو المزاد تنتقل ملكية العقار المباع إلى المشتري الذي تم إعتقاد عطائه (1)، إستنادا إلى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري (2)، وكذا المراسيم التطبيقية له، أهمها المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويتم بعد ذلك إقرار الملكية العقارية لأصحابها بصفة نهائية، حسب نص المادة 774 ق إ م إ.

ويتم الشهر في عملية تسجيل أو القيد العقود الرسمية الناقلة أو المصرحة، أو المنشئة للحقوق العقارية لدى المحافظة العقارية (3)، سواء كانت هذه العقود محررة من طرف موثقين، محضرين (4)، أو قضاة ومادام حكم رسو المزاد كذلك فإن عملية تسجيله واجبة قانونا، وتقضي المادة 762 ق إ م إ بأنه يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إظهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره، وهذه المدة منصوص عليها في المادة 99 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(1) سليمان بوقندورة، البيوع العقارية القضائية والجبرية، مرجع سابق، ص 196.  
(2) الأمر 74/75 مؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.  
(3) جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، مقدمة الى كلية الحقوق جامعة البليدة، السنة الجامعية، 2009/2008، ص 181.  
(4) انظر الملحق رقم ( 27 ) المتضمن نموذج رقم 6 المتعلق بالإيداع لدى المحافظة العقارية لنقل الملكية للراسي عليه المزاد.

بالرجوع إلى القواعد العامة في البيوع، نجد أن البائع ملزم بتسليم الشيء المباع على الحالة التي كان عليها وقت البيع، ومن ثم فإن التسليم يحصل على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء<sup>(1)</sup>، كما يجوز التسليم بالتراضي، وهو ما نصت المادتان 364 و 367 / 2 من القانون المدني<sup>(2)</sup>، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر في 1986/10/25<sup>(3)</sup>.

**ب - تطهير العقار و/ أو الحق العيني العقاري:** تطرق المشرع في نص المادة 764 من ق إ م إ كما يلي "..... يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/ أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية"، وكذلك المادة 936 من القانون المدني التي رتب أثر تطهير العقار المرهون بقوة القانون في حال بيعه بيعا جبريا بالمزاد العلني بمجرد إيداع الثمن، أو دفعه للدائنين<sup>(4)</sup>.

نستج من المادتين السابقتين بأن العقار المباع بالمزاد العلني جبرا، ينتقل إلى الراسي عليه المزاد أو المشتري بعد قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية المختصة، ويترتب على ذلك تطهير العقار المباع من الحقوق العينية المثقلة له المتمثلة في الامتياز والتخصيص والرهن بنوعها الرسمية منها والحيازية التي أدخل أصحابها في إجراءات الحجز بإعلانهم بقائمة شروط البيع<sup>(5)</sup>.

فيتم التطهير بقوة القانون متى بيع العقار بالمزاد العلني<sup>(6)</sup>، فأصحاب التأمينات العينية تنتقل حقوقهم إلى المبالغ المتحصل عليها من هذا البيع متى تم تبليغهم بقائمة شروط البيع وأن

(1) Jean Vincent, Jacques Prevault, Voies d'exécution et procédures de distribution, p 282.

(2) الفقرة السابعة من المادة 763 من ق إ م إ، و المواد 364 و 2/367 من ق م ج

(3) قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 42369 في 1986/10/25، المجلة القضائية، عدد 2، لسنة 1986، ص 132.

(4) المادة 936 من القانون المدني الجزائري المرجع السابق.

(5) احمد السيد صاوي، احمد السيد صاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 433.

(6) Cécil Robin, procédures civiles d'exécution, collection Dyna'Sup, Paris, 2004, P 119 ; Claude Brenner, voies d'exécution, P 147.

لم يحن أجل الوفاء بديونهم، وهذا ما يسمى بالحلول العيني، فالتطهير يؤدي إلى فقد حق الأولوية الذي ينتقل إلى الثمن استيفاء الديون (1).

لكن إذا لم يتم تبليغ أصحاب الامتياز بقائمة شروط البيع، فإن التطهير لا يسري في مواجهتهم، ويبقى حقهم في الاعتراض على إجراءات الحجز والمطالبة بإبطال إجراءات الحجز حتى بعد إيقاع البيع وانتقال العقار إلى الراسي عليه المزاد (2)، كما له الحق في تتبع العقار وبيعه حتى في يد الراسي عليه المزاد.

من بين أهداف التطهير هو جلب عدد كبير من المزايديين لضمان ارتفاع قيمة العقار (3)، وهذا لا يتم إلا بتأكد المزايد بأن العقار المقبل على شرائه خال من أي قيد (4)

وتطهير العقار من التأمينات المثقلة له لا يكون إلا بتوفر مجموعة من الشروط التي أوردتها الفقه وتتمثل على وجه الخصوص في:

- أن يكون أصحاب هذه الحقوق العينية قد تم تبليغهم بقائمة شروط البيع وفقا لما نصت عليه المادة 740 من ق إ م إ، وفي الحالة العكسية أي عدم إعلان صاحب الحق محل التطهير بقائمة شروط البيع فإن حقه يبقى قائما (5).
- قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية والذي يستدعي بالضرورة دفع الثمن كاملا من طرف الراسي عليه المزاد.
- أن يكون العقار محل التطهير مملوكا للمدين أو من في حكمه حسب الحالة، كون أن ملكية الغير لا يمكن أن تنتقل إلى الراسي عليه المزاد لأن ذلك يدخل ضمن بيع أموال الغير وهو غير جائز والنتيجة يستحيل تطهيره.
- أن تكون الحقوق العينية محل التطهير مقيدة بالمحافظة العقارية قبل قيد أمر الحجز (6)، أما ما تم قيده بعد الحجز فلا يرتب آثاره لا في مواجهة الدائن الحاجز ولا يمكن الاحتجاج به بأي حال من الأحوال ضد الراسي عليه المزاد.

(1) احمد مليحي، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرفعات، مرجع سابق، ص 916..

(2) احمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، مرجع سابق، ص 465.

(3) علي ابو عطية هيكمل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 309.

(4) فتحي والي، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 790.

(5) نبيل اسماعيل عمر، التنفيذ الجبري، د ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2004، ص 440.

(6) علي ابو عطية هيكمل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 311.

■ كما تعرض القانون المدني في المادة 385 منه<sup>(1)</sup>، لمسألة الضمان والرجوع على الدائنين بأنه لا وجود لضمان العيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني.

وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2023/01/19 والذي جاء فيه بأنه " لا ضمان للعيوب في البيوع الإدارية التي تتم بالمزاد العلني " <sup>(2)</sup>

## المطلب الثاني

### إجراءات توزيع حصيلة البيع وكيفيةها

تناول المشرع الجزائري إجراءات وأحكام توزيع الأموال المحصلة من عملية البيع بالمزاد العلني في المواد 790 إلى 799 من ق م إ ، فمن خلال هذه المواد بين المشرع الشروط التي يتم من خلالها توزيع حصيلة البيع.

قد تكون الأموال المحصلة من البيع كافية للوفاء بجميع الديون، وقد تكون الأموال المحصلة من البيع غير كافية للوفاء بديون الجميع، في هذه الحالة حسب نص القانون توزع الأموال عن طريق القواعد المقررة للتوزيع، بحيث يجعل من الدائنين يشتركون في تحمل خسارة بعض حقوقهم وفق نمط تناسبي تبعا لمقدار حق كل منهم باستثناء الدائنين ذوي الأولوية كأصحاب التأمينات العينية أو حقوق الامتياز فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية طبقا لأسبقية القيد وما بقي من حاصل التنفيذ يقسم بين الدائنين العاديين قسمة غرماء<sup>(3)</sup>.

يجب عند عملية التوزيع توفر بعض الشروط وهي:

■ عند صدور حكم رسو المزاد ودفع الثمن لدى أمانة ضبط المحكمة يتم تخصيص حاصل رسو المزاد على الدائنين المسجلين الذين يجري التوزيع عليهم، ويتم هذا التخصيص بقوة القانون في بيع العقارات المحجوزة أو بيع العقارات المأذون ببيعها قضائيا.

(1) تنص المادة 385 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على مايلي " لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد العلني "

(2) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2003/01/19 في الملف رقم 266274، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2003، العدد الثاني، ص 127.

(3) بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون إ م إ رقم 09/08 ط1، مرجع سابق، ص 348.

- يجب أن تتوفر في الدائنين شروط استيفاء حقهم جبرا، أي حاملين لسندات تنفيذية تثبت حقوقهم، إلا في حالة موافقة المدين المحجوز عليه في البيوع الجبرية كتابة على الوفاء للدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية (1).
- إلا تكون إجراءات توزيع حصيلة البيع موقوفة بقوة القانون أو بحكم قضائي بسبب حصول منازعة في إجراءات التوزيع.

الأصل أن جميع الدائنين يكونون متساوين في استيفاء حقوقهم من حصيلة البيع، إلا لمن كان له منهم حق تقدم يكون مستندا إلى الرهن أو تأمين أو إلى إمتياز على المال المباع (2)، مثلما هو منصوص عليه في المادتين 907 و 982 من القانون المدني.

وقد يكون التقدم لسبب إجرائي والدائن صاحب الأفضلية بسبب هذا التقدم لا يتمتع بأي تأمين عيني على مال المدين، ومع هذا يتقدم على باقي الدائنين بسبب الإجراء الذي قام به ومن حالات هذا التقدم حالة الإيداع والتخصيص حسب نص الفقرة الأخيرة من المادة 642 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (3).

ندرس إجراءات توزيع حصيلة البيع العقار بالمزاد العلني في هذا المطلب بحيث نخصص الفرع الأول إلى الحالة التي تكون الأموال كافية للوفاء بجميع الديون، ونتطرق في الفرع الثاني إلى الحالة التي تكون الأموال فيها غير كافية للوفاء بجميع الديون.

### الفرع الأول

#### حالة كون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون

بالرجوع إلى المادة 791 من ق إ م إ نجد أنها تنص على أن في حالة كفاية الأموال المحصلة من البيع بالمزاد العلني فإنها تخصص لفائدة الدائنين الحاجزين وكذا الدائنين

(1) المادة 791 /الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري .

(2) محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع الحصيلة في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ط1، مكتبة الفلاح، ص 248.

(3) المادة 642 /الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري .

المتدخلين في الحجز الحائزين على سندات تنفيذية حصرا، واستثناء يجوز كذلك تسديد ديون الدائنين الآخرين بعد موافقة المدين ولو لم تكن لهم سندات تنفيذية<sup>(1)</sup>.

وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى الدائنين المسجلين الحائزين لسندات تنفيذية (أولا)، والدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية (ثانيا).

### أولا - الدائنون المسجلون الحائزون لسندات تنفيذية

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

أ - تسليم المبالغ للمستفيد الوحيد : في حالة تمت عملية البيع لفائدة دائن واحد، فهنا يتم الوفاء للدائن مباشرة دون أي إجراء، إذ يقوم المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ بتسليم الدائن الحاجز مباشرة المبالغ المحصلة من التنفيذ<sup>(2)</sup>، وذلك طبقا للمادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يسلم المبلغ المتحصل من عملية البيع بالمزاد العلني للعقار المفقود وناقص الأهلية المأذون ببيعه قضائيا إلى المقدم أو الوالي أو الوصي من طرف المحضر القضائي مباشرة قياسا على المادة 790 من ق إ م إ، وذلك لأن المشرع الجزائري لم يتطرق

(1) المادة 791 من ق إ م إ، المرجع السابق.

(2) بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما ق إ م إ رقم 09/08 ط1، مرجع سابق، ص 350.

لذلك رغم أنه كان من الأولى الرجوع إلى قاضي شؤون الأسرة بعد بيع مناب أو عقار القاصر أو عقار المفقود حتى يبسط رقابته على الأموال التي إذن ببيعها (1).

**ب - تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين:** عندما يكون الدائنون متعددين والمبالغ المحصلة من البيع بالمزاد العلني كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين، هنا عملية التوزيع تكون سهلة ويستوفي جميع الدائنين سواء كانوا عاديين أو أصحاب حق امتياز حقوقهم مباشرة من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ (2).

### ثانيا - الدائنون العاديون الذين لا يملكون سندات تنفيذية

حسب الفقرة الثانية من المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي "..... يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه....."

يستفاد من خلال هاته المادة أنه قد يحدث أن يتقدم للمحضر القضائي القائم على توزيع المبالغ المحصلة من البيع، دائنين للمحجوز عليه ليسوا حائزين على سندات تنفيذية تثبت ديونهم، وإنما لديهم سندات عادية يستفاد منها وجود دين، كالفاتورة أو عقد عرفي يتضمن اعتراف بدين ويلتمسون استيفاء ديونهم من الذمة المالية المتبقية بعد حصول كل الدائنين لحقوقهم، فيجوز الوفاء بديونهم بشرط الموافقة الكتابية من المدين المحجوز عليه.

### الفرع الثاني

#### حالة كون الأموال غير كافية للوفاء بكافة الديون

نص المشرع الجزائري في المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في حالة كانت الأموال المتحصل عليها غير كافية للوفاء بحاجة تسديد جميع ديون الحاجزين والمتدخلين وكذا إذا تمت بيوع عقارية أمام جهات قضائية مختلفة (3)، أن هاتين الحالتين المذكورتين سالفا لا يتم فيهما استيفاء الحقوق مباشرة من المكلف بالتنفيذ لاحتمال المنازعة

(1) بوقندورة سليمان، البيوع العقارية القضائية والجبرية، مرجع سابق، ص 238.

(2) المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

(3) عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مرجع سابق، ص 423.

فيهما، وإنما أوجب القانون وجوب إيداع حصيلة البيع وجدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها بيع العقار المحجوز ليتم بعد ذلك التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة (1)، يمكن الاتفاق من طرف الدائنين أمام رئيس المحكمة بجلسة التسوية الودية وفي حالة الاعتراض يفصل في الاعتراض بأمر غير قابل لأي طعن.

وعليه سنتناول في هذا الفرع ترتيب الدائنين وفقا لأفضلية مرتبة كل منهم (أولا ) وإعداد القائمة المؤقتة لتوزيع الديون (ثانيا).

### أولا - ترتيب الدائنين أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

هناك الدائنون المتساوون في الضمان العام والدائنون أصحاب حقوق الامتياز

أ - الدائنون أصحاب حقوق الامتياز: تناول المشرع الجزائري حق الامتياز في المواد 982 إلى 988 من القانون المدني، فيما عرف المشرع الجزائري حق الامتياز في المادة 982 وترتيب حقوق أصحاب الامتياز في المادتين 983 و 986 من القانون المدني.

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

**(1) المصاريف القضائية:** التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها لها امتياز على ثمن هذه الأموال، وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمون برهن رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم (2).

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

(1) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 344.

(2) بريارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون إم إ م رقم 09/08 ط1، مرجع سابق ن ص 360.

(3) المادة 89 من القانون رقم 11/90 المتعلق بعلاقات العمل، جريدة رسمية عدد 17 مؤرخة في 1990/04/25.

**(3) 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 ق إ م إ.

**(4) ديون الخزينة العمومية:** وفقا لما تنص عليه المادة 991 من القانون المدني فإن المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن<sup>(1)</sup>.

**(5) 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 الاجتماعي<sup>(2)</sup>.

**(6) الامتياز المقرر لفائدة المؤسسات المالية:** للمؤسسات المالية حق امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمان لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة والإبقاء السندات المباعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا لضمان أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان<sup>(3)</sup>، وذلك عملا بنص المادة 121 من الأمر رقم 11/03 المتضمن قانون النقد والقرض<sup>(4)</sup>.

**ب - الدائنون العاديون:** هم الدائنون المتساوون في الضمان العام<sup>(5)</sup>، فالدائنون لمدين واحد، لهم حقوق متساوية على جميع الأموال الموجودة في ذمة مدينهم أيا كان تاريخ نشوء حقهم وأيا كان تاريخ إكتساب هذه الأموال<sup>(6)</sup>.

(1) المادة 991 من القانون المدني المرجع السابق.

(2) بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون إ م إ رقم 09/08 ط1، مرجع سابق، ص 361.

(3) بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 361.

(4) المادة 121 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 52 الموافق ل 2033/08/27.

(5) المادة 188 من القانون المدني الجزائري المرجع السابق.

(6) بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون إ م إ رقم 09/08 ط1، مرجع سابق، ص 359.

يترتب على هذه المساواة أنه إذا كانت قيمة أموال المدين غير كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين كاملة، ينبغي أن تقسم بينهم قسمة غرماء أي يستوفون ديونهم من جميع أموال مدينهم بنسبة قدر دين كل واحد منهم (1).

ويحسب قدر كل منهم وفقا للمعادلة الرياضية التالية:

$$\text{حصة الغريم} = \text{مبلغ دين الغريم} \div \text{مجموع الديون} \times \text{المبلغ المتحصل من البيع}$$

### ثانيا - إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

بعد إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ لدى أمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها بيع العقار من طرف المحضر القضائي، أما إذا كانت المبالغ المحصلة من البيع ناتجة عن عدة حجوز في البيع الجبري، وقع كل منها أمام جهة قضائية معينة وذلك على أموال نفس المدين المحجوز عليها فإن المحكمة المختصة بتلقي هذه الحصيلة هي تلك المحكمة التي حصل في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة، يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ (2).

بعد ذلك يقوم رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوما التالية من تاريخ إخطاره بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من البيع بالمزاد العلني على الدائنين المقيدين أو أي طرف من الأطراف البيع، ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط وتعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوما (3)، لكي يطلع عليها الدائنون، خلال هذه الفترة يجوز كذلك لكل دائن آخر بيده سند دين، ولم يشترط المشرع أن يكون سندا تنفيذيا، أن يتقدم خلال عشرة أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق المحدد بثلاثين يوما إلى أمانة الضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة (4).

(1) بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون إم إ رقم 09/08 ط1 مرجع سابق، ص 359.

(2) بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 354.

(3) المادة 794 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

(4) بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون إم إ رقم 09/08 ط1، مرجع سابق، ص 354.

ثم يقوم المحضر القضائي بعد انتهاء أجل العشرة أيام وإغلاق قائمة الدائنين، باستدعاء جميع الدائنين أمام رئيس المحكمة لجلسة تسوية ودية بين الدائنين يحددها رئيس المحكمة مسبقا في جلسة 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 صفته (1).

من خلال مما سبق نستنتج أن انعقاد جلسة التسوية الودية تتميز بمرحلتين:

**أ - حالة قبول القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع:** في هذه الحالة نميز فيها ثلاثة حالات وهي:

**1 - حضور جميع الأطراف وحصول الاتفاق:** في هذه الحالة يقوم رئيس المحكمة بإثبات ذلك في محضر يوقعه مع أمين الضبط وكذا الحاضرين، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي (2).

**2 - تخلف جميع الدائنين عن الجلسة:** في حالة غياب جميع الدائنين عن جلسة التسوية الودية، فإن الرئيس يؤشر على القائمة المؤقتة وتصبح نهائية، وذلك لأن غيابهم بعد تبليغهم رسميا يعني قبولهم للقائمة من دون اعتراض عليها، وهو ما نصت عليه المادة 796 الفقرة 04 من ق إ م إ بنصها " إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، أشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية.

**3 - غياب أحد الأطراف عن الجلسة:** إذا تخلف أحد الأطراف الدائنين عن الجلسة رغم صحة تكليف بالحضور، فإنه يجوز لرئيس المحكمة الأمر بتوزيع المبالغ المتحصلة من بيع العقار بالمزاد العلني على الأطراف الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة (3).

(1) عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مرجع سابق، ص 394.

(2) عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مرجع نفسه، ص 394.

(3) المادة 797 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

ب - حالة الاعتراض على القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع : في حالة اعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة، فإن الرئيس حسب نص المادة 798 من ق إ م إ يقوم بتثبيت الاعتراض في محضر ويفصل في الاعتراض بأمر خلال أجل ثمانية (08) أيام<sup>(1)</sup>.

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

1 - إمكانية الاستئناف: لقد نصت المادة 798 الفقرة الثانية من ق إ م إ على إمكانية الطعن بالاستئناف في الأمر الفاصل في الاعتراض على القائمة المؤقتة لتوزيع حصيلة التنفيذ أمام المجلس القضائي، خلال مهلة قانونية تقدر بعشرة ( 10 ) أيام وذلك في حالة ما إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف ( 200.000 دج )، في حالة المبلغ المتنازع عليه تقل قيمته عن (200.000 دج) فإن الأمر الفاصل فيه لا يقبل بذلك أي وجه للطعن، كما أن المشرع لم يحدد مدة الفصل في الاستئناف وإنما ذكر بأن الفصل يكون في أقرب الآجال.

ب - الاستئناف ليس له أثر موقوف للتنفيذ: الأمر الصادر عن رئيس المحكمة الفاصل في الاعتراض على القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة التنفيذ ليس له اثر موقوف للتنفيذ وهذا بقوة القانون، والاستئناف لا يمنع تسليم أوامر الصرف لكاتب الضبط لتوزيع حصيلة التنفيذ وفق القائمة المعدة لذلك.

لكن يطرح الإشكال في حالة تصدى المجلس القضائي للموضوع وإلغاء الأمر المستأنف و إصدار قرار مخالف، فكيف يتم إرجاع الحال إلى ما كان عليه.

ج - عدم خضوع الاستئناف للتمثيل الوجوبي بمحامي: تنص المادة 10 من ق إ م إ كما يلي "تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام جهات الاستئناف والنقض، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك " خلافا لهذه القاعدة التي تجبر المتقاضين وجوب التمثيل بمحامي أمام جهات

(1) المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري المرجع السابق.

الاستئناف والنقض، فقد اتت المادة 798 من ق إ م إ بحكم مخالف وهو عدم إجبار الطرف المستأنف على وجوب التمثيل بمحامي<sup>(1)</sup>.

---

(1) المادة 798 الفقرة الرابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، المرجع السابق.

الختامة

فمن خلال دراستنا التي حاولنا فيها قدر الإمكان أن نبحت في موضوع في غاية الأهمية، والذي يعتبر من أكثر المواضيع تعقيدا من حيث الإجراءات، وهو من أهم مواضيع قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كون بيع عقار بالمزاد العلني أمر حساس لما له من مساس بكرامة والذمة المالية الأشخاص ووضعهم المالية، و هدفنا من هذه الدراسة تحديد الموضوع بوضعه في إطاره الذي يستحق ليصبح فكرة قانونية واضحة ومحددة المعالم، وذلك بمحاولتنا الإجابة على إشكالية الدراسة من خلال أبواب هذه الأطروحة معتمدين بصفة أساسية على نصوص مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فبعد الدراسة التحليلية لموضوع بيع العقار بالمزاد العلني ضمن التشريع الجزائري توصلنا إلى مجموعة من النتائج لمسناها من خلال تنظيم المشرع لمراحل بيع العقارات المحجوزة والعقارات المأذون ببيعها قضائيا بشكل من المنهجية والتفصيل، مسائرا في ذلك تطور الظروف الاقتصادية والاجتماعية، دون إغفال النص على أهم الآثار التي يترتبها بيع العقار بالمزاد العلني، والتي يمكن تلخيص أهمها فيما يلي:

❖ القواعد القانونية التي نظمت إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني، جاءت مبعثرة وغامضة وغير متناسقة، إذ نجد بعضها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والقانون المدني، والقانون الأسرة، وكذا في بعض القوانين الخاصة، نجد هذا الموضوع لم يحظى بالدراسة المناسبة بحيث رغم صعوبته والتعديلات التي مسته، إلا انه يعرف قلة الدراسات المتخصصة، خصوصا ما يتعلق بالبيع الخاصة.

❖ البيع بالمزاد العلني يظهر العقار محل البيع من الحقوق العينية التبعية التي تنقله ولا يظهره من الحقوق الشخصية مثل عقود الإيجار الرسمية المبرمة قبل قيد أمر الحجز.

❖ ألزم المشرع الجزائري القائم بالتنفيذ المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة وتبليغ أصحاب الشأن للاطلاع عليها ضمن آجال محددة حتى لا تطول الإجراءات ولإتاحة الفرصة لهم في الاعتراض عليها.

❖ حرص المشرع على مصلحة الدائن والمدين من خلال إجراءات الإعلان عن تاريخ ومكان جلسة البيع على أوسع نطاق في الجرائد اليومية الوطنية وفي الساحات العمومية

ولوحات المحكمة والبلدية وغيرها من الإدارات العمومية بهدف جلب أكبر عدد من المزايديين لضمان الحصول على أعلى ثمن.

❖ نجد أن المشرع قد راعى مصلحة المدين بشكل كبير، ويظهر ذلك من خلال البيوع الجبرية، حيث تمر بعدة مراحل يمكن للمدين أو المحجوز عليه في أي مرحلة أن يقوم بسداد دينه، وبالتالي يعتبر الحجز كأنه لم يكن.

❖ نجد كذلك أن المشرع قد وسع من مجال التنفيذ على العقار ليشمل بعض الحقوق العينية العقارية، كحق الانتفاع مستقلاً على حق الرقبة، والملكية المشاعة، كما نجده قد أجاز الحجز على العقارات غير المشهورة، التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفق أحكام القانون المدني في المادة 328 منه.

❖ اهتم المشرع في إطار تحضير العقار للبيع بالمزاد العلني بشيء من التفصيل وخاصة البيانات الأساسية التي يتعين تضمينها بقائمة شروط البيع والجزاء المترتب في حالة إغفال بعضها.

❖ تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني لمبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشتركين كما أن مراحل و إجراءات البيع كتحديد السعر الأساسي للبيع والإعلان عنه تضمن الشفافية والنزاهة و السير الحسن لعملية البيع.

❖ إن الهدف من وجود نصوص تشريعية إجرائية تحكم وتنظم عملية بيع العقار بالمزاد العلني سواء العقارات المشهورة أو الغير المشهورة هو حماية الدائنين في البيوع الجبرية، وذلك بسن بعض القواعد الإجرائية وتوفير بعض الآجال التي منحها لهم القانون من أجل تمكنهم من استدراك وذلك بإتاحة فرصة كافية لهم للوفاء بالدين حتى لإتباع عقاراتهم المحجوزة بثمن بخس هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن القانون قد اهتم بتوفير بعض الضمانات للدائنين وذلك بغية استيفاء حقوقهم وديونهم كاملة من ثمن بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني بأعلى ثمن ممكن.

❖ يعتبر حكم رسو المزاد بمثابة عقد بيع ناقل للملكية بعد القيام بإجراءات التسجيل والإشهار، وهو من الأحكام التي لا تقبل أي طريق من طرق الطعن العادية أو غير العادية

وهو كحكم لا يشترط تبليغه، لأن الأطراف على علم به قبل صدوره وهذا نظرا لعلانية المزايمة.

❖ إن إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني نفسها غامضة ومعقدة، وهذا التعقيد لا يمكن في محل البيع باعتباره عقارا وإنما في إجراءات هذا البيع، وهذا ما يجعل كل من المحجوز عليه والحاجز والمحضر القضائي والقاضي في البيوع الجبرية كل منهم يعطي تفسيراً لأحكام هذه الإجراءات، وهو ما يعقد المسألة، ويصعب استيعاب الإجراءات وتطبيقها.

❖ لا يتم بيع العقار بالمزاد العلني المملوك للمدين المحجوز عليه إلا في حالة عدم وجود منقولات في ذمته المالية أو عدم كفايتها، ويلجأ إلى التنفيذ على العقار مباشرة لصاحب التأمين العيني العقاري.

❖ إن المشرع الجزائري تمسك بقاعدة البطلان النسبي بدلا من البطلان المطلق، الأمر الذي يلزم المعنى بالأمر التمسك بها في آجالها المحددة، وهو ما من شأنه أن يحفظ الإجراءات المتخذة من الانهيار، ودخولها في حكم العدم، خاصة إذا ما بلغت حدا من جلسة البيع، وفي السياق نفسه أرى أن قاضي البيوع العقارية عند فصله في أي منازعة أو طلب يقدم أمامه خلال مرحلة التنفيذ على العقار يتم الفصل فيها بموجب أمر، في حين أنه يفصل في حالة واحدة بموجب حكم وهي حالة رسو المزاد على من تقدم بأكبر عرض وكان آخر المزايدين.

❖ قد جمع المشرع الأحكام المتعلقة بالتنفيذ الجبري للسندات التنفيذية في الكتاب الثالث من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة ضمن الفصل الخامس منه أما الحجز على العقارات غير المشهورة فأدرجها ضمن الفصل السادس.

### الاقتراحات

كما يمكننا أن ندرج بعض الاقتراحات التي نرى أنها ضرورية وذلك من خلال ما لمسناه من اختلالات أثناء دراسة هذا الموضوع والتي يمكن إيجازها فيما يلي:

- نجد في المادة 725 من ق إ م إ بأن المشرع ألزم المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز على العقار على الفور أو في اليوم الموالي من صدور أمر الحجز لدى المحافظة العقارية

المختصة، مما يجعل ذلك مستحيلا في حالة تعدد العقارات والتي ليس من الممكن قيدها ضمن المحافظة العقارية نفسها، ذلك أن القيد يجب أن يتم في المحافظة العقارية التابع لها العقار محل الحجز.

• أما بخصوص مدة الالتزام بالدفع في محضر التكليف بالوفاء، فهي مدة طويلة تسمح للمدين بتهريب أمواله المنقولة والتصرف بالبيع فيها وبالرغم من أن المشرع الجزائري عند وضعه لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية قام بتخفيضها إلى خمسة عشر يوما، وحفاظا على مصلحة الدائن كان ينبغي عليه أن يخفضها أكثر من ذلك .

• أوجب المشرع في المادة 740 ق إ م إ، تبليغ عدد من الأشخاص من بينهم مقرض ثمن العقار المحجوز عليه بقائمة شروط البيع، حتى يتسنى لهم الاعتراض عليها في الآجال المحددة، إلا انه في المادة 745 ق إ م إ، أوجب على المحضر القضائي إنذار كل من بائع العقار أو المقايض أو الشريك المقاسم ولم يدرج مقرض ثمن العقار ضمن الأشخاص الذين لهم حق امتياز، ولاحق في رفع دعوى تمكنه من وقف إجراءات التنفيذ.

• يجب على المشرع ترتيب جزاء سواء بالبطلان أو غيره، عند عدم قيام المحضر القضائي باحترام الميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة في حالة البيع الجبري، وهو أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه (المادة 737 ق إ م إ).

• بالنسبة للاعتراض على قائمة شروط البيع، يجب على المشرع تحديد طبيعة الاعتراض الذي يجوز تقديمه أثناء جلسة الاعتراضات، حيث أبقى المشرع الرجوع إلى القواعد العامة سواء كان الاعتراض يتعلق بالجانب الإجرائي أم الموضوعي.

• في حالة دخول الراسي عليه المزداد المتخلف عن الدفع الثمن إلى المزايمة الثانية ورسا عليه المزداد هنا يجب على المشرع تحديد التاريخ الذي يحسب عليه رسو المزداد الأول أو الثاني.

• في بيع عقار المدين المفلس يجب توضيح في إجراءات البيع كيفية إعداد قائمة شروط البيع من طرف الوكيل المتصرف القضائي، فهل يحزر هذا الأخير قائمة شروط البيع ويسلمها للمحضر القضائي لإتمام الإجراءات أو يقوم هو بنفسه بإتمام إجراءات البيع.

- ضرورة إعادة النظر في قابلية حكم رسو المزاد للطعن فيه بالاستئناف لتدارك الأخطاء الواقعة بالحكم، الأمر الذي يؤثر على العملية برمتها.
- ضرورة الإشارة إلى نسبة التسجيل المحصلة لفائدة إدارة التسجيل والطابع التي تطبق على بيع العقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المدين مع أن المشرع أشار إلى النسب التي تطبق في حالة البيع الجبري للعقارات والملكية الشائعة وبيع مناب القاصر.
- ضرورة توضيح إجراءات تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع وهل يقوم بهاته الإجراءات الدائن أم المدين أو المحضر القضائي القائم بالتنفيذ.
- ضرورة السماح للمحضر القضائي بمباشرة إجراءات الحجز على أموال المدين لدى الغير دون اللجوء إلى استصدار أمر قضائي.
- ضرورة توضيح المشرع لمسألة الثمن الذي تبدأ به جلسة المزادة في حالة ما إذا أعيد بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع ثمن البيع، هل هو الثمن الأساسي للبيع أم الثمن الذي رسا به المزاد في المرة الأولى.
- ضرورة التعرض في ق إ م إ إلى مسألة وجود حق شخصي على العقار، مثلا في الإيجار كما هو معلوم ينتهي بانتهاء مدة الإيجار، لكن في حالة بيع العقار بالمزاد العلني لمن تسلم وصلاته هل إلى الراسي عليه المزاد أم لمالك العقار المباع والرأي أن تسلم إلى الراسي عليه المزاد بعد البيع لأنه هو المالك الجديد للعقار.
- ضرورة إعادة النظر في الوثائق المطلوبة في طلب إصدار أمر الحجز على عقار وذلك بإلغاء محضر عدم كفاية أو عدم وجود المنقولات.
- لا بد على المشرع تدارك التدخل بين نص المادة 732 من ق إ م إ ونص المادة 930 من ق م ج، وذلك بجعل إلحاق الثمار بالعقار المحجوز من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، والذي يتم في اليوم الموالي على أكثر تقدير، لكي يتناسب مع وجود شهر جميع المعاملات الواردة على العقار.
- ضرورة إنذار الكفيل العيني والحائز العقار على حد سواء في الحجز على العقار المرهون.

- ضرورة توضيح المشرع مسألة مشاركة الممنوعين من المزايدة هل يترتب البطلان المطلق أم النسبي، لأن هناك تناقض بين أحكام المادة 645 ق م ا والمادة 402 ق م.
- ضرورة رفع وتيرة التنسيق والتعاون بين المحضرين القضائيين والجهات الإدارية التي لها علاقة بالتنفيذ على العقار المحجوز المراد بيعه في المزاد العلني، كمصالح الحفظ العقاري وإدارة التسجيل، لتجسيد المبدأ العام القائم عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في اقتصار الوقت والتقليل من التكلفة.
- ضرورة إعادة النظر في مسألة وقف التنفيذ وذلك بتحديد المرات التي يتم فيها وقف التنفيذ، وجعل الأمر الاستعجالي الصادر بوقف التنفيذ قابل للاستئناف.
- لا بد من المشرع إعادة النظر في إجراءات جلسة البيع بالمزاد العلني خاصة المادة 754 من ق م ا، وذلك بمعالجة حالة عدم حضور المزايدين رغم التأجيل، أو عدم تقديم عروض دون إنقاص للعشر، لأن الإنقاص يكون نتيجة قلة العروض وليس لعدم حضور المزايدين أصلاً هذا من جهة، ومن جهة أخرى لا بد أن تعدل عبارة " ولو كان أقل من الثمن الأساسي " لأنها تدل على البيع مهما كان الثمن، حتى وكان بخساً، فلا بد من تحديد أدنى عدد للإنقاص ولا بد ألا يتجاوزوه، وإلا أعيدت إجراءات البيع مع التوسيع في الإعلام العام.
- إعادة النظر في قانون تنظيم مهنة المحضر القضائي، الذي جاء ناقصاً في مجال التنفيذ على الأموال، سواء الخاصة بالتحصيل الضريبي والجمركي؛ أو التنفيذ الجزائي، خاصة بالنسبة لتحصيل الغرامات، مما يستدعي تعديله ليتماشى والمكانة الدولية التي أصبح يحظى بها المحضر القضائي، كضامن للأمن الاقتصادي والاجتماعي، وأضحى معها التنفيذ حقا من حقوق الإنسان أقرته محكمة العدل الدولية سنة 2004.
- نقترح على المشرع بأن يتدخل لتعديل نص المادة 739 الفقرة 2 من ق م ا، وذلك بجعل آجال الممنوح للخبراء لإنجاز خبراتهم عشرين (20) يوماً، لتفادي عملية استبدال الخبير المعين بخبير آخر في حالة عدم قيامه بانجاز الخبرة المكلف بها في الأجل المحدد له.
- نقترح على المشرع بأن يقرر جزاء قانوناً على عدم إيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة خلال أجل محدد بشهر مثلاً من تاريخ سحب الخبرة من أمانة الضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي القائم بإجراءات البيع.

- نقترح على المشرع بأن يتدخل لتعديل الفقرة الخامسة من المادة 754 من ق إ م إ، وذلك بأن يقرر بأنه إذا لم يتم بيع العقار في الجلسة الأولى والثانية يؤجل البيع إلى جلسة موائية ( الثالثة وما بعدها ) مع إنقاص العشر من الثمن الأساسي المحدد لبيع العقار في كل جلسة يتأجل فيها البيع، وهكذا يتم التدرج في إنقاص العشر إلى حين بيع العقار.
- نقترح على المشرع وعلى غرار ما هو معمول به في التشريع الفرنسي أن يجري تعديلا على نص المادة 757 الفقرة الثالثة من ق إ م إ وذلك بأن يقرر بأنه على كل شخص يرغب في المشاركة في المزاد العلني أن يقدم إما كفالة بنكية أو مصرفية أو شيك مؤشر عليه باسم رئيس أمناء الضبط، أو تقديم الراسي عليه المزاد شيك بمبلغ الخمس 5/1 والمصاريف المقدرة بالأمر بعد جلسة البيع مباشرة .
- نقترح على المشرع بأن يتدخل ليضيف نصا قانونيا جديدا يقرر بموجبه تحديد جلسات البيع حتى يتم تسوية جميع ملفات البيوع العقارية العالقة والمؤجلة عدة مرات.
- نقترح على المشرع بأن يتدخل ليضيف نصا قانونيا جديدا يقرر بموجبه توحيد عمليات تقييم العقارات من طرف الخبراء، إلزام الخبراء بتقييم العقارات بالثمن الذي يجلب عدد كبير من المزايدين.
- ضرورة تعديل بعض المواد الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لرفع الغموض وتبسيط الإجراءات، وفصل الإجراءات المتعلقة ببيع العقار المحجوز عن إجراءات البيوع العقارية الخاصة.
- وفي الأخير نتمنى من خلال دراستنا هذه أننا أسهمنا ولو بجزء يسير في توضيح وشرح الأحكام الموضوعية والإجرائية لبيع العقار بالمزاد العلني وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية محاولة منا تبسيط قواعده الإجرائية للعاملين في الميدان القضائي والمطبقين لهذه القواعد.

الملاحق

## الملحق رقم 01

2023/02/28 في: .....

مكتب الاستاذ: .....

محضر قضائي لدى اختصاص

مجلس قضاء .....

مقابل المحكمة

الهاتف: .....

الى السيد: رئيس محكمة .....

الموضوع: طلب اصدار امر على العريضة لضرب الحجز التنفيذي على عقار

المرجع: المادة 721 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

العنوان: .....

لفائدة: .....

العنوان: .....

ضد: .....

يشرفني ان التمس منكم سيادة الرئيس اصدار امر على العريضة لضرب الحجز التنفيذي على عقار السيد: .....

في حدود مبلغ الدين ومصاريف تحصيله وهذا تبعا للوقائع التالية:

- حيث ان موكلتي في التنفيذ حائزة على السند التنفيذي المتمثل في الحكم الصادر عن محكمة ..... القسم: التجاري/البحري بتاريخ .....

فهرس رقم: .....

جدول رقم: .....

المهور بالصيغة التنفيذية المؤرخة بتاريخ: .....

تحت رقم: .....

والذي يلزم السيد: ..... بتنفيذ ما جاء به محضر التكليف بالوفاء وذلك بادائه لمبلغ: ..... دج والذي يمثل مبلغ المحكوم به بالاضافة الى مصاريف التنفيذ و مصاريف الحجز.

- حيث انه بتاريخ: ..... تم التبليغ الرسمي لمحضر التكليف بالوفاء الى السيد: ..... حيث كما مخاطبين المعني شخصيا واملناه مدة خمسة عشر (15) يوما طبقا لنص المادة 613 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

- ونظرا لفوات المهلة القانونية الممنوحة للمدين الا انه امتنع عن تسديد مبلغ الدين المذكور في السند التنفيذي المشار اليه اعلاه ومصاريف التنفيذ فقررنا محضر عدم الدفع بتاريخ: .....

- حيث انه بتاريخ: ..... صدر امر بالحجز على اموال المدين المنقولة عن رئيس محكمة ..... تحت رقم: .....

- حيث انه بتاريخ: ..... تم تبليغ الامر بالحجز على اموال المدين المنقولة للمحجوز عليه ..... حيث كما مخاطبين المعني شخصيا.

- حيث انه بتاريخ: ..... تم تحرير محضر عدم وجود منقول.

- حيث انه وبغية مواصلة اجراءات التنفيذ فاني التمس منكم سيادة الرئيس اصدار امر بتوقيع الحجز التنفيذي على عقار السيد: .....

والمتمثل في: حقوق عقارية مقدرة ب: 05/01 جزء في قطعة ارض فلاحية تقع بالمكان المسمى ..... تنتمي الى القسم: .....

مجموعة ملكية: .....، تقدر مساحتها الاجمالية ب: .....، وذلك لاستيفاء المبلغ المحكوم به بالاضافة الى مصاريف التنفيذ ومصاريف الحجز

في انتظار موافقتكم تقبلوا منا فائق التقدير والاحترام

المرفات: صورة من:

. الحكم الصادر عن محكمة ..... القسم: التجاري/البحري بتاريخ ..... فهرس رقم: .....، جدول رقم: .....، المهور بالصيغة

التنفيذية المؤرخة بتاريخ: ..... تحت رقم: .....

. محضر تكليف بالوفاء + محضر تبليغ تكليف بالوفاء + محضر تبليغ رسمي للسند التنفيذي.

. محضر عدم الدفع.

. البطاقة العقارية، الشهادة العقارية.

. نسخة من امر الحجز الصادر عن السيد رئيس محكمة برج بوعريش بتاريخ: .....، تحت رقم: .....

. نسخة من محضر تبليغ امر بالحجز على اموال المدين المنقولة.

. نسخة من محضر عدم وجود منقول محرر بتاريخ: .....

المحضر القضائي

## الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

امر بالحجز على عقار المدين

مجلس قضاء: .....

محكمة: .....

مكتب الرئيس

رقم الترتيب: .....

نحن ..... رئيس محكمة .....

بعد الاطلاع على طلب السيد(ة): شركة .....

الكائن مقرها ب: .....، بواسطة

المحضر القضائي الاستاذ ..... العامل بدائرة

اختصاص مجلس قضاء .....

المودع بتاريخ: 2023/03/01

المتضمن: توقيع الحجز على عقار المدين ..... والمتمثل في حقوق عقارية

مقدرة ب 05/01 جزء في قطعة ارض فلاحية تقع بالمكان المسمى

..... تنتمي للقسم ..... مجموعة ملكية ..... تقدر مساحتها الاجمالية

ب .....

- بعد الاطلاع على السند التنفيذي المتمثل في الحكم الصادر عن القسم التجاري لمحكمة

..... بتاريخ 2022.03.24 فهرس 01397 والمهور بالصيغة التنفيذية بتاريخ

2023.01.02 والقاضي بالزام المدعى عليه ..... ان يدفع للمدعية شركة .....

..... ما يلي: مبلغ 290.000,00 دج ( مائتان وتسعون الف دينار

جزائري ) مقابل الدين الذي في ذمته، مبلغ 50.000,00 دج ( خمسون الف دينار جزائري )

كتعويض عن الضرر اللاحق بها، وتحميل المدعى عليه المصاريف القضائية.

- بعد الاطلاع على محضر تبليغ سند تنفيذي محرر من طرف المحضر القضائي المذكور اعلاه

بتاريخ 2023.01.04.

- بعد الاطلاع على محضري التكليف بالوفاء والتبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء المحررين من

طرف المحضر القضائي المذكور اعلاه بتاريخ 2023.01.04.

- بعد الاطلاع على محضر عدم التنفيذ المحرر من طرف المحضر القضائي المذكور بتاريخ

2023.01.15.

- بعد الاطلاع على امر بالحجز على اموال المدين المنقولة الصادر عن رئيس محكمة الحال بتاريخ

2023.02.02 تحت رقم 0396.

- بعد الاطلاع على محضر تبليغ امر بالحجز على اموال المدين المنقولة والمحرر من طرف المحضر

القضائي المذكور بتاريخ 2023.02.22.

رقم الترتيب: .....

- بعد الاطلاع على محضر عدم وجود منقولات المحرر من طرف المحضر القضائي المذكور اعلاه بتاريخ 2023.02.22.
- بعد الاطلاع على سند الملكية المتمثل في البطاقة العقارية المنشئة بتاريخ 1996.08.06 والمسلمة بتاريخ 2023.02.14، والمدعمة بالشهادة العقارية المؤرخة بتاريخ 2023.02.02.
- بعد الاطلاع على مراسلة مدير مسح الاراضي والحفظ العقاري لولاية ..... بتاريخ 2023.02.28 تحت رقم 2023/365 والموجهة للمحضر القضائي الاستاذ ..... والمتضمنة ان مناب السيد: ..... المولود بـ ..... بتاريخ ..... بالقطعة رقم ..... من القسمة المساحية ..... هي حقوق عقارية مقدرة بـ 5/1 في قطعة ارض فلاحية تقع بالمكان المسمى ..... مساحتها الاجمالية ..... حسب عقد الهبة المشهر بالمحافظ العقارية بـ ..... بتاريخ 2006.01.18 تحت حجم ..... رقم ..... والمحرر من طرف الاستاذ ..... في 2015.11.29، كما ان نفس الحقوق العائدة له هي محل امر حجز تحفظي صادر عن رئيس محكمة الحال بتاريخ ..... تحت رقم .....، مشهر في ..... حجم ..... رقم ..... بعد الاطلاع على المادة 721 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية والادارية.
- حيث ثبت للمحكمة وان مبلغ الدين المحكوم به بموجب السند التنفيذي المذكور اعلاه لفائدة الدائن طالب التنفيذ لا يزال عالقا في ذمة المدين المراد التنفيذ على امواله العقارية، بعد رفضه التنفيذ الاختياري وعدم وجود منقولات، مما يجعل طلب التنفيذ الجبري بالحجز على امواله العقارية مؤسس قانونا، ويتعين الاستجابة له.
- حيث ان المصاريف القضائية كما هي مفصلة في المادة 418 من قانون الاجراءات المدنية والادارية يتحملها المنفذ عليه عملا بالمادة 419 من القانون نفسه.

#### ولهذه الأسباب

- نامر مباشرة اجراءات الحجز العقاري على العقار المملوك للمدين ..... والمتمثل في حقوق عقارية مقدرة بـ 05/01 جزء في قطعة ارض فلاحية تقع بالمكان المسمى ..... تنتمي للقسمة ..... مجموعة ملكية ..... تقدر مساحتها الاجمالية بـ .....، واتباع الاجراءات القانونية المقررة لبيعه بالمزاد العلني لاستيفاء مبلغ الدين الذي في ذمة المحجوز عليه المحدد بموجب الحكم المذكور اعلاه المقدرب 340.000,00 دج ( ثلاثمائة واربعون الف دينار جزائري ) بالاضافة الى مصاريف التنفيذ الاختياري والجبري لفائدة الدائنة الحاجزة ..... بذات صدر الامر وامضي اصله من طرفنا نحن رئيس المحكمة.

في: 2023/03/08

رئيس المحكمة

## الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ / .....  
محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريبيج  
حي 05 جويلية (مقابل المحكمة الجديدة) برج بوعريبيج  
الهاتف: .....

محضر تبليغ امر حجز تنفيذي على عقار

المادة 725 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

بتاريخ: ..... من شهر: ..... سنة: الفان وثلاثة وعشرون  
على الساعة: .....

نحن الأستاذ: ....., محضر قضائي لدى مجلس قضاء برج بوعريبيج الخائن  
مكتبه بالعنوان المذكور أعلاه، والواضع ختمه وتوقيعه أسفله.

بناء على طلب السيد: .....، العنوان: .....  
بناء على المواد 02، 12 من القانون 06/03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.  
بمقتضى المواد من 406 الى 416 والمادة 725 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.  
بلغنا وسلمنا للسيد (ة): .....، العنوان: .....  
حيث كنا مخاطبين: .....

بنسخة من امر بالحجز على عقار المدين الصادر عن رئيس محكمة ..... بتاريخ: ..... تحت رقم: .....  
والقاضي بما يلي: (( نامر بمباشرة اجراءات الحجز العقاري على العقار المملوك للمدين ..... والمتمثل في حقوق  
عقارية مقدرة ب 05/01 حزة في قطعة ارض فلاحية تقع بالمكان المسمى ..... تنتمي للقسم .....  
مجموعة ملكية ..... تقدر مساحتها الاجمالية ب .....، واتباع الاجراءات القانونية المقررة لبيعه بالمزاد العلني  
لاستيفاء مبلغ الدين الذي في ذمة المحجوز عليه المحدد بموجب الحكم المذكور اعلاه المقدر ب 340.000,00 دينار جزائري  
( ثلاثمائة واربعون الف دينار جزائري ) بالاضافة الى مصاريف التنفيذ الاختياري والجبري لفائدة الدائنة الحاجزة  
..... ))

كي لا يجهل ذلك

سلمنا وتركنا للمطلوب تبليغه بمقر إقامته والمخاطب كما ذكر أعلاه نسخة من أمر بالحجز على عقار المدين مرفق بنسخة من محضر  
التبليغ ممضي عليه ومختوم وفقا للقانون.

وأندرنا المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر ((01)) واحد من تاريخ هذا التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا عليه.  
وإثباتا لما ذكر أعلاه وتحت سائر التحفظات حررنا هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة والساعة المذكورين اعلاه للعمل  
بموجبه قانونا.

المحضر القضائي

توقيع او بصمة المبلغ له

## الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ / .....  
محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريبيج  
حي 05 جويلية (مقابل المحكمة الجديدة) برج بوعريبيج  
الهاتف: .....

محضر إخطار بحجز تنفيذي على عقار  
المادة 1/725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بتاريخ: ..... من شهر: ..... سنة: الفان وثلاثة وعشرون  
على الساعة: .....

نحن الأستاذ: ..... محضر قضائي لدى مجلس قضاء برج بوعريبيج الكائن  
مكتبه بالعنوان المذكور أعلاه، والواضع ختمه وتوقيعه أسفله.

بناء على طلب السيد: .....، العنوان: .....  
بناء على المواد 02، 12 من القانون 06/03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.  
بمقتضى المواد من 406 الى 416 والمادة 725 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.  
بلغنا وسلمنا للسيد (ة): مدير الضرائب لولاية .....، العنوان: .....  
حيث كما مخاطبين: .....

بانه سيتم الحجز تنفيذا للامر بالحجز على عقار المدين الصادر عن رئيس محكمة ..... بتاريخ: .....  
تحت رقم: .....  
والقاضي بما يلي: (( نامر بمباشرة اجراءات الحجز العقاري على العقار المملوك للمدين ..... والمتمثل في حقوق  
عقارية مقدرة ب 05/01 جزء في قطعة ارض فلاحية تقع بالمكان المسمى ..... تنتمي للقسم .....  
مجموعة ملكية ..... تقدر مساحتها الاجمالية ب ..... ، واتباع الاجراءات القانونية المقررة لبيعه بالمراد العلني  
لاستيفاء مبلغ الدين الذي في ذمة المحجوز عليه المحدد بموجب الحكم المذكور اعلاه المقدرب 340.000,00 دينار جزائري  
( ثلاثمائة واربعون الف دينار جزائري ) بالاضافة الى مصاريف التنفيذ الاختياري والجبري لفائدة الدائنة الحاجزة  
..... ))

كي لا يجهل ذلك

سلمنا للمطلوب تبليغه (ا) بمقر إقامته (ا) والمخاطب (ة) كما ذكر أعلاه نسخة من المحضر مضمي عليه ومختوم وفقا للقانون.  
وإثباتا لما ذكر أعلاه حرضا هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة والساعة المذكورين اعلاه للعمل بموجبه قانونا.

المحضر القضائي

توقيع او بصمة المبلغ له

## الملحق رقم 05

### وزارة المالية

المديرية العامة للملاك الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري برج بوعريريج

### إجراء إشهار عقاري

رسم .....	في: ..... مجلد: ..... رقم: .....	ايداع حجم: ..... رقم: .....
--------------	-------------------------------------	-----------------------------------

بلدية ..... مجموعة ملكية رقم: ..... قسم رقم: .....	مراجع مسح الاراضي ( في حالة عقار مسوح )	اطار مخصص للمحافظ العقاري ب ..... ب
--	--	--

<p><u>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</u> <u>عقد ايداع امر بالحجز على عقار المدين</u></p> <p>اماننا نحن الاستاذ: ..... محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء ..... الكائن مكتبه ب: ..... الهاتف: .....</p> <p>حضر الى مكتبنا السيد: .....، وطلب منا ايداع الامر الصادر عن رئيس محكمة ..... بتاريخ: .....، تحت رقم: .....</p> <p>العنوان: .....</p> <p>ضد السيد: .....</p> <p>العنوان: .....</p> <p>هوية الطرف الدائن - الحاجز - : .....</p> <p>الكائن مقرها ب: .....</p> <p>المحجوز عليه - المدين - السيد: .....</p> <p>المولود بتاريخ: ..... ب: ..... الساكن .....</p> <p>تعيين العقار: .....</p> <p>حقوق عقارية مقدرة ب: 05/01 جزء في قطعة ارض فلاحية تقع بالمكان المسمى ..... تنتمي للقسم ..... مجموعة ملكية .....، تقدر مساحتها الاجمالية ب: .....</p> <p>اصل الملكية: .....</p> <p>الت ملكية العقار الى المحجوز عليه بموجب عقد هبة محرر من طرف الموثق الاستاذ..... بتاريخ: ..... والمشر بالمحافظة العقارية ببرج بوعريريج بتاريخ: .....</p> <p>حجم: .....، رقم: .....</p>		
---	--	--

نحن ..... رئيس محكمة .....

بعد الاطلاع على طلب السيد(ة): شركة .....

الكائن مقرها ب: .....، بواسطة المحضر

القضائي الاستاذ ..... العامل بدائرة اختصاص مجلس

قضاء .....

المتضمن: توقيع الحجز على عقار المدين ..... والمتمثل في حقوق عقارية مقدرة

ب 05/01 جزء في قطعة ارض فلاحية تقع بالمكان المسمى ..... تنتمي

للقسم ..... مجموعة ملكية ..... تقدر مساحتها الاجمالية ب .....

- بعد الاطلاع على السند التنفيذي المتمثل في الحكم الصادر عن القسم التجاري لمحكمة

..... بتاريخ 2022.03.24 فهرس 01397 والمهور بالصيغة التنفيذية بتاريخ

2023.01.02 والقاضي بالزام المدعى عليه ..... ان يدفع للمدعية شركة .....

..... ما يلي: مبلغ 290.000,00 دج ( مائتان وتسعون الف دينار

جزائري ) مقابل الدين الذي في ذمته، مبلغ 50.000,00 دج ( خمسون الف دينار جزائري )

كتعويض عن الضرر اللاحق بها، وتمويل المدعى عليه المصاريف القضائية. ....

- بعد الاطلاع على محضر تبليغ سند تنفيذي محرر من طرف المحضر القضائي المذكور اعلاه

بتاريخ 2023.01.04. ....

- بعد الاطلاع على محضري التكليف بالوفاء والتبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء المحررين من طرف

المحضر القضائي المذكور اعلاه بتاريخ 2023.01.04. ....

- بعد الاطلاع على محضر عدم التنفيذ المحرر من طرف المحضر القضائي المذكور بتاريخ

2023.01.15. ....

- بعد الاطلاع على امر بالحجز على اموال المدين المنقولة الصادر عن رئيس محكمة الحال بتاريخ

2023.02.02 تحت رقم 0396. ....

- بعد الاطلاع على محضر تبليغ امر بالحجز على اموال المدين المنقولة والمحرر من طرف المحضر

القضائي المذكور بتاريخ 2023.02.22. ....

بعد الاطلاع على محضر عدم وجود منقولات المحرر من طرف المحضر القضائي المذكور اعلاه

بتاريخ 2023.02.22. ....

- بعد الاطلاع على سند الملكية المتمثل في البطاقة العقارية المنشئة بتاريخ 1996.08.06 و

المسلمة بتاريخ 2023.02.14، والمدعمة بالشهادة العقارية المؤرخة بتاريخ 2023.02.02.

- بعد الاطلاع على مراسلة مدير مسح الاراضي والحفظ العقاري لولاية .....

بتاريخ 2023.02.28 تحت رقم 2023/365 والموجهة للمحضر القضائي الاستاذ .....

والمتضمنة ان مناب السيد: ..... المولود ب ..... بتاريخ .....

- بالقطعة رقم ..... من القسمة المساحية ..... هي حقوق عقارية مقدرة ب 5/1 في قطعة ارض فلاحية تقع بالمكان المسمى ..... مساحتها الاجمالية ..... حسب عقد الهبة المشهر بالمحافظ العقارية ب ..... بتاريخ 2006.01.18 تحت حجم ..... رقم ..... والمحرر من طرف الاستاذ ..... في 2015.11.29، كما ان نفس الحقوق العائدة له هي محل امر حجز تحفظي صادر عن رئيس محكمة الحلال بتاريخ 2023.02.15 تحت رقم 23/538، مشهر في 2023.02.20 حجم 822 رقم 15.

- بعد الاطلاع على المادة 721 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية والادارية.  
- حيث ثبت للمحكمة وان مبلغ الدين المحكوم به بموجب السند التنفيذي المذكور اعلاه لفائدة الدائن طالب التنفيذ لا يزال عالقا في ذمة المدين المراد التنفيذ على امواله العقارية، بعد رفضه التنفيذ الاختياري وعدم وجود منقولات، مما يجعل طلب التنفيذ الجبري بالحجز على امواله العقارية مؤسس قانونا، ويتعين الاستجابة له.  
حيث ان المصاريف القضائية كما هي مفصلة في المادة 418 من قانون الاجراءات المدنية والادارية يتحملها المنفذ عليه عملا بالمادة 419 من القانون نفسه.

----- ولهذه الاسباب -----  
في حقوق عقارية مقدرة ب 05/01 جزء في قطعة ارض فلاحية تقع بالمكان المسمى ..... تنتمي للقسم ..... مجموعة ملكية ..... تقدر مساحتها الاجمالية ب .....، واتباع الاجراءات القانونية المقررة لبيعه بالمزاد العلني لاستيفاء مبلغ الدين الذي في ذمة المحجوز عليه المحدد بموجب الحكم المذكور اعلاه المقدر ب 340.000,00 دج ( ثلاثمائة واربعون الف دينار جزائري ) بالاضافة الى مصاريف التنفيذ الاختياري والجبري لفائدة الدائنة الحاجزة .....  
بذا صدر الامر وامضي اصله من طرفنا نحن رئيس المحكمة.  
----- في: 2023/03/02 -----  
----- رئيس المحكمة -----

#### الاشهار:

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية ..... بتاريخ: .....  
حرر بمكتب الاستاذ: ..... محضر قضائي بتاريخ: 2023/03/07  
التسجيل: سجل هذا العقد بمكتب مفشية التسجيل والطابع ب: ..... في: 2023/03/13  
تحت رقم: 02306633

#### الاشهاد:

يشهد الاستاذ: ..... محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريريج ان النسخة المحتوية على ثلاث صفحات مطابقة للاصل والنسخة المعدة للاشهار العقاري ويصادق على اربعين تسطيرة على بياض كما يشهد زيادة على ذلك ان الهوية الشخصية الكاملة للاطراف واهليتهم المدنية بهذا العقد قد اثبتت لدي كما يجب قانونا وانهم من جنسية جزائرية.

المحضر القضائي

## الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الى السيد: رئيس محكمة برج بوعريريج

مكتب الاستاذ: .....  
محضر قضائي لدى اختصاص  
مجلس قضاء برج بوعريريج  
حي 05 جويلية مقابل المحكمة  
الهاتف: .....

### الموضوع: طلب تحديد أتعاب خبير

لقائدة: .....

العنوان: .....

سيدي الرئيس يشرفني أن التمس منكم قبول طلبي هذا المتمثل فيما يلي:

بناء على أن الطالب متحصل وبالصفة المذكورة أعلاه على السند التنفيذي المتمثل في: .....

.....

والذي قضى بما يلي: (( .....

.....

.....

(( .....

وعليه التمس منكم سيادة رئيس محكمة برج بوعريريج تحديد اتعاب خبير عقاري من اجل اجراء عملية التقييم وتحديد الثمن الأساسي لبيع العقار المذكور اعلاه عن طريق المزاد العلني.

وفي الاخير تقبلوا فائق التقدير والاحترام.

### المرفقات:

. صورة من السند التنفيذي.

. صورة من البطاقة العقارية.

. صورة من الشهادة العقارية.

المحضر القضائي

## الملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

امر بتقدير مصاريف خبرة

مجلس قضاء: .....

محكمة: .....

مكتب الرئيس

رقم الترتيب: .....

نحن ..... رئيس محكمة .....

بعد الاطلاع على طلب السيد(ة): ..... القائمة في حق ابناؤها القصر .....  
..... بواسطة المحضر القضائي  
الاستاذ ..... العامل بدائرة اختصاص  
مجلس قضاء .....

المودع بتاريخ: 2023/03/05

المتضمن: امر بتقدير مصاريف خبرة.

- بعد الاطلاع على رخصة بالتصرف في اموال قاصر صادرة عن القاضي رئيس قسم شؤون الاسرة بمحكمة الحال بتاريخ 2022/12/14 تحت رقم 1277 الصادرة لفائدة المدعوة ..... المتضمنة التصرف ببيع مناب ابناؤها القصر ..... المقدر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما ومناب ..... المقدر ب 88/14 جزء في نصيب والدهم المرحوم ..... المقدر ب 1440/700 جزء في محل معد للاستعمال التجاري يقع ب: ..... المنتمي الى القسم: ..... مجموعة ملكية: ..... الحصة رقم: ..... ذو المساحة: م<sup>2</sup>.
- بعد الاطلاع على البطاقة العقارية الصادرة عن المحافظة العقارية ب: ..... المنشئة بتاريخ 2018/11/08 والمسلمة بتاريخ: 2022/12/21 المتضمنة ان للابناء القصر ..... مناب مقدر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما بينما مناب ..... فيقدر ب 88/14 جزء في محل معد للاستعمال التجاري يقع ب: ..... المنتمي الى القسم: ..... مجموعة ملكية: ..... الحصة رقم: ..... ذو المساحة: م<sup>2</sup>.
- بعد الاطلاع على قانون الاجراءات المدنية والادارية لاسيما المواد 129، 143، 311، 310 و 739 منه.
- حيث مما سبق فانه يتعين الاستجابة لطلب العارض.

### لهذه الأسباب

نامر بتقدير مصاريف الخبرة المتعلقة بتقدير الثمن الاساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني لمناب القصر ..... المقدر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما ومناب ..... المقدر ب 88/14 جزء من 1440/700 جزء لكل واحد منهم بمبلغ 10.000,00 دج ( عشرة الاف دينار جزائري )، على ان يتم ايداعه بامانة ضبط المحكمة من طرف الطالبة ليتسنى لها تقديم طلب تعيين خبير لتحديد الثمن الاساسي للعقار محل البيع مع ارفاق نسخة من وصل ايداع المصاريف.

- بذذا صدر الامر وامضي اصله من طرف رئيس المحكمة

في: 2023/03/05

رئيس المحكمة

## الملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الى السيد: رئيس محكمة برج بوعريش

مكتب الاستاذ: .....  
محضر قضائي لدى اختصاص  
مجلس قضاء برج بوعريش  
حي 05 جويلية مقابل المحكمة  
الهاتف: .....

### الموضوع : طلب تعيين خبير

لقائدة : .....

العنوان : .....

سيدي الرئيس يشرفني أن التمس منكم قبول طلي هذا الممثل فيما يلي:

بناء على أن الطالب متحصل وبالصفة المذكورة أعلاه على السند التنفيذي الممثل في: .....

.....

والذي قضى بما يلي: (( .....

.....

.....

.....))

بناء على امر بتقدير مصاريف خبرة لتقييم عقار مشاع لبيعه بالمزاد العلني الصادر عن رئيس محكمة برج بوعريش بتاريخ

..... تحت رقم: .....

وعليه التمس منكم سيادة رئيس محكمة برج بوعريش تعيين خبير عقاري من اجل إجراء عملية التقييم وتحديد الثمن الأساسي لبيع العقار

المذكور أعلاه عن طريق المزاد العلني.

وفي الاخير تقبلوا فائق التقدير والاحترام.

### المرفقات :

. صورة من السند التنفيذي.

. صورة من امر تقدير مصاريف الخبرة.

. صورة من البطاقة العقارية.

. صورة من الشهادة العقارية.

. صورة من وصل تسديد أتعاب الخبير.

المحضر القضائي

## الملحق رقم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

امر بتعيين خبير

مجلس قضاء: .....

محكمة: .....

مكتب الرئيس

رقم الترتيب: .....

نحن ..... رئيس محكمة .....  
بعد الاطلاع على طلب السيد(ة): ..... القائمة في حق ابناءها القصر .....  
..... بواسطة المحضر القضائي  
الاستاذ ..... العامل بدائرة اختصاص  
مجلس قضاء .....

المودع بتاريخ: 2023/03/07

المتضمن: امر بتعيين خبير.

- بعد الاطلاع على رخصة بالتصرف في اموال قاصر صادرة عن القاضي رئيس قسم شؤون  
الاسرة بمحكمة الحال بتاريخ 2022/12/14 تحت رقم 1277 الصادرة لفائدة المدعوة  
..... المتضمنة التصرف ببيع مناب ابناءها القصر ..... المقدر  
ب 88/07 جره لكل واحدة منهما ومناب ..... المقدر ب 88/14 جزء في  
نصيب والدهم المرحوم ..... المقدر ب 1440/700 جزء في محل معد  
للاستعمال التجاري يقع ب: ..... المنتمي الى القسم: .....  
مجموعة ملكية: ..... الحصة رقم: ..... ذو المساحة: ..... م<sup>2</sup>.  
- بعد الاطلاع على البطاقة العقارية الصادرة عن المحافظة العقارية ب: .....  
المنشئة بتاريخ 2018/11/08 والمسلمة بتاريخ: 2022/12/21 المتضمنة ان للابناء القصر  
..... مناب مقدر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما بينما مناب  
..... فيقدر ب 88/14 جزء في محل معد للاستعمال التجاري يقع ب:  
..... المنتمي الى القسم: ..... مجموعة ملكية: ..... الحصة  
رقم: ..... ذو المساحة: ..... م<sup>2</sup>.

- بعد الاطلاع على امر بتقدير مصاريف خبرة صادر عن رئيس محكمة الحال بتاريخ  
2023/03/05، تحت رقم: 0792.

- بعد الاطلاع على الوصل رقم أ 003205 والذي يؤكد ان المحضر القضائي الاستاذ ..... اودع مبلغ: 10.000,00 دج عن اتعاب الخبرة المأمور بها بموجب الامر المحرر بتاريخ 2023/03/05، تحت رقم 0792.

- بعد الاطلاع على المادة 739 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

- حيث ثبت ان مناب ..... يقدر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما ومناب ..... يقدر ب 88/14 جزء من 1440/700 جزء في محل معد للاستعمال التجاري يقع ب: ..... المنتمي الى القسم: ..... مجموعة ملكية: ..... الحصة رقم: ..... ذو المساحة: ..... م<sup>2</sup>، ان التصرف فيها لا يمكن ان يتم الا بالبيع عن طريق المزايمة العلنية، مما يجعل الطلب مؤسس قانونا وتستجيب له المحكمة.

#### لهذه الأسباب

نعين الخبرة ..... المختصة في العقارات الكائن مكتبها ب ..... لتقييم الحقوق العقارية التالية:

مناب القاصرتين ..... المقدر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما ومناب ..... المقدر ب 88/14 جزء من 1440/700 جزء في محل معد للاستعمال التجاري يقع ب: ..... المنتمي الى القسم: ..... مجموعة ملكية: ..... الحصة رقم: ..... ذو المساحة: ..... م<sup>2</sup>، ليكون التقييم لكل مناب على حدى وتحديد الثمن الاساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني لهذه الحقوق العقارية لكل واحد حدى ولنصيبهم جميعا، وعلى الخبرة ايداع تقرير الخبرة في اجل اقصاه 10 ايام بامانة ضبط المحكمة تسري ابتداء من تاريخ تسلم نسخة من هذا الامر.

- بذا صدر الامر وامضي اصله من طرفنا نحن الرئيس.

في: 2023/03/08

رئيس المحكمة

## الملحق رقم 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ: .....  
محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريريج  
حي 05 جويلية ( مقابل المحكمة الجديدة ) برج بوعريريج  
الهاتف: .....

/\*/ محضر تبليغ أمر بتعيين خبير /\*/

بتاريخ: ..... من شهر: ..... سنة: الفان وثلاثة وعشرون  
على الساعة: .....

نحن الأستاذ: ..... محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريريج  
الكائن مكتبه بالعنوان المذكور أعلاه والواضع ختمه وتوقيعه أسفله

بناء على طلب السيد(ة): ..... القائمة في حق ابنائها القصر .....

العنوان: .....

- بمقتضى المواد 406 الى 416 و المادتين: 421 و 422 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

- بمقتضى المادة 12 من القانون 03/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

بلغنا و سلمنا صورة من الامر الصادر عن محكمة ..... بتاريخ: ....., تحت رقم: .....

والذي جاء فيه ما يلي: (( نعين الخبيرة ..... المختصة في العقارات الكائن مكتبها .....

لتقييم الحقوق العقارية التالي:

مناب القاصرة ..... المقدر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما ..... المقدر ب 88/14

جزء من 1440/700 جزء في محل للاستعمال التجاري يقع ببلدية ..... قسم ..... مجموعة ملكية .....

قسم رقم ..... ذو المساحة ..... م<sup>2</sup> ليكون التقييم لكل مناب على حدى وتحديد الثمن الاساسي الذي يبدأ به البيع

بالمزاد العلني لهذه الحقوق العقارية لكل واحد على حدى ولتصحيح مجتمعة، وعلى الخبيرة ايداع تقرير الخبرة في اجل

اقصاه 10 ايام بامانة ضبط المحكمة تسري ابتداء من تاريخ تسلم نسخة من هذا الامر ((.

الى الاستاذة: .....

العنوان: .....

حيث كنا مخاطبين: .....

.....

.....

### لكي لا يجهل ذلك

سلمنا وتركنا للمطلوب تبليغه (ا) بمقر اقامته (ا) والمخاطب (ة) كما ذكر اعلاه صورة من الامر المذكور اعلاه مرفق

بنسخة من هذا المحضر ممضي ومختوم وفقا للقانون.

وايثبات لما ذكر اعلاه حررنا هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة والساعة المذكورين اعلاه للعمل بموجبه قانونا.

المحضر القضائي

توقيع أو بصمة المبلغ له (ا)

## الملحق رقم 11

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

رخصة بالتصرف في اموال قاصر

المادة 88 من قانون الاسرة

مجلس قضاء: .....

محكمة: .....

رئيس قسم شؤون الاسرة

رقم الترتيب: .....

نحن ..... رئيس قسم شؤون الاسرة .....

بعد الاطلاع على طلب السيد(ة): .....

باعتباره(ها): والدة القصر الساكن(ة) ب: .....

المتضمن الترخيص له(ها) ب: .....

بيع مناب ابناءها القصر ..... المقدر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما

ومناب ..... المقدر ب 88/14 جزء في نصيب والدهم المرحوم .....

المقدر ب 1440/700 جزء في محل معد للاستعمال التجاري يقع ب: .....

قسم: ..... مجموعة ملكية ..... حصة رقم: ..... ذو المساحة: ..... م<sup>2</sup>.

وطبقا لاحكام المادتين 88 و 89 من قانون الاسرة.

وبعد استطلاع راي وكيل الجمهورية بتاريخ: 2022/12/14 الذي ابدى رايها بتطبيق القانون.

نرخص

للسيد(ة): .....

المولودة(ة): ..... ب: .....

ابن(ة): ..... و: .....

بان يتصرف ب: .....

بيع مناب ابناءها القصر ..... المقدر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما

ومناب ..... المقدر ب 88/14 جزء في نصيب والدهم المرحوم .....

المقدر ب 1440/700 جزء في محل معد للاستعمال التجاري يقع ب: .....

قسم: ..... مجموعة ملكية ..... حصة رقم: ..... ذو المساحة: ..... م<sup>2</sup>.

ملك ل: .....

القاصر(ة): .....

المولودة(ة): ..... ب: .....

ابن(ة): ..... و: .....

القاصر(ة): .....  
المولودة(ة): ..... ب :  
ابن(ة): ..... و :

القاصر(ة): .....  
المولودة(ة): ..... ب :  
ابن(ة): ..... و :

وذلك بسبب

حيث انه من المقرر قانونا طبقا لنص المادة 89 من قانون الاسرة فان القاضي يراعي في الاذن حالة الضرورة والمصلحة.

- حيث ثبت للمحكمة ان الطالبة ترمي من خلال طلبها الى الحصول على اذن بيع مناب ابنائها القصر ..... المقدر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما ومناب ..... المقدر ب 88/14 جزء في نصيب والدهم المرحوم ..... المقدر ب 1440/700 جزء في محل معد للاستعمال التجاري يقع ب: ..... قسم: ..... مجموعة ملكية ..... حصة رقم: ..... ذو المساحة: ..... م<sup>2</sup>.

- حيث ثبت للمحكمة ان الطالبة هي والدة القصر السالف ذكرهم كما هو ثابت من شهادة ميلاتها المرفقة بالملف.

- حيث انه وطالما ان التصرف القانوني المطالب به من طرف ولي القاصر لا يضر بمصلحتها وعلى العكس من ذلك يعود عليه بالنفع، فان الطلب مؤسس قانونا يتعين الاستجابة له. مع القول الرجوع اليها في حالة الاشكال.

حرر بمكتبنا في: 2022/12/14

رئيس قسم شؤون الاسرة

## الملحق رقم 12

نسخة تنفيذية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء: .....

محكمة: .....

القسم: .....

رقم الجدول: .....  
رقم الفهرس: .....  
تاريخ الحكم: .....  
مبلغ الرسم / 1500 دج. وبمساعدة السيد(ة): .....  
بالمجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة .....  
بتاريخ: الواحد والعشرون من شهر فيفري سنة الفين واثنان وعشرون  
برئاسة السيد(ة): ..... قاضي  
امين ضبط

صدر الحكم الاتي بيانه

بين /  
بين السيد(ة): .....  
1: مرجع حاضر  
العنوان: .....  
المباشر للخصام بواسطة الاستاذ(ة): .....  
ضد السيد(ة): .....  
بين /  
1: مرجع حاضر  
العنوان: .....  
المباشر للخصام بواسطة الاستاذ(ة): .....  
2: مرجع حاضر  
العنوان: .....  
المباشر للخصام بواسطة الاستاذ(ة): .....  
2: مرجع حاضر  
العنوان: .....  
المباشر للخصام بواسطة الاستاذ(ة): .....  
4: مرجع حاضر  
العنوان: .....  
المباشر للخصام بواسطة الاستاذ(ة): .....

**\*\* بيان وقائع الدعوى \*\***

تتلخص وقائع الدعوى حسب اوراق ملفها في اعادة سير المرجع ..... في دعوى  
ضد ..... ومن معه وذلك بعريضة مقيدة بتاريخ 2021/10/27 موعة بامانة

رقم الجدول: .....

رقم الفهرس: .....

ضبط المحكمة وشرحا لذلك بعد التذكير من طرفه بما جاء من وقائع في الدعوى الاصلية، ان المرجع قد رافع المرجع ضدهم بموجب دعوى قضائية انتهت بصدور حكم بتاريخ 2021/02/15 فهرس رقم 21/00910 والذي قضى بتعيين الخبيرة ..... لانجاز خبرة فنية حول الموضوع حيث ان الخبيرة قد انجزت خبرتها وقامت بايداعها لدى امانة ضبط محكمة الحال بتاريخ 2021/05/06 تحت رقم 21/426 حيث ان الخبيرة توصل الى جملة من الاستنتاجات اهمها استحالة القسمة العينية للعقار محل النزاع لانها من شأنها ان تحدث نقضا كبيرا في قيمة العقار، وطلب فيها الحكم افراما للحكم رقم 21/00910 المؤرخ في 21/02/15 وعليه الحكم باعتماد خبرة الخبيرة ..... ووضع العقار الكائن بـ: ..... محل الدفتر العقاري المشهر بالمحافظة العقارية بـ: ..... بتاريخ: ..... للبيع بالمزاد العلني مع تحميل المرجع ضدهم بالمصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة.

اجاب المرجع ضدهم ان خبرة الخبيرة ..... تقتضي الاستبعاد بناء على ما يلي: حيث ان الخبيرة قالت باستحالة القسمة العينية دون ان تقدم مبررات ذلك تقنيا لاسيما وان حصة المدعي باعتباره الوحيد المتحمس للقسمة قابلة للاستخراج من مجموع حصص باقي الورثة وتقييمها نقدا خاصة وان المحكمة قد وجهت الخبيرة من خلال المهمة السادسة لذلك حيث ان الخبيرة ورغم قولها باستحالة القسمة الا انها لم تقم بتقييم العقار الذي على اساسه تقييم حصة كل طرف تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني في حالة استحالة القسمة، وطلبوا الحكم باستبعاد الخبرة محل الترجيع وتعيين خبير اخر تسند له نفس المهام مع اضافة مهمة تقييم العقار نقدا والحصص العائدة لكل طرف مع تحديد السعر المرجعي للبيع بالمزاد العلني تحميل المرجع المصاريف القضائية.

وبعد اقفال باب المرافعات حجزت اوراق الملف للفصل في الدعوى بهذا الحكم.

**\*\* وعليه فان المحكمة \*\***

بعد الاطلاع على ملف الدعوى.

بمقتضى القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1924 الموافق 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

وبعد النظر في الدعوى.

حيث طلب المرجع الحكم افراما للحكم رقم 21/00910 المؤرخ في 21/02/15 وعليه الحكم باعتماد خبرة الخبيرة ..... ووضع العقار الكائن بـ: ..... محل الدفتر العقاري المشهر بالمحافظة العقارية بـ: ..... بتاريخ: ..... للبيع بالمزاد العلني تحميل المرجع ضدهم المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة.

رقم الجدول: .....

رقم الفهرس: .....

حيث طلب المرجع ضدهم الحكم باستبعاد الخبرة محل الترجيع وتعيين خبير اخر تسند له نفس المهام مع اضافة مهمة تقييم العقار نقدا والحصص العائدة لكل طرف مع تحديد السعر المرجعي للبيع بالمزاد العلني تحميل المرجع المصاريف القضائية.  
في الشكل:

حيث ان اعادة السير في الدعوى قد استوفى اوضاعه الشكلية فهو صحيح.  
وفي الموضوع:

حيث ان الطلب القضائي في الدعوى كان يتعلق بانهاء حالة الشيوخ في ملكية عقارية حيث اصدرت محكمة الحال حكما بتاريخ 2021/002/15 فهرس رقم 21/00910 فيما قضى به وقبل الفصل في الموضوع بتعيين نفس الخبير العقاري ..... والذي اعد تقريرا عن خبرته وهو المودع بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 2021/05/06 تحت رقم 426.  
عن تقرير الخبرة:

حيث ان الخبير العقاري المعين توصل من خلال خبرته الى ان العقار محل النزاع غير قابل للقسمة العينية بالنظر الى حدوث نقص كبير في قيمة العقار في حالة قسمته عينا واحداث خدش كبير للجانب الفني والهندسي للبنية ويكون ذلك جد مكلف وثانيا لكون التصاميم والهيئة الداخلية للبنية السكنية لا تسمح بقسمة العقار على عدد الورثة المقدر بخمسة.  
حيث ان الخبير قام بالمهام المسندة اليه واجاب على كل النقاط المحددة من طرف المحكمة في الحكم محل الترجيع مما يتعين اعتماد ما جاء في تقرير الخبرة.

عن الدفع المثارة بخصوص الخبرة من حيث ان الخبرة قالت باستحالة القسمة العينية دون ان تقدم مبررات ذلك تقنيا لاسيما وان حصة المدعي باعتباره الوحيد المتحمس للقسمة قابلة لاستخراج من مجموع حصص باقي الورثة وتقييمها نقدا كما امرت المحكمة:

حيث انه فيما يتعلق بالدفع ان الخبرة قالت باستحالة القسمة العينية دون ان تقدم مبررات ذلك تقنيا فان الدفع مردود لعدم تاسيسه ذلك ان الخبرة حددت سبب استحالة القسمة العينية كما هو مذكور اعلاه من خلال الصفحة التاسعة من الخبرة وفيما يتعلق بتقييم حصة المرجع نقدا لتمكينه منها فان المحكمة لم تامر بذلك فتقييم الحصص يكون في حالة القسمة العينية فقط وانه لا يمكن اجبار الشريك على اخذ نصيبه نقدا دون تمكينه من حصة عينية وفي حالة استحالة تمكينه من حصة عينية فان العقار يباع بالمزاد العلني طبقا للمادة 728 من القانون المدني.

عن الدفع المثارة بخصوص الخبرة من حيث ان الخبرة لم تقم بتقييم العقار تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني في حالة استحالة القسمة:

حيث ان الدفع المثار غير مؤسس قانونا يتعين رفضه ذلك ان تحديد السعر الافتتاحي للعقار محل النزاع يكون لاحق بموجب امر صادر عن رئيس المحكمة.

رقم الجدول: .....

رقم الفهرس: .....

وعليه ثبت للمحكمة من خلال الخبرة استحالة القسمة العينية للعقار محل النزاع وانه امام استحالة القسمة العينية للعقار محل النزاع فان طلب المرجع بيع العقار بالمزاد العلني مؤسس قانونا تستجيب له المحكمة ومن ثمة صرف اطراف النزاع لبيع العقار المشاع بينهم بالمزاد العلني. عن المصاريف القضائية:

حيث ان المصاريف القضائية يتحملها اطراف الدعوى كل حسب نصيبه في العقار محل النزاع.

### \*\*وعليه فان المحكمة\*\*

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا ابتداءيا حضوريا:

في الشكل:

بقبول اعادة السير في الدعوى.

وفي الموضوع:

افراغا للحكم الصادر عن محكمة الحال بتاريخ 2021/02/15 فهرس رقم 21/00910 واعتمادا لتقرير الخبرة العقارية ..... المودع بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 2021/05/06 تحت رقم 426 وبالنتيجة:

الحكم ببيع العقار محل النزاع بالمزاد العلني والذي هو عبارة عن بناية سكنية على طابق اول على ارضي تقع ب : ..... تبلغ مساحتها: ..... تنتمي الى القسم: ..... مجموعة ملكية: .....

مع تحميل المصاريف القضائية لاطراف الدعوى كل حسب نصيبه في العقار محل النزاع. هذا صدر الحكم ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بالمكان والتاريخ المذكورين اعلاه وتم التوقيع على اصله من طرفنا نحن الرئيس وامين الضبط.

امين الضبط

الرئيس (ة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

صيغة تنفيذية

المادة 601 من ق.ا.م.ا

مجلس قضاء: .....

محكمة: .....

رقم الفهرس: .....

تاريخ (الحكم، الامر): .....

وبناء على ما تقدم فان الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،

تدعو وتامر جميع المحضرين وكذا كل الاعوان الذين طلب اليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم

وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه

وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند

الاقتضاء، اذا طلب اليهم ذلك بصفة قانونية.

وبناء عليه وقع هذا الحكم

رئيس امانة الضبط

انلتم

## الملحق رقم 13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ .....

محضر قضائي لدى محكمة برج بوعريش

حي 05 جويلية مقابل المحكمة الجديدة

برج بوعريش

الهاتف: .....

قائمة شروط البيع

المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

تحدد ضمن هذه القائمة جملة الشروط والأعباء التي بموجبها سوف تباع بجلسة البيوع العقارية بالمزاد العلني للعقارات بمحكمة برج بوعريش مكان وجود العقار المعين أدناه .

طبقا للواد من 737 الى 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

نحن الأستاذ: ..... محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريش و الكائن مكتبه بحي 05 جويلية مقابل المحكمة برج بوعريش.

ويطلب بالمتابعة والسعي من:

السيد: .....

العنوان: .....

البند الأول: هوية الأطراف

.....  
.....  
.....

البند الثاني: السند التنفيذي

.....  
.....  
.....

والذي قضى بما يلي:

.....  
.....  
.....

البند الثالث : تعيين العقار

.....  
.....  
.....

أصل الملكية:

.....  
.....

## البند الرابع: تحديد شاغل العقار وصفته

## البند الخامس: شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف

### / شروط البيع:

المادة الأولى: تجري عملية بيع العقار طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المادة الثانية: إذا لم يتوفر النصاب من المزايدة والمحدد بثلاثة (03) أو كان العرض اقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم احد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة اثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي.

- في الجلسة الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايدة إذا كانت العروض اقل من قيمة الثمن الأساسي أو غير كافية لقيمة الدين والمصاريف تم تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي.

- في الجلسات الموالية يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان اقل من الثمن الأساسي.

- يرسو المزايد على من تقدم من المزايدة بأعلى عرض وكان آخر مزاييد.

- يعتمد العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث (03) مرات متتالية تفصل بين كل نداء وآخر دقيقة واحدة.

### المادة الثالثة: البيع على ذمة الراسي عليه المزايد

- في حالة عدم تنفيذ الراسي عليه المزايد شروط وبنود رسو المزايد وعدم إيداعه لباقي الثمن كاملاً في المهلة المحددة بثمانية (08) أيام يتم إعداره بالدفع خلال (05) أيام وإلا أعيد البيع بالمزايد العلني على ذمته.

- كما يلزم الراسي عليه المزايد المتخلف عن دفع الثمن بدفع الفارق إذا أعيد بيع العقار بتمن اقل من الثمن الراسي به المزايد ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بتمن أعلى.

### المادة الرابعة: إعفاء الدائن الراسي عليه المزايد من دفع الثمن

إذا كان الراسي عليه المزايد دائناً وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع ثمن البيع، تقرر اعتبار دينه تمناً للبيع ويسدد المصاريف القضائية وأتعاب المحضر القضائي والحقوق النسبية وحقوق التسجيل وحقوق الشهر العقاري.

### المادة الخامسة: إعادة البيع بالمزايد بزيادة السدس ( 6/1 )

إذا بيع العقار و/ أو الحق العيني بتمن اقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع يجوز لكل شخص في اجل (08) أيام التالية لرسو المزايد تقديم عريضة موقعة منه، يطلب فيها إعادة البيع بالمزايد العلني، في هذه الحالة يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس ( 1/6 ) عن الثمن الراسي به المزايد على الأقل مع إيداعه الثمن الكامل والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل ويعاد البيع بالمزايد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد 749 إلى 757 من ق. ا. م. ا. ويحمل طالب تجديد البيع بالمزايد العلني جميع النفقات المترتبة على ذلك.

يجوز للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزايد الجديد، إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة على تراجعته بأمانة ضبط المحكمة.

## المادة السادسة: تعدد الراسي عليهم المزا

إذا تعدد المزايدون على العقار فان الراسي عليهم المزا يكونون متضامنين فيما بينهم في أداء ثمن البيع و تنفيذ تكاليف و شروط المزا العلي كما أن حقوق ودعاوى البائع لا تجزأ، و يحق للبائعين تتبع واحد من المزايدين المتضامنين و على هذا الأخير ملاحقة بقية المزايدين المتضامنين معه و في حالة استعمال المستفيد من المزايدة حقه في التصريح بالتمثيل، فيكون ملزماً بالتضامن مع أولئك الذين يمثلهم، بدفع الثمن و جميع الأعباء.

## المادة السابعة:

- و يبقى الاقتراض أن مجرد المشاركة في المزايدة تمت بعد معاينة العقار والعلم التام بنقائصه و مساوئه.  
- ولا يحق للمستفيد من المزايدة طلب أي تعويض أو إصلاحات من عيب البناء أو تدهور فيه أو قدمه سواء أكان ظاهراً أو خفياً نتيجة البناء أو عدم الصيانة، أو ناتج عن الحقوق المشتركة في الحيطان الفاصلة بين الأملاك المذكورة، و المجاورة، و الطريق العمومي، كما يتحمل من يرسو عليه المزا مسؤولية الدفاع دون اللجوء أو الرجوع على طالب البيع بالمزايدة و دون إدخالهم في الخصام في حالة نشوب أي نزاع حتى ولو تعلق ذلك بإخلاء العقار نفساً و مالا من أي شاغل بسبه. إضافة إلى ذلك إذا نازعه احد المالكين بسبب إغفال أو عدم رضاهم، فلا يجوز للمستفيد الرجوع على طالبي البيع بالمزايدة لأنه يفترض بأنه تملك الحقوق الشائعة للطالبيين و للمالكين في الشياخ غير المنازعين و يتحمل على مخاطره، كافة الآثار المباشرة و غير المباشرة لهذا الوضع دون المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في الثمن.

إن المستفيد من المزايدة له الحق في الانتفاع بكامل الحقوق الايجابية و يتحمل الحقوق السلبية سواء كانت ظاهرة أو خفية وكذلك الشروط الخاصة بالأملاك العامة و الشروط التي تفرضها هندسة المدن و المحافظة على البيئة، و يكون له الحق في المطالبة بالحقوق الإيجابية و المنازعة في الحقوق السلبية على مخاطره الخاصة و دون إدخال في الخصام للمالكين في الشياخ.

## المادة الثامنة : الضرائب و الاشتراكات المختلفة

يتحمل الراسي عليه المزا جميع الضرائب و الرسوم التي يكون مثقلاً بها المحل التجاري و تسديد الاشتراكات و التعهدات و خاصة ما يتعلق بالماء و الكهرباء و الغاز.

## المادة التاسعة: التامين ضد الحريق

يجب على المستفيد من المزايدة أن يقوم في يوم الاستفادة بالتامين ضد الكوارث الطبيعية و التامين ضد الحرائق إن لم يكن مؤمناً حتى لا تتم متابعة المالكين في الشياخ أو البائعين ولا تباشر ضدهم أية إجراءات، مع استبقاء التامين سارياً إلى يوم دفع الثمن كاملاً.

## المادة العاشرة: حقوق التسجيل و التكاليف و المصاريف الأخرى

يتحمل الراسي عليه المزا الحقوق التناسبية طبقاً للمادة 05 من مرسوم الأتعاب 78 - 09 ليوم 11 فيفري 2009 الذي يحدد أتعاب المحضر القضائي مع إضافة نسبة 19 % بالمائة التي تمثل الرسم على القيمة المضافة إضافة لرسم التسجيل و رسوم الإشهار و مصاريف أمانة الضبط و المصاريف الأخرى التي يعطيها هذا الرسو مجالاً للافتتاح في إطار القوانين المعمول بها.

## المادة الحادية عشر: دفع الثمن و مصاريف التتبع و المصاريف الأخرى

يدفع الراسي عليه المزا بأمانة الضبط خمس 5/1 الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة كما يحددها الرئيس و يدفع باقي الثمن في اجل أقصاه ثمانية (08) أيام.

يجب على الراسي عليه المزا أن يقدم فوراً و وصل عن دفع كامل مبلغ رسو المزا و مصاريف التنفيذ و النسخة التنفيذية لحكم رسو المزا لمكتب المحضر القضائي القائم بالإجراءات و يسدد له المصاريف اللاحقة و المترتبة عن حكم رسو المزا و المتمثلة في:

- الحقوق النسبية لمبلغ رسو المزاد والأتعاب كما هي محددة في المرسوم التنفيذي رقم 78 - 09 ليوم 11 فيفري 2009 الذي يحدد أتعاب المحضر القضائي .

- رسوم التسجيل والإشهار وفقا لما هو محدد قانونا.

- دفع شهادة ميلاد أصلية وكل وثيقة أخرى يشترطها القانون.

- جميع التكاليف الناشئة عن إجراءات رسو المزاد كما يحددها التنظيم المعمول به.

- يتحمل الراسي عليه المزاد بمفرده مسؤولية كل تأخير في تمكين المحضر القضائي من النسخة التنفيذية أو في دفع الحقوق النسبية والتناسبية المترتبة على رسو المزاد أو في استكمال جميع الإجراءات المنصوص عليه قانونا.

#### المادة الثانية عشر: سندات الملكية

يحق للراسي عليه المزاد استخراج نسخ من الحكم التي يمكن الاحتجاج بها بعد دفع ثمن البيع وجميع المصاريف ويكون على نفقته الخاصة ودون الرجوع على المالكين في الشيع.

يسعى الراسي عليه المزاد العلني أمام المحضر القضائي في تسجيل وشهر حكم رسو المزاد أمام المحافظة العقارية المختصة ويقدم له جميع الوثائق المطلوبة ويقوم المحضر القضائي بإجراءات التسجيل والشهر على نفقة الراسي عليه المزاد.

كما يحق للمالكين في الشيع أو الطرف المستعجل استلام النسخة التنفيذية لحكم البيع بالمزايدة لتعجيل إجراءات التنفيذ على نفقة المستفيد من المزايدة الذي تحور من دفع الثمن.

#### المادة الثالثة عشر: تحويل الأموال لحساب المحضر القضائي

بعد تمام عملية البيع بالمزاد العلني للعقار يقوم رئيس أمناء الضبط بتحويل المبلغ لحساب المحضر القضائي بالخرزينة العمومية المفتوح تحت رقم

#### المادة الرابعة عشر: توزيع الأموال المحصلة في التنفيذ

- يقوم المحضر القضائي بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري وتمكين الراسي عليه المزاد من العقار، بتسليم المبالغ المحصلة من بيع العقار مباشرة من المحضر القضائي للأطراف طبقا للمادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- في حالة تعدد الدائنين، وكانت المبالغ المحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز يؤدي المحضر القضائي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي.

- ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه بعد سداد الديون والمصاريف.

ويكون ذلك طبقا للمادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

#### المادة الخامسة عشر: عدم كفاية الأموال المحصلة من التنفيذ

إذا كانت المبالغ المالية المحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز يودع المحضر القضائي المبالغ المحصلة من التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة ويرفق رئيس أمانة ضبط المحكمة معها جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد.

وفي هذه الحالة يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من اجل توزيع المبالغ المحصلة من التنفيذ وذلك طبقا للمادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتم توزيع الأموال المحصلة من التنفيذ مع مراعاة حقوق الامتياز كما تنص عليها المادتين 990 و 991 من القانون المدني حيث يتم استيفاء المصاريف القضائية المتمثلة في الرسوم المستحقة للدولة ومصاريف الخبير وأتعاب المحضر القضائي والحامي كما يحددها التشريع طبقا للمواد من 417 إلى 422 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قبل أي حق آخر ولو كان ممتاز .

### تحديد الثمن:

بالإضافة للشروط والأعباء والبنود المذكورة أعلاه يحدد السعر الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني بقاعة البيوع بمحكمة برج بوعريش كما هو مذكور والذي حدد السعر الافتتاحي بـ : 15.372.000,00 دج ( خمسة عشر مليون وثلاثمائة واثنان وسبعون الف دينار جزائري ).

### البند السادس: الجهة القضائية المختصة

يجري البيع بالمزايدة للعقار أمام محكمة برج بوعريش.

يؤول الاختصاص إلى محكمة برج بوعريش للفصل في كل الإشكالات التي تعترض تنفيذ حكم رسو المزاد أو دفع الثمن أو جميع المصاريف وغيرها .

حررت قائمة شروط البيع الحالية على شكل أصل ونسختين وأودعت بأمانة ضبط محكمة برج بوعريش.

### المرفقات :

- . صورة من السند التنفيذي.
- . نسخة من البطاقة العقارية.
- . نسخة من الشهادة العقارية
- . صورة من أمر تعيين خبير.
- . صورة من الخبرة مصادق عليها.
- . نسخة من جدول الضريبة العقارية.

حرد بوج بوعريش بتاريخ: 2022/08/10

المحضر القضائي

## الملحق رقم 14

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء برج بوعريريج

محكمة: برج بوعريريج

أمانة الضبط

رقم الجدول ...../2022

محضر ايداع قائمة شروط البيع

طبقا للمادة 737 وما يليها من قانون الاجراءات المدنية والادارية

بتاريخ: .....

نحن، رئيس امانة الضبط لدى محكمة برج بوعريريج التابعة لمجلس قضاء برج بوعريريج

بعد استطلاع رأي السيد رئيس المحكمة

بموجب .....

لفائدة وبالسعي من: .....

حضر الاستاذ: ..... محضر قضائي، الكائن مقره بدائرة اختصاص مجلس قضاء برج بوعريريج

وقام بايداع قائمة شروط بيع عقار والمتمثل في .....

.....

.....

بسعر افتتحي يقدر بـ : ..... ( ..... دج ) .

إثباتا لما تقدم حررنا المحضر الحالي ولصحته أمضيناه في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه .

حرر في: .....

رئيس امانة الضبط

رئيس المحكمة

حددت جلسة الاعتراضات بمكتب السيد رئيس قسم البيوع العقارية ليوم ..... الموافق لـ: .....

على الساعة: .....

## الملحق رقم 15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ /.....  
محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريش  
حي 05 جويلية (مقابل المحكمة الجديدة) برج بوعريش  
.....

محضر تبليغ رسمي لقائمة شروط البيع  
المادة 740 و 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بتاريخ: ..... من شهر: ..... سنة: الفان واثمان وعشرون  
على الساعة: .....

نحن الأستاذ: ..... محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريش  
الكائن مكتبه بالعنوان المذكور أعلاه والواضع ختمه وتوقيعه أسفله

- بعد الاطلاع على المواد من: 405 إلى 416، والمواد: 740، 741 و 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.  
- بناء على محضر إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط محكمة برج بوعريش، بتاريخ: ..... تحت رقم  
.....

- بناء على انه تم تحديد جلسة الاعتراضات ليوم: ..... على الساعة الثانية (14:00) زوالا.  
بلغنا قائمة شروط البيع المودعة: بتاريخ: ..... لدى أمانة ضبط محكمة برج بوعريش للعقار المتمثل في  
.....

بسر افتتاحي قدره: ..... دج ( ..... دينار جزائري ).  
وحدد تاريخ جلسة الاعتراضات يوم: ..... على الساعة الثانية (14:00) زوالا.

إلى: .....

العنوان: .....

حيث كما مخاطبين: .....

### لكي لا يجهل ذلك

- سلطنا وتركنا للمطلوب تبليغه (ا) والمخاطب (ة) كما ذكر أعلاه نسخة من هذا المحضر مرفق بنسخة من قائمة شروط  
البيع المذكورة أعلاه، وأنذرناه (ا) بالاطلاع على قائمة شروط البيع بأمانة ضبط محكمة برج بوعريش، أو بمكتبنا الكائن  
بالعنوان المذكور أعلاه لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة.

- تقدم الاعتراضات بعريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثلاث (03) أيام وإلا سقط حقه (ا)  
في التمسك بها.

إثباتا لما ذكر أعلاه وتحت سائر التحفظات حررنا هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة والساعة المذكورين أعلاه للعمل  
بموجبه قانونا.

المحضر القضائي

توقيع أو بصمة المبلغ له (ا)

## الملحق رقم 16

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ /.....  
محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريريج  
حي 05 جويلية (مقابل المحكمة الجديدة) برج بوعريريج  
.....

محضر تعليق

طبقا للمادة: 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بتاريخ: ..... من شهر: ..... سنة: الفان واثنان وعشرون  
على الساعة: .....

نحن الأستاذ: ..... محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريريج  
الكائن مكتبه بالعنوان المذكور أعلاه والواضع ختمه وتوقيعه أسفله

بطلب من السيدة: .....

العنوان: .....

بناء على السند التنفيذي المتمثل في: .....

الراي الى بيع .....

بسعرافتتاحي يقدر ب: ..... دج ( ..... دينار جزائري ).

حيث انه تم إيداع قائمة الشروط بأمانة ضبط محكمة برج بوعريريج، بتاريخ: ..... تحت رقم: .....

وحددت جلسة الاعتراضات ليوم الثلاثاء الموافق ل: ..... على الثانية (14:00) مساء.

وتعليق مستخرج منه بلوحة إعلانات محكمة برج بوعريريج عملا بنص المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وإثباتا لما ذكر أعلاه وتحت سائر التحفظات حررنا هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة والساعة المذكورين أعلاه للعمل بموجبه قانونا.

المحضر القضائي

رئيس أمناء الضبط بمحكمة برج بوعريريج

## الملحق رقم 17

..... في: 2023/02/28

..... مكتب الاستاذ :

محضر قضائي لدى اختصاص

مجلس قضاء .....

مقابل المحكمة

..... الهاتف:

الى السيد: رئيس محكمة .....

الموضوع: طلب تحديد تاريخ، ساعة ومكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني.  
المرجع: المادة 747 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

يشرفني ان اتقدم الى سيادتكم السامية بطليي هذا والمتمثل في:

. حيث اننا وبطلب بالمتابعة والسعي من السيد: ..... الساكن ب: .....  
بناء على السند التنفيذي المتمثل في الحكم الصادر عن محكمة ..... القسم: العقاري، بتاريخ: .....، فهرس  
رقم .....، جدول رقم: .....، المهور بالصيغة التنفيذية المؤرخة بتاريخ: ..... تحت رقم: .....  
قنا بتحرير قائمة شروط البيع وإيداعها بكتابة ضبط محكمة ..... بتاريخ: .....، تحت رقم: .....  
وحددت جلسة الاعتراضات ليوم: ..... على الساعة الرابعة عشر (14:00) مساء.  
. حيث قنا بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للأطراف.  
حيث قنا بتعليق مستخرج من قائمة شروط البيع بالمحكمة، وإعلان بالجريدة يومية ووطنية (عين الجزائر)  
. حيث انعقدت جلسة الاعتراضات يوم: ..... بمحكمة .....  
. حيث انه بتاريخ: ..... سلم لنا اشهاد بعدم تسجيل اعتراض على قائمة شروط البيع من طرف امانة ضبط  
محكمة ..... قسم البيوع العقارية.  
وعليه بعد الاطلاع على المادتين 742، 747 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، نلتمس من سيادتكم الموقرة إصدار الأمر  
بتحديد تاريخ وساعة ومكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني الراعي الى بيع بناية سكنية على طابق اول على ارضي تقع  
..... تبلغ مساحتها ..... م<sup>2</sup> تنتمي الى مجموعة ملكية ..... قسم .....  
وبسعر افتحاحي قدره: خمسة عشر مليون وثلاثمائة واثمان وسبعون الف دينار جزائري ( 15.372.000,00 دج ).

**ولكم منا جزيل الشكر والتقدير**

المرفقات:

- صورة من محضر ايداع قائمة شروط البيع، صورة من الاشهاد، صور من التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للاطراف، صورة من الفريضة.
- الحكم الصادر عن محكمة ..... القسم: العقاري، بتاريخ: .....، فهرس رقم .....، جدول رقم: .....
- المهور بالصيغة التنفيذية المؤرخة بتاريخ: ..... تحت رقم: .....، صورة من البطاقة العقارية، صورة من الشهادة العقارية.
- صورة من الجريدة .

المحضر القضائي

## الملحق رقم 18

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

امر تحديد جلسة بيع بالمزاد العلني

مجلس قضاء: .....

محكمة: .....

مكتب الرئيس

رقم الترتيب: .....

نحن ..... رئيس محكمة .....

بعد الاطلاع على طلب السيد(ة): ..... الساكن ب: .....

بواسطة المحضر القضائي الاستاذ .....

العامل بدائرة اختصاص مجلس قضاء .....

المودع بتاريخ: 2022/09/25

المتضمن: امر تحديد جلسة بيع بالمزاد العلني.

- بعد الاطلاع على السند التنفيذي المتمثل في الحكم الصادر عن القسم العقاري لمحكمة

..... بتاريخ: ..... فهرس ..... والممهور بالصيغة التنفيذية بتاريخ .....

والقاضي يبيع العقار محل النزاع بالمزاد العلني والذي هو عبارة عن بناية سكنية على طابق اول على

ارضي تقع ب: ..... تبلغ مساحتها: ..... تنتمي الى القسم ..... مجموعة ملكية .....

- بعد الاطلاع على محضر ايداع قائمة شروط البيع المحررة بتاريخ ..... ايداع رقم

..... المحددة لجلسة الاعتراضات ليوم ..... لبيع بناية سكنية على طابق اول على

ارضي تقع ب: ..... تبلغ مساحتها: ..... تنتمي الى القسم ..... مجموعة ملكية

.....، بسعر افتتاحي يقدر ب: ..... دج.

- بعد الاطلاع على محضر تبليغ رسمي لقائمة شروط البيع المحرر من طرف المحضر القضائي المذكور

بتاريخ ..... والمبلغ للسيد ..... برسالة مضمنة تحت رقم .....

وعن طريق التعليق بمقر محكمة ..... وبلدية ..... بتاريخ .....

- بعد الاطلاع على محضر تبليغ رسمي لقائمة شروط البيع المحرر من طرف المحضر القضائي المذكور

بتاريخ ..... والمبلغ للسيد ..... برسالة مضمنة تحت رقم .....

وعن طريق التعليق بمقر محكمة ..... وبلدية ..... بتاريخ .....

- بعد الاطلاع على محضر تبليغ رسمي لقائمة شروط البيع المحرر من طرف المحضر القضائي المذكور

بتاريخ ..... والمبلغ للسيد .....

- بعد الاطلاع على محضر تبليغ رسمي لقائمة شروط البيع المحرر من طرف المحضر القضائي المذكور بتاريخ ..... والمبلغ للسيد .....
- بعد الاطلاع على نسخة من فريضة المرحومة ..... بتاريخ .....
- بعد الاطلاع على نشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية عين الجزائر ليوم .....
- بعد الاطلاع على اشهاد بعدم تسجيل اعتراض المحرر من طرف امين الضبط قسم البيوع العقارية لمحكمة ..... بتاريخ ..... تحت رقم .....
- بعد الاطلاع على البطاقة العقارية المنشئة بتاريخ 2001.12.04 والمسلمة بتاريخ 2022.07.04 والمدعمة بالشهادة العقارية المؤرخة بتاريخ 2022.07.06.
- بعد الاطلاع على المادة 747 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

#### لهذه الأسباب

نامر بتحديد جلسة بيع العقار المتمثل في بناية سكنية على طابق اول على ارضي تقع ب: .....  
تبلغ مساحتها: ..... تنتمي الى القسم ..... مجموعة ملكية .....، بسعر افتتاحي يقدر ب: .....  
دج، موضوع قائمة شروط البيع المودعة بامانة ضبط المحكمة بتاريخ .....  
ايداع ..... رقم .....، بالمزاد العلني يوم 2022.11.08 على الساعة  
العاشرة صباحا بقاعة الجلسات رقم 02 بمقر محكمة .....  
بذا صدر الامر وامضي اصله من طرفنا نحن رئيس المحكمة.

في: 2022.09.27 .....

رئيس المحكمة

## الملحق رقم 19

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ /  
محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريريج  
حي 05 جويلية (مقابل المحكمة الجديدة) برج بوعريريج  
.....

محضر إخطار بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني

طبقا للمادتين 747، 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بتاريخ: ..... من شهر: ..... سنة: الفان وثلاثة وعشرون  
على الساعة: .....

نحن الأستاذ: ..... محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريريج  
الكائن مكتبه بالعنوان المذكور أعلاه والواضع ختمه وتوقيعه أسفله

. بعد الاطلاع على محضر ايداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط محكمة برج بوعريريج بتاريخ: .....  
تحت رقم: .....، والمحدد لجلسة الاعتراضات ليوم: ..... على الساعة الثانية (14:00) زوالا.  
. بناء على الاشهاد بعدم تسجيل اي اعتراض على قائمة شروط البيع المحرر بتاريخ: ..... بأمانة ضبط  
محكمة برج بوعريريج.

. بعد الاطلاع على امر تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني الصادر عن السيد رئيس محكمة برج بوعريريج بتاريخ  
.....، تحت رقم: .....  
والمحدد لجلسة البيع بالمزاد العلني ليوم: ..... على الساعة العاشرة (10:00) صباحا بقاعة الجلسات  
رقم 02 بمقر محكمة برج بوعريريج.

. بعد الاطلاع على احكام المادتين 747 و 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.  
. بمقتضى المادة 12 من القانون 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.  
بلغنا وأخطرنا السيد(ة): .....

العنوان: .....

حيث كما مخاطبين:

واخطرناه (أ) ان جلسة البيع بالمزاد العلني ستكون يوم: ..... على الساعة العاشرة (10:00) صباحا  
بقاعة الجلسات رقم 02 بمحكمة برج بوعريريج.

ولكي لا يجهل ذلك

سلنا وتركا للمراد تبليغها بمقر اقامتها والمخاطبة كما ذكر اعلاه نسخة من هذا المحضر ممضي ومختوم وفقا للقانون مرفق بصورة  
من الامر الصادر عن رئيس محكمة برج بوعريريج بتاريخ: ..... تحت رقم: ..... وصورة  
من مستخرج من قائمة شروط البيع.

واثباتا لما ذكر اعلاه حررنا هذا المحضر في الساعة واليوم والشهر والسنة المذكورين اعلاه للعمل بموجبه قانونا.  
توقيع او بصمة المبلغ له (أ)

المحضر القضائي

## الملحق رقم 20

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ / .....  
محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريبيج  
حي 05 جويلية (مقابل المحكمة الجديدة) برج بوعريبيج  
..... ③

محضر نشر مستخرج من قائمة شروط البيع

واعلان عن البيع بالمزاد العلني

المواد 748، 749، 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

لفائدة: .....

العنوان: .....

نحن الأستاذ: .....، محضر قضائي لدى مجلس قضاء برج بوعريبيج  
الكائن مكتبه بالعنوان المذكور أعلاه، والواضع ختمه وتوقيعه أسفله.

. بناء على احكام المواد 748، 749 و 750 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

. قنا بايداع قائمة شروط البيع التي بموجبها سوف يباع بجلسة البيع بالمزاد العلني العقار المبين ادناه بقاعة البيوع العقارية

بمحكمة برج بوعريبيج بتاريخ: .....، تحت رقم: ..... طبقا للمواد 737 الى 787 من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية.

. بناء على السند التنفيذي المتمثل في .....

. بناء على امر تحديد جلسة بيع بالمزاد العلني الصادر عن السيد رئيس محكمة برج بوعريبيج بتاريخ: .....

تحت رقم: .....

تعيين العقار: .....

السعر الافتتاحي : ..... دج " ..... دينار جزائري " .

نعلن للجمهور: بأنه تم تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني يوم: ..... على الساعة العاشرة (10:00) صباحا

بقاعة الجلسات رقم 02 بمحكمة برج بوعريبيج.

ملاحظة: لمعلومات اكثر وللاطلاع على قائمة شروط البيع يرجى الاتصال بمكتب الاستاذ .....

محضر قضائي بدائرة اختصاص مجلس قضاء برج بوعريبيج الكائن مكتبه بالعنوان المذكور اعلاه او بامانة ضبط محكمة

برج بوعريبيج.

وايثباتا لما ذكر وتحت سائر التحفظات حررنا هذا المحضر للعمل بموجبه قانونا.

المحضر القضائي

تأشيرة رئيس أمناء الضبط لدى محكمة برج بوعريبيج

## الملحق رقم 21

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ / .....  
محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريش  
حي 05 جويلية (مقابل المحكمة الجديدة) برج بوعريش  
.....

محضر نشر مستخرج من قائمة شروط البيع

واعلان عن البيع بالمزاد العلني

المواد 748، 749، 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

لفائدة: .....

العنوان: .....

نحن الأستاذ: ....., محضر قضائي لدى مجلس قضاء برج بوعريش  
الكائن مكتبه بالعنوان المذكور أعلاه، والواضع ختمه وتوقيعه أسفله.

. بناء على احكام المواد 748، 749 و 750 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

. قنا بايداع قائمة شروط البيع التي بموجبها سوف يباع بجلسة البيع بالمزاد العلني العقار المبين ادناه بقاعة البيوع العقارية  
بمحكمة برج بوعريش بتاريخ: ....., تحت رقم: ..... طبقا للمواد 737 الى 787 من قانون  
الإجراءات المدنية والإدارية.

. بناء على السند التنفيذي المتمثل في .....

. بناء على امر تحديد جلسة بيع بالمزاد العلني الصادر عن السيد رئيس محكمة برج بوعريش بتاريخ: .....

تحت رقم: .....

تعيين العقار: .....

السعر الافتتاحي : ..... دج " ..... دينار جزائري " .

نعلن للجمهور: بأنه تم تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني يوم: ..... على الساعة العاشرة (10:00) صباحا  
بقاعة الجلسات رقم 02 بمحكمة برج بوعريش.

ملاحظة: لمعلومات اكثر وللاطلاع على قائمة شروط البيع يرجى الاتصال بمكتب الاستاذ ..... محضر  
قضائي بدائرة اختصاص مجلس قضاء برج بوعريش الكائن مكتبه بالعنوان المذكور اعلاه او بامانة ضبط محكمة برج  
بوعريش.

واثباتا لما ذكر وتحت سائر التحفظات حررنا هذا المحضر للعمل بموجبه قانونا.

المحضر القضائي

تأشيرة رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريش او الموظف المؤهل

## الملحق رقم 22

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ / .....  
محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعرييج  
حي 05 جويلية (مقابل المحكمة الجديدة) برج بوعرييج  
.....

محضر نشر مستخرج من قائمة شروط البيع

واعلان عن البيع بالمزاد العلني

المواد 748، 749، 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

لفائدة: .....

العنوان: .....

نحن الأستاذ: .....، محضر قضائي لدى مجلس قضاء برج بوعرييج  
الكائن مكتبه بالعنوان المذكور أعلاه، والواضع ختمه وتوقيعه أسفله.

. بناء على احكام المواد 748، 749 و 750 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

. قنا بايداع قائمة شروط البيع التي بموجبها سوف يباع بجلسة البيع بالمزاد العلني العقار المبين ادناه بقاعة البيوع العقارية  
بمحكمة برج بوعرييج بتاريخ: .....، تحت رقم: ..... طبقا للمواد 737 الى 787 من قانون  
الإجراءات المدنية والإدارية.

. بناء على السند التنفيذي المتمثل في .....

. بناء على امر تحديد جلسة بيع بالمزاد العلني الصادر عن السيد رئيس محكمة برج بوعرييج بتاريخ: .....  
تحت رقم: .....

تعيين العقار: .....

السعر الافتتاحي : ..... دج " ..... دينار جزائري ".

نعلن للجمهور: بأنه تم تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني يوم: ..... على الساعة العاشرة (10:00) صباحا  
بقاعة الجلسات رقم 02 بمحكمة برج بوعرييج.

ملاحظة: لمعلومات اكثر وللاطلاع على قائمة شروط البيع يرجى الاتصال بمكتب الاستاذ .....  
محضر قضائي بدائرة اختصاص مجلس قضاء برج بوعرييج الكائن مكتبه بالعنوان المذكور اعلاه او بامانة ضبط محكمة  
برج بوعرييج.

وايثباتا لما ذكر وتحت سائر التحفظات حررنا هذا المحضر للعمل بموجبه قانونا.

المحضر القضائي

تأشيرة مديرية الضرائب التي يوجد فيها العقار

## الملحق رقم 23

### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الاستاذ: ..... محضر قضائي

لدى اختصاص مجلس قضاء .....

.....

الهاتف: .....

### إعلان عن البيع بالمزاد العلني

المواد 748، 749، 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

نحن الأستاذ: .....، محضر قضائي لدى مجلس قضاء .....  
الكائن مكتبه بالعنوان المذكور أعلاه، والواضع ختمه وتوقيعه أسفله.

. بناء على احكام المواد 748، 749 و 750 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

. قنا بايداع قائمة شروط البيع التي بموجبها سوف يباع بجلسة البيع بالمزاد العلني العقار المبين ادناه بقاعة البيوع العقارية بمحكمة .....

بتاريخ: .....، تحت رقم: ..... طبقا للواد 737 الى 787 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

. بناء على السند التنفيذي المتمثل في رخصة بالتصرف في اموال قاصر صادرة عن رئيس قسم شؤون الاسرة بمحكمة ..... بتاريخ

.....، تحت رقم: .....

. بناء على امر تحديد جلسة بيع بالمزاد العلني الصادر عن السيد رئيس محكمة ..... بتاريخ: .....، تحت رقم

..... المعدل بواسطة الامر الصادر عن رئيس محكمة ..... بتاريخ: .....، تحت رقم: .....

### تعيين العقار:

حقوق عقارية مشاعة مقدرة بـ 96/34 جزء من المحل التجاري الواقع بـ : ..... العمارة ..... الدرج ..... الحصة رقم .....

الطابق الارضي بلدية .....، المنتمي للقسم ..... مجموعة ملكية ..... بمساحة اجمالية تقدر بـ: ..... م<sup>2</sup>.

السعر الافتتاحي: 931.500,00 دج " تسعمائة وواحد وثلاثون الف وخمسمائة دينار جزائري " .

نعلن للجمهور: بأنه تم تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني يوم: ..... على الساعة العاشرة (10:00) صباحا بقاعة الجلسات رقم 02

بمحكمة .....

ملاحظة: لمعلومات اكثر وللاطلاع على قائمة شروط البيع يرجى الاتصال بمكتب الاستاذ ..... محضر قضائي بدائرة اختصاص

مجلس قضاء ..... الكائن مكتبه بالعنوان المذكور اعلاه او بامانة ضبط محكمة .....

المحضر القضائي

## الملحق رقم 24

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الى السيد: رئيس محكمة برج بوعريش

مكتب الاستاذ: .....  
محضر قضائي لدى اختصاص  
مجلس قضاء برج بوعريش  
حي 05 جويلية مقابل المحكمة  
الهاتف: .....

الموضوع: طلب تحديد مصاريف الاجراءات القضائية والاعتاب

المادة 752 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

المرجع: جلسة البيع بالمزاد العلني ليوم الثلاثاء: .....

بناء على السند التنفيذي: .....

.....

الفائدة: .....

العنوان: .....

ضد: .....

العنوان: .....

سيادة الرئيس

. حيث انه تم تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني في اطار تنفيذ السند التنفيذي المتمثل في: .....

.....

. بناء على قائمة شروط بيع عقار بالمزاد العلني المودعة بكتابة ضبط محكمة برج بوعريش بتاريخ: ..... تحت رقم

.....

. بناء على امر تحديد جلسة بيع بالمزاد العلني صادر عن السيد رئيس محكمة برج بوعريش بتاريخ: ..... تحت رقم

.....

وعليه يشرفني ان اعرض على رقابة سيادتكم مصاريف الاجراءات القضائية والاعتاب بما فيها الرسوم الضريبية والطابع عملا بالمادة

752 من قانون الاجراءات المدنية والادارية تبعا للوصلات المرفقة، وفقا للجدول التالي:

الرقم	طبيعة العقد	عدد الاطراف	الاعتاب شامل الرسوم
01	خدمة استخراج جدول الضريبة ( وصل رقم : ..... )		1.778,00 دج
02	طلب بطاقة عقارية ( وصل رقم : ..... )		2.055,00 دج
03	طلب اعتاب خبير ( وصل رقم : ..... )		4.425,00 دج
04	طلب تعيين خبير ( وصل رقم : ..... )		4.425,00 دج
05	تبلغ امر للخبير ( وصل رقم : ..... )		1.607,00 دج
06	مصاريف الخبرة ( وصل رقم : ..... )		15.000,00 دج

07	تحرير دفتر الشروط ودفع رسوم الايداع ( وصل رقم : .....	8.920,00	دج
08	محضر تعليق لقائمة شروط البيع بالمحكمة ( وصل رقم : .....	1.778,00	دج
09	خدمة نشر لقائمة شروط البيع جلسة الاعتراضات ( وصل رقم : .....	1.778,00	دج
10	النشر بالجريدة لجلسة الاعتراضات ( وصل رقم : .....	3.000,00	دج
11	تبليغ قائمة شروط البيع ( وصل رقم : .....	18.610,00	دج
12	ايداع طلب تحديد جلسة البيع ( وصل رقم : .....	4.425,00	دج
13	محضر تبليغ واخطار بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع ( وصل رقم : .....	16.230,00	دج
14	مصاريف تعليق مستخرج من قائمة شروط البيع 01 محكمة ، 02 بلدية ، 03 مصالح الضرائب، 04 الاماكن العمومية، 05 مدخل العقار. ( وصل رقم : .....	9.225,00	دج
15	خدمة نشر اعلان البيع بالمزاد العلني ( وصل رقم : .....	1.778,00	دج
16	ايداع طلب تسجيل وجدولة الجلسة ( وصل رقم : .....	4.425,00	دج
17	مصاريف تسجيل وايداع طلب تحديد المصاريف القضائية ( وصل رقم : .....	4.425,00	دج
18	النشر بالجريدة لجلسة البيع ( وصل رقم : .....	3.000,00	دج
19	مصاريف حضور جلسة البيع ( وصل رقم : .....	3.570,00	دج
20	طلب بطاقة عقارية ( وصل رقم : .....	2.055,00	دج
21	طلب شهادة عقارية ( وصل رقم : .....	2.055,00	دج
المجموع		114.564,00	دج

اقفل هذا الكشف بمبلغ اجمالي قدره: 114.564,00 دج ( مائة واربعه عشر الف وخمسمائة واربعه وستون دينار جزائري )

الحقوق النسبية وحقوق التسجيل والشهر العقاري ستحدد عند رسو المزاد وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المرفقات:

- . صورة من الحكم مهور بالصيغة التنفيذية.
- . صورة من محضر ايداع قائمة شروط البيع.
- . صورة من امر تحديد جلسة البيع.
- . صورة من وصلات وفواتير مسددة.

برج بوعربيدج في: 2022/10/13

المحضر القضائي

## الملحق رقم 25

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

امر تحديد بتقدير مصاريف اجراءات التنفيذ

مجلس قضاء: .....

محكمة: .....

مكتب الرئيس

رقم الترتيب: .....

نحن ..... رئيس محكمة .....

بعد الاطلاع على طلب السيد(ة): ..... الساكن ب: .....

بواسطة المحضر القضائي الاستاذ .....

العامل بدائرة اختصاص مجلس قضاء .....

المودع بتاريخ: 2022/12/26

المتضمن: امر بتقدير مصاريف اجراءات التنفيذ.

- بعد الاطلاع على محضر ايداع قائمة شروط البيع المحررة بتاريخ ..... ايداع رقم .....

رقم ..... المحددة لجلسة الاعتراضات ليوم ..... لبيع سكنية على طابق اول على

ارضي تقع ب: ..... تبلغ مساحتها: ..... تنتمي الى القسم ..... مجموعة ملكية

.....، بسعر افتتحي يقدر ب: ..... دج.

- بعد الاطلاع على امر تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني الصادر عن رئيس محكمة .....

بتاريخ ..... تحت رقم ..... والمحدد لجلسة البيع بالمزاد العلني ليوم .....

- بعد الاطلاع على كشف المصاريف المحرر على يد المحضر القضائي المرفق بالطلب بقيمة

114.564,00 دينار جزائري.

- حيث قدم المحضر القضائي وصولات تنفيذ اداء اجراءات التنفيذ بخصوص العقار المذكور تتمثل

في:

- وصل رقم ..... بتاريخ ..... بمبلغ 15.000,00 دج.

- وصل رقم ..... بتاريخ ..... بمبلغ 114.564,00 دج.

- وصل عن وكالة ..... للاشهار ..... بتاريخ ..... بمبلغ 3.000,00 دج.

- وصل عن وكالة ..... للاشهار ..... بتاريخ ..... بمبلغ 3.000,00 دج.

- بعد الاطلاع على المادة 752 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

لهذه الأسباب

نامر بتحديد مصاريف اجراءات التنفيذ المتعلقة ببيع العقار المتمثل في بناية سكنية لبيع سكنية على طابق اول على ارضي تقع ب : ..... تبلغ مساحتها: ..... تنتمي الى القسم ..... مجموعة ملكية .....، بسعر افتتاحي يقدر ب : ..... دج، موضوع ايداع قائمة شروط البيع المودعة بامانة ضبط المحكمة في ..... تحت رقم ..... ايداع رقم ..... لجلسة البيع بالمزاد العلني ليوم ..... بمبلغ اجمالي قدره 114.564,00 دينار جزائري (مائة واربعة عشر الف وخمسمائة واربعة وستون دينار جزائري).  
بذا صدر الامر وامضي اصله من طرفنا نحن الرئيس.

..... في: 2022.10.18

رئيس المحكمة

## الملحق رقم 26

### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء: .....

محكمة: .....

القسم: .....

رقم الجدول: .....  
رقم الفهرس: .....  
تاريخ الحكم: .....  
بالمجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة ..... بتاريخ: الخامس عشر من شهر نوفمبر من سنة القان واثنان وعشرون على الساعة العاشرة صباحا.

بعد النظر في قضايا البيوع العقارية.

مبلغ الرسم / 1500 دج

برئاسة السيد(ة): .....

وبمساعدة السيد(ة): .....

صدر الحكم الاتي بيانه بين الاطراف التالية:

- الساعي في التنفيذ: .....
- بواسطة الاستاذ: ..... المحضر القضائي، الكائن مكتبه بدائرة اختصاص مجلس قضاء ..... ( القائم بالتنفيذ ).
- المنفذ ضدهم: .....

### بيان الوقائع

بموجب القرار الصادر عن الغرفة العقارية بمجلس قضاء ..... بتاريخ: 2021/10/07  
فهرس رقم: 21/01707 بين ..... و بين ..... ومن معه والذي قضى  
منطوقه وبعد اعتماد تقرير الخبرة محل الترجيع القضاء ببيع العقار المشاع بينهم بالمزاد العلني  
والممثل في بناية سكنية تقع بالمكان المسمى ..... تنتمي للقسم: .....  
مجموعة ملكية: ..... مساحتها .....

وقد قام المحضر القضائي القائم بالتنفيذ باعداد قائمة شروط البيع عملا باحكام المواد 737-738  
من قانون الاجراءات المدنية والادارية، هذه القائمة تضمنت كافة البيانات المنصوص عليها  
قانونا من بينها الثمن الاساسي لبيع العقار المشار اليه اعلاه والمقدر بمبلغ 10.742.000,00 دج  
" عشرة ملايين وسبعمائة واثنان واربعون الف دينار جزائري "، وذلك استنادا الى نص المادة  
739 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، وتم ايداعها بامانة ضبط المحكمة بتاريخ  
2022/02/22 تحت رقم الايداع: 22/27 طبقا لنص المادة 740 من قانون الاجراءات  
المدنية والادارية.

وبعد التحقق من عدم تسجيل اي اعتراض من طرف الاشخاص المعنيين بالتبليغ خلال مهلة  
ثلاثة ايام قبل تاريخ انعقاد جلسة الاعتراضات، وتم الشروع في اجراءات البيع بالمزاد العلني

رقم الجدول: .....

رقم الفهرس: .....

بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق والنشر طبقا لاحكام المادة 748 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

بعد التحقق من عدم تسجيل اي عريضة يلتمس من خلالها الاشخاص المعنيين باجراءات البيع الغاء اجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثة ايام على الاقل.

### لهذه الاسباب

حكمت المحكمة حال فصلها في قضايا البيوع العقارية علنيا نهائيا بما يلي:

اولا: برسو المزاد العلني في العقار المتمثل في بناية سكنية سكنية تقع بالمكان المسمى ..... تنتمي للقسم: ..... مجموعة ملكية: ..... مساحتها .....  
على الراسي عليه المزاد: ..... المولود بتاريخ: ..... ب :  
لايه ..... ولامه: ..... الحامل لبطاقة  
التعريف الوطنية رقم: ..... الصادرة بتاريخ: ..... عن بلدية  
بمبلغ 10.500.000,00 ج ( عشرة مليون وخمسمائة الف دينار جزائري ).

ثانيا: الزام الراسي عليه المزاد بان:

1/ يدفع خمس ثمن رسو المزاد ويسدد المصاريف والرسوم المستحقة المقدرة بموجب امر رئيس المحكمة بتاريخ 2022/10/18 تحت رقم: 22/3321 بمبلغ: 194.409,00 دج ( مائة واربعة وتسعون الف واربعمائة وتسعة دينار جزائري ).

2/ يودع باقي الثمن في اجل 08 ( ثمانية ) ايام ابتداء من التاريخ الموالي ليوم الجلسة وفي حالة عدم ايداع هذا المبلغ في هذه المهلة يعاد البيع على نفقته.

3/ يسدد الحقوق التناسبية والتي تحدد من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بناء على المبلغ الذي رسا عليه المزاد.

ثالثا: الزام مالكي العقار او المحجوز عليهم او الكفيل العيني او الحارس او الحائز وكل شاغل بسببه بتسليم العقار للراسي عليه المزاد، وتنتقل للراسي عليه المزاد كل الحقوق التي كانت على العقار المباع بالمزاد العلني وكل الارتفاقات المتعلقة به.

4/ الزام الراسي عليه المزاد ان يدفع مصاريف اعادة البيع وفارق الثمن اذا تم اعادة البيع بالمزاد العلني.

بذا صدر الحكم وافصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه ولصحته امضيناه نحن الرئيس وامين الضبط.

امين الضبط

الرئيس (ة)

رقم الجدول: .....

رقم الفهرس: .....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

نسخة تنفيذية مطابقة للاصل

( المادة 601 - 602 من ق ا م ا )

مجلس قضاء: .....

محكمة: .....

رقم الفهرس: .....

تاريخ (الحكم، الامر): .....

بتاريخ: .....

سلمت صيغة تنفيذية للاستاذ: ..... في حق الراسي عليه المزداد .....

وبناء على ما تقدم، فان الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تدعو وتامر جميع

المحضرين وكذا كل الاعوان الذين طلب اليهم تنفيذ هذا ( الامر، الحكم، القرار )

وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه

وعلى قادة وضباط القوات العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء،

اذا طلب اليهم ذلك بصفة قانونية.

وبناء عليه وقع هذا الحكم

ختم رئيس امناء الضبط

## الملحق رقم 27

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري .....

### إجراء إشهار عقاري

رسم	في: .....	ايداع
.....	مجلد: ..... رقم: .....	حجم: .....
		رقم: .....

بلدية برج بوعريريج	مراجع مسح الاراضي	اطار مخصص للمحافظ
مجموعة ملكية رقم: ..... قسم رقم: .....	( في حالة عقار ممسوح )	العقاري ب .....

<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p><u>عقد ايداع حكم برسو المزاد</u></p> <p>امامنا نحن الاستاذ: ..... محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء ..... الكائن مكتبه ..... الهاتف: .....</p> <p>عقد ايداع حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية ..... حضر الى مكتبنا السادة: ..... ، وطلبوا منا ايداع الحكم الصادر عن محكمة برج بوعريريج بتاريخ: ..... ، جدول رقم: ..... ، فهرس رقم: ..... المههور بالصيغة التنفيذية المؤرخة بتاريخ: ..... تحت رقم: ..... العنوان: ..... هوية الأطراف: ..... هوية البائعين: .....</p> <p>هوية الراسي عليهم المزاد: .....</p> <p>1- ..... ، المولود بتاريخ: ..... ببرج بوعريريج عدد ..... لرسم ميلاده، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... ، الصادرة عن بلدية ..... بتاريخ .....</p> <p>2- ..... ، المولود بتاريخ: ..... ببرج بوعريريج عدد ..... لرسم ميلاده، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... ، الصادرة عن بلدية ..... بتاريخ .....</p> <p>3- ..... ، المولود بتاريخ: ..... ببرج بوعريريج عدد ..... لرسم ميلاده، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... ، الصادرة عن بلدية ..... بتاريخ .....</p> <p>تعيين العقار: .....</p> <p>بناية سكنية تتكون من طابق ارضي وطابقين بها مراب و 06 غرف، تقع بالمكان المسمى حي ..... ..... تنتمي للقسم ..... مجموعة ملكية ..... ، تقدر مساحتها ب: .....</p> <p>اصل الملكية: .....</p> <p>تعود ملكية العقار المعين اعلاه الى الملاك بموجب ما يلي: ..... إجراء أولي للترقيم بالسجل العقاري تنفيذا للمادة: 14 من المرسوم 63/76 في 25-03-1976 المعدل والمتمم.</p>		
---	--	--

بطاقة عقارية مقيدة بالمحافظة العقارية ..... بتاريخ .....، حجم .....، تريعة .....

الشن: .....

بيع العقار بمبلغ قدره: 10.500.000,00 دج والذي سدده الراسي عليه المزاد بواسطة شيك بنكي. -----

### الحاق اول

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

مجلس قضاء .....

محكمة .....

رقم الفهرس: .....

تاريخ الحكم: .....

بتاريخ: .....

سلمت صيغة تنفيذية ل: للاستاذ: ..... في حق الراسي عليهم المزاد .....

وبناء على ما تقدم، فان الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -----

تدعو وتامر جميع المحضرين وكذا كل الاعوان الذين طلب اليهم تنفيذ هذا ( الامر، الحكم، القرار ) وعلى

النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى قادة وضباط القوات

العمومية تقديم يد المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، اذا طلب اليهم ذلك بصفة قانونية. -----

وبناء عليه وقع هذا الحكم -----

ختم رئيس أمناء الضبط -----

### الحاق ثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

مجلس قضاء: .....

محكمة: .....

القسم: .....

رقم الجدول: .....

بتاريخ: الخامس عشر من شهر نوفمبر من سنة الفين واثنى وعشرون.

على الساعة العاشرة صباحا. -----

بعد النظر في قضايا البيوع العقارية. -----

برئاسة السيد: .....، قاض. -----

وبمساعدة السيد: .....، امين قسم الضبط. -----

صدر الحكم الآتي بيانه بين الاطراف التالية: -----

- الساعي في التنفيذ: .....

- بواسطة الاستاذ: ..... المحضر القضائي، الكائن مكتبه بدائرة

اختصاص مجلس قضاء برج بوعريش ( القائم بالتنفيذ ). -----

- المنفذ ضدهم: .....

.....

## بيان الوقائع

بموجب القرار الصادر عن الغرفة العقارية بمجلس قضاء ..... بتاريخ ..... فهرس رقم: ..... بين ..... وبين ..... ومن معه والذي قضى في منطوقه وبعد اعتماد تقرير الخبرة محل الترجيع القضاء ببيع العقار المشاع بينهم بالمزاد العلني والمتمثل في بناية سكنية تقع بالمكان المسمى ..... تنتمي للقسم ..... مجموعة ملكية ..... مساحتها .....

وقد قام المحضر القضائي القائم بالتنفيذ باعداد قائمة شروط البيع عملا باحكام المواد 737 - 738 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، هذه القائمة تضمنت كافة البيانات المنصوص عليها قانونا من بينها الثمن الاساسي لبيع العقار المشار اليه اعلاه والمقدر بمبلغ 10.742.000.00 دج عشرة مليون وسبعمائة واثنان واربعون الف دينار جزائري، وذلك استنادا الى نص المادة 739 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، وتم ايداعها بامانة ضبط المحكمة بتاريخ ..... تحت رقم الايداع: ..... طبقا للمادة 740 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

وبعد التحقق من عدم تسجيل اي اعتراض من طرف الاشخاص المعنيين بالتبليغ خلال مهلة ثلاثة ايام قبل تاريخ انعقاد جلسة الاعتراضات، وتم الشروع في اجراءات اعلان البيع بالمزاد العلني بشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق والنشر تطبيقا لاحكام المادة 748 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

بعد التحقق من عدم تسجيل اي عريضة يلتمس من خلالها الاشخاص المعنيين باجراءات البيع الغاء اجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثة ايام على الاقل.

وبعد تقدير مصاريف اجراءات التنفيذ بما في ذلك اتعاب المحضر لقضائي من طرف رئيس المحكمة بموجب امر صادر بتاريخ 18-10-2022 تحت رقم: 22-3321 واعلن في الجلسة العلنية بذلك قبل افتتاح المزاد العلني عملا باحكام المادتين 751 و 752 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على اساس ان مقدار مصاريف التنفيذ واتعاب المحضر القضائي تذكر في منطوق الحكم المتضمن رسو المزاد العلني.

عقدت الجلسة الاولى للبيع بتاريخ ..... استناد الى امر بتحديد تاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني تحت رقم: .....

حيث انه بتاريخ ..... تم افتتاح الجلسة واتخذت فيها الاجراءات التالية: .....

التحقق من حضور او غياب اطراف التنفيذ وهم الساعين في التنفيذ والمنفذ ضدهم. ....

التحقق من حضور المحضر القضائي الذي اعد قائمة شروط بيع العقار في الجلسة. ....

التحقق من اجراءات النشر والتعليق طبقا للمواد 748 و 751 من قانون الاجراءات المدنية والادارية. ....

التحقق من حضور نصاب المزايد و عدددهم 03 مزايد و تم الاشارة الى ذلك في سجل الجلسة. ....

بعد تلاوة البنود والمواد التي تضمنتها قائمة شروط البيع على مسامع الحاضرين ولقت انتباه المزايد الى ان الراسي عليه المزاد ملزم بان يدفع في الحال نحس ثمن رسو المزاد وان يدفع الرسوم والمصاريف المستحقة في نفس اليوم، اما باقي الثمن فيدفعه في اجل ثمانية ايام ابتداء من اليوم الموالي ليوم عقد الجلسة وفي حال عدم ايداعه لباقي الثمن خلال هذه المهلة يعاد البيع على نفقته، كما يتعين عليه تسديد اتعاب المحضر القضائي. ....

ونظرا لعدم وجود اي مبرر شرعي يستدعي تاجيل عملية البيع بالمزاد العلني تم الاعلان عن انطلاق عملية البيع وتحديد مبلغ التدرج بمبلغ 500.000.000.00 خمسمائة الف دينار جزائري على اعلى عرض الذي تقدم به المزاد ..... ومن معه-----

#### وعليه فان المحكمة

- بعد الاطلاع على احكام المواد من 720 الى 765 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.-----  
بعد الاطلاع على الوثائق المرفقة بالملف.-----

حيث ان المزادين المحددة هويتهم في سجل الجلسة شرعوا في المزايدة بمبلغ تدرج قدره 500.000 دج بين كل عرض واخر لتنتهي المزايدة عند اخر اعلى عرض من طرف المزاد ..... ومن معه بمبلغ 10.500.000.00. دج ( عشرة مليون وخمسمائة الف دينار جزائري ) -----  
حيث انه وبعد النداء ثلاث مرات يفصل بين كل نداء واخر دقيقة واحدة ولم يبادر اي مزاد باقتراح اي عرض اعلى.-----

#### لهذه الأسباب

حكمت المحكمة حال فصلها في قضايا البيوع العقارية علنيا نهائيا بما يلي:-----  
اولا: برسو المزاد العلني في العقار المتمثل في بناية سكنية تقع بالمكان المسمى .....  
على الراسي عليه المزاد:-----

..... المولود بتاريخ ..... لايه ..... ولامه .....  
..... الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... الصادرة بتاريخ .....  
..... عن بلدية ..... اصالة عن نفسه ونيابة عن:-----

- ..... المولودة بتاريخ ..... لايها ..... ولامها .....  
.....  
- ..... المولودة بتاريخ ..... لايها ..... ولامها .....  
.....

بموجب وكالة توثيقية محررة بتاريخ 14-11-2022 عدد 414-22 على يد الموثق .....  
بمبلغ 10.500.000.00. دج ( عشرة مليون وخمسمائة الف دينار جزائري ).-----

ثانيا: الزام الراسي عليهم المزاد بان:-----  
1/ يدفع خمس ثمن رسو المزاد ويسدد المصاريف والرسوم المستحقة المقدرة بموجب امر رئيس المحكمة بتاريخ 18-10-2022 تحت رقم: 22-3321 بمبلغ 194.409.00 دج ( مائة واربعة وتسعون الف واربعمائة وتسعة دينار جزائري ).-----

2/ يودعوا باقي الثمن في اجل 08 ( ثمانية ) ايام ابتداء من التاريخ الموالي ليوم الجلسة وفي حالة عدم ايداع هذا المبلغ في هذه المهلة يعاد البيع على نفقته.-----

3/ يسددوا الحقوق التناسبية والتي تحدد من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بناء على المبلغ الذي رسا عليه المزاد.-----

ثالثا: الزام مالكي العقار او المحجوز عليهم او الكفيل العيني او الحارس او الحائز وكل شاغل بسببه بتسليم العقار للراسي عليه المزاد، وتنتقل للراسي عليه المزاد كل الحقوق التي كانت على العقار المباع بالمزاد العلني وكل الارتفاقات المتعلقة به.-----

04/ الزام الراسي عليه المزاد ان يدفع مصاريف اعادة البيع وفارق الثمن اذا تم اعادة البيع بالمزاد العلني.-----

بذا صدر الحكم وافصح به جهازا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه ولصحته امضيناه نحن

الرئيس وامين الضبط.-----

الرئيس ----- امين الضبط

الاشهار العقاري:-----

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية ..... بتاريخ: .....

حرر بمكتب الاستاذ: ..... محضر قضائي بتاريخ: 2022/12/06

التسجيل: سجل هذا العقد بمكتب مفشية التسجيل والطابع ..... في: 2022/12/14

تحت رقم: 12202696

الاشهاد:-----

يشهد الاستاذ: ..... محضر قضائي لدى اختصاص مجلس قضاء برج بوعريج ان النسخة محتوية

على خمس صفحات مطابقة للاصل والنسخة المعدة للاشهار العقاري ويصادق على ثمانية وسبعين تسطيرة

على بياض كما يشهد زيادة على ذلك ان الهوية الشخصية الكاملة للاطراف واهليتهم المدنية بهذا العقد قد

اثبتت لدي كما يجب قانونا وانهم من جنسية جزائرية.-----

المحضر القضائي

# قائمة المراجع

أولا : المراجع باللغة العربية

1 - الكتب

أ - الكتب العامة

- إبراهيم أبو النجا، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة للنشر، لسنة 1997.
- أبو سعود رمضان، النظرية العامة للحق، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2005
- أبي حامد بن محمد الغزالي، المستصفي من علم الأصول، ج1، دار احياء التراث العربي، بيروت 1324.
- أحمد محرز، نظام الإفلاس في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الثانية، د د ن، الجزائر، 1980.
- أحمد محمود خليل، أحكام الإفلاس التجاري والاعسار المدني، معلق عليه بأحكام محكمة النقض، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية، 2004.
- إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق، وتطبيقاتها في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة العاشرة، سنة 2008.
- أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، دار النهضة العربية للنشر، ط 4، بيروت، 1983
- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، سنة 2017،
- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الطبعة 2017.
- بن منصور ابو الفضل، جمال الدين محمد بن كرم، لسان العرب، الجزء الثاني، دار الجبل بيروت لبنان، سنة 1988.

- بوسري محمد بلقاسم، دراسات قانونية، السندات الغير قضائية، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2013،
- جرجي شاهين عطية، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2011،
- الجندي احمد نصر، شرح قانون الأحوال الشخصية في سلطنة عمان، دار الكتاب القانونية، مصر، سنة 2008.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003،
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، طبعة منقحة ومزيدة، دار هومة، الجزائر، سنة 2004
- رضا عبد الحليم، عبد المجيد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، كلية الحقوق، جامعة بنها، د ط، د س ن،
- رمضان ابو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية احكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، مصر 2004.
- زهدي يكن شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت، لبنان
- زاوي محمدي فريدة، المدخل للعلوم القانونية ( نظرية الحق ) المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر 2000،
- سعيد يوسف البستاني، أحكام الإفلاس والصلح الوافي في التشريعات العربية، الطبعة الأولى منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
- سليمان مرقس، التأمينات العينية في القانون المدني الجزائري الجديد.
- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية، سنة 1997.
- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، سنة 2000.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، ج 10، منشأة المعارف الاسكندرية، 2004،.

## قائمة المراجع

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، السنة 2005، الطبعة الثالثة، الجزء العاشر
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، وقانون حماية حقوق الملكية الفكرية، منشأة المعارف مصر، سنة 2004،
- عبد المنعم بدر اوي، التأمينات العينية، القاهرة، سنة 1973، ص 287
- عبد المنعم خليل ابراهيم، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2005
- عصام حداد، حسان جعفر، المنبع الموسع، دار صبح، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2011،
- عصام نور الدين، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2009.
- عمورة عمار، الأوراق التجارية وفقا للقانون التجاري ج، دار الخلدونية، ط 1، الجزائر، 2008
- ليلي زروقي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، ط3، الجزائر، سنة 2007
- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2001.
- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للنشر، الطبعة الثانية لسنة 2011.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 5، دار هومة، الجزائر، 2007،
- محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، ديون المطبوعات الجامعية، 1986.
- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، د ط المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985،
- محمد رواس قلعي حي، معجم لغة الفقهاء، الطبعة الثانية، الجزء الأول، دار النقاش، بيروت، سنة 1988.

## قائمة المراجع

- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، طبعة 2010،
- محمد طه البشير، وغني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية و الحقوق العينية التبعية، ط 1، المكتبة القانونية، 2017،
- محمد كمال حمدي، الولاية على المال، الأحكام الموضوعية، الاختصاص والإجراءات، منشأة لمعارف الاسكندارية سنة 2003.
- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ساحة الجامع الحسنبي، الطبعة الثالثة، سنة 1997.
- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية ج 1، دار الثقافة عمان، 1994.
- المنجد الابجدي، الطبعة الثانية، دار المشرق، بيروت، لبنان، سنة 1969.
- نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، سنة 2005.
- نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني- دراسة مقارنة ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003.
- نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات حلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، سنة 2010،

## ب : الكتب المتخصصة

- أحمد ابو الوفاء، إجراءات التقييد في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف الاسكندرية، ط 10، القاهرة، 1991
- أحمد السيد صاوي، اسامة روبي عبد العزيز روبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، د ط، دار النهضة العربية، مصر، 2005.
- أحمد حشيش، التنفيذ الجبري في قانون المرفعات، جامعة طنطا مصر، 1998.
- أحمد خلاصي، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، د ط، منشورات عشاش، الجزائر، 2003.
- أحمد خليل، التنفيذ الجبري، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.

## قائمة المراجع

- أحمد مليجي، التنفيذ (وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه و أحكام النقض)، دار النهضة العربية، مصر، دون طبعة و دون تاريخ.
- أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه وأحكام النقض د ط، دار النهضة العربية، مصر، د س ن.
- أحمد هندي، احمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دط، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية، 1999.
- أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، ب ط، القاهرة، سنة 2001،
- أسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري على العقار، وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري، ط1، دار النهضة العربية، مصر.
- إسماعيل ابراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، مطبعة روز اليوسف الجديدة، القاهرة، مصر، سنة
- أمير يحيوي، الإجراءات القانونية ما بعد تصفية التركات، التصريح بالتركات واستصدار الشهادة التوثيقية، دار الامل لمطباعة والنشر والتوزيع طبعة 2.
- أمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الغرب للنشر والتوزيع، ب ط، الجزائر، 2011
- الانصاري حسن النيداني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، دار الجامعة الجديدة، لبنان، سنة 2009،.
- انور طلبية، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، القاهرة، مصر، 2006.
- بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون ام ا رقم 09/08، ط1، منشورات بغدادي، الجزائر 2009
- بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، ب د، ب س.

## قائمة المراجع

- بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانون الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، بدون بلد النشر، دون طبعة، وبدون دار النشر، 2006،
- حلمي مجيد محمد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، الجامعة المفتوحة، ليبيا، الطبعة الثانية، 1997،
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري على ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، ط 14، الجزائر، 2015.
- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، دار هومة، 2013،
- خليف مريم، إجراءات توقيع الحجز على العقار والآثار المترتبة عليه في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، العدد 01، السنة 2022، المجلد 06
- رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968.
- رمزي سيف، قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، دار النهضة العربية، مصر.
- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى عين مليلة الجزائر، طبعة جديدة، سنة 2011.
- سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع – الجزائر، الطبعة الثانية سنة 2017.
- سيد أحمد محمود، أصول التنفيذ الجبري، دار الكتب القانونية، مصر 2006.
- عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الاردن، 2007،
- عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، ب ط، القاهرة، سنة 2002.
- عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09-08، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2012.

## قائمة المراجع

- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، سنة 2011.
- العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، منشورات الالفية الثالثة، الجزائر، 2010..
- عزالدين الدناصوري، حامد عكاز، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ في ضوء الفقه والقضاء، ط1، دار المطبوعات الجامعية، مصر، السنة 2014.
- علي ابو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرفعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية 2008.
- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ و إجراءات ه و منازعاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004،
- عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بلقيس للنشر، 2019.
- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية، دار هومة للنشر الجزائر، طبعة 2002.
- عمر نبيل إسماعيل وأحمد هندي و أحمد خليل، التنفيذ الجبري، د ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004،
- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 1971.
- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع الحصيلة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ط2، مكتبة الفلاح، بيروت، سنة 1989
- محمد حسنين، طرق التنفيذ في القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة 2003،
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- محمد محمود ابراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، مصر 1983، د ط،

## قائمة المراجع

- محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة والتوزيع، الجزائر، 2002.
- مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2055.
- مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دون طبعة، الجزائر، سنة 2011.
- مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ الجبري وفقا لاحداث التعديلات لقانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، 2010.
- نبيل اسماعيل عمر و احمد هندي، التنفيذ الجبري، قواعده و إجراءات ، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003.
- نبيل اسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية سنة 2001
- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، ب ط، الجزائر عين مليلة، 2008،
- يوسف دلاندة، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 2009، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2009.
- يوسف نجم جبران، طرق الاحتياط والتنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ط، 2 سنة 1981.

## 2 : المجالات والقرارات

- قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 42369 في 1986/10/25، المجلة القضائية، عدد 2، لسنة 1986.
- المجلة القضائية، العدد 2 سنة 1989.
- قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 66014 المؤرخ في 1991/03/10، نشرة القضاة، عدد 51، سنة 1997.

## قائمة المراجع

- المجلة القضائية لسنة 1994 العدد 01، ص 79، قرارها رقم 94089، مؤرخ في 1993/10/26 " من المقرر قانونا انه إذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع المال بالمزاد العلني وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالاجماع.
- قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 110096 الصادر في 1994/11/15، المجلة القضائية، عدد 3، سنة 1994.
- قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم 182360 المؤرخ في 1998/10/28، المجلة القضائية، العدد 1، لسنة 1999.
- قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2003/01/19 في الملف رقم 266274، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2003، العدد الثاني.
- قرار المحكمة العليا ( الغرفة المدنية ) الصادر في 2003/01/29 تحت رقم 292327 المنشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2003.
- مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، العدد الأول 2006 ص 413، ملف رقم 332775 قرارها بتاريخ 2006/01/18 " ان المبدأ لا يشترط اجماع الشركاء على البيع بالمزاد العلني في حالة المزايدة بحضور العامة"
- قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 336634 الصادر في 2006/07/19، المجلة القضائية، عدد 1، سنة 2007.
- مجلة المحكمة العليا، لسنة 2007، العدد 02 قرارها رقم 354940، مؤرخ في 2007/02/21 يجوز بيع السفينة المملوكة على الشيوخ بالمزاد العلني لتعذر قسمتها عينا.
- قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2007/11/14، في ملف رقم 413992، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2008، العدد الأول.
- قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 6068876 المؤرخ في 2010/10/21 المجلة القضائية، عدد 1، سنة 2012.

### 3 : أطروحات الدكتوراه

- أحمد فلاح عبد البخيت، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، جامعة أم درمان الإسلامية، دار الجامعة الجديدة للنشر الاسكندرية، سنة 2011.
- بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014/ 2015.
- بو شعيب بلقاضي، إدارة أموال القاصر بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دراسة مقارنة، وحدة التكوين والبحث في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض مراكش، السنة الجامعية 2002، 2003.
- بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص حقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، سنة 2017 – 2018.
- بوسحابة لعيد، المفقود بين الفقه الإسلامي والقانون المعاصر، دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة احمد دارية، ادرار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2020/2021.
- جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة البليدة، السنة الجامعية، 2008/2009.
- حمة مرأمرية، الحجز التنفيذي، مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، شعبة القانون الخاص، سنة 2008/2009.
- حميدو زكية، مصلحة المحضون في القوانين المغاربة، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان سنة 2004/2005.
- حيرش نور الدين، بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، أطروحة للحصول على شهادة الدكتوراه في القانون الإداري، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة 2015.
- حرز الله كريم ، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ل م د حقوق ، تخصص القانون الخاص ، جامعة يحي فارس المدية ، سنة 2014/2015 .

- فسيح جميلة، بيع العقار والمنازعات المتعلقة به، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، كلية الحقوق، السنة 2021/2020
- فلاح سفيان، قسمة المال المشاع دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون مدني معمق، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2019/2018.
- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون العام سنة 2005/ 2044.
- نوري عبد النور، أحكام المفقود في ظل القانون والاجتهاد القضائي الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2013/2012.

#### 4 : مذكرات الماجستير

- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2008//2007
- بشير سرحان القروي، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية، لسنة 2006
- بلقاسم سلماني، الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2012/2011
- بولعراس رحيمية، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل قانون ا م ا، مذكرة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، سنة 2016-2017،
- حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013/2012

## قائمة المراجع

- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2008/2007.
- شرابن ابتسام، المفقود في القانون الجزائري دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة بومرداس.
- عليوان راضية، حق الانتفاع العيني العقاري في الجزائر، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2001/2000،
- كمين مسعود، الحجز العقاري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة باتنة سنة 2002.
- مقني حياة، إجراءات الحجز العقاري في القانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة الماجستير قانون خاص تخصص تنفيذ الأحكام القضائية، سنة 2016/2017، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ص 29.
- نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، سنة 2004
- يوسف عطا محمد الحلو، أحكام المفقود في الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس فلسطين يوسف عطا محمد الحلو، أحكام لمفقود في الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس فلسطين.

**5 : المقالات**

- أحمد رجاني انيس، أسس التقييم العقاري والتثمين العقاري، مركز التقييم العقاري، القاهرة، مصر، 2005 .
- أحمد غرابي ، عبد الرحمان هياوي ، أثر إذن القاصر في رفع الحجر عنه دراسة فقهية مقارنة بالتشريعات المغربية، مقال منشور في مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف مسيلة ، العدد 01 ، المجلد 07 ، 2022.
- إسماعيل قطاف، إشكالات عملية في الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار المحجوز، مقال منشور في مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، السنة 2020
- بومدين محمد، منقار هواري، أحكام المفقود و إجراءات بيع أمواله العقارية في التشريع الجزائري، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الرابع /ديسمبر 2018، جامعة الجزائر 01.
- بوجلال فاطمة الزهراء،التنفيذ الجبري على عقارات غير المدين في القانون الجزائري،مقال منشور في مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف مسيلة ، العدد 02 ، المجلد 07،ديسمبر 2022 .
- براسي محمد ، ط د مسلمي عبد الرحيم، الية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري،مقال منشور في مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف مسيلة ، العدد 02 ، المجلد 04 ، ديسمبر 2019 .
- بن دوحة عيسي ، بوشربي مريم ، الاحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي ،مقال منشور في مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف مسيلة ، العدد الاول ، مارس 2016 .
- جواج يمينة، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة القانون والتنمية المحلية، العدد 01، المجلد 01 جانفي 2019.

- حاتم احمد جعفر، التقييم العقاري بين التاصيل العلمي والخبرة العملية، الملتقى الخامس في التسويق: التسويق الاخضر، بيروت، الجمهورية اللبنانية، 25 – 28 يونيو 2006، متاح عبر الرابط الالكتروني <https://tinyurl.com/qvoltage>
- حساين عومرية، إجراءات حجز العقارات غير المشهورة في ظل القانون رقم 09/08، مقال منشور في مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 02، سنة 2021.
- حيرش نور الدين، معوقات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد 01، المجلد 09، جانفي 2022
- ختير مسعود، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف مسيلة، العدد الثامن، المجلد الأول، ديسمبر 2022 .
- خير الدين فنتازي، الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 08، العدد 01، سنة 2022.
- زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، بحث منشور في المجلة القضائية لسنة 1997، العدد 2، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، سنة 1999
- سارة عزوز، التكيف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، العدد 02، السنة 2021، المجلد 01.
- سمية بوغنم، جامعة الحاج لخضر باتنة، لحرش ايوب التومي، جامعة عمار ثليجي الاغواط، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الأول، سنة 2020 المجلد الرابع
- سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد الثاني عشر، ديسمبر 2017.
- عثمانى عبد الرحمان، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد 16، مجلد 03، سنة 2021

## قائمة المراجع

- عماد الدين رحايمية، الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار والآثار المترتبة عنه، مقال منشور في مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 05، جوان 2018.
- عمر زرادة الإجراءات المدنية على ضوء آراء وأحكام القضاء، منشورات communication، الجزائر، سنة 2008
- فراجي كوثر، محمد بن احمد، دفاتر حقوق الطفل، المجلد التاسع، العدد الأول، 2018
- فرقاني معمر، ط د فلاح سفيان، بيع العقارات المملوكة على الشيوع في القانون المدني الجزائري، مقال منشور في مجلة الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 21، جانفي 2019.
- قليب فاطمة الزهرة، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، العدد 03، المجلد 58، السنة 2021 .
- كحيل حكيمية، بوقرة العمرية ، تسيير واستغلال الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الايجار، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف مسيلة، العدد 01، المجلد 06، جوان 2021 .
- الغوثي بن ملحمة، الحجز العقاري، بحث منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم المحكمة العليا، سنة 2004.
- مخلوف هشام، آثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 18، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018.
- مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، منشورات مجلة المنارة، سلسلة البحوث العلمية، العدد 01، سنة 2014.

■ مونة مقلاتي، راضية بن زكري، بيع العقار بالمزاد العلني، الإطار الإجرائي والموضوعي، مقال منشور في مجلة القانون والمجتمع، العدد 01، المجلد 10، السنة 2022 .

■ مهدي بخدة، تنظيم عمل القاصر، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والمواثيق والتشريعات العربية، مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف مسيلة ، العدد 07 ، المجلد، 07 جوان 2022 .

■ نجاه حملوي، شهيرة وكبة، خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية، مقال منشور في مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، مارس 2018.

■ هدى قبابي، إيداع العقود والاحكام القضائية بالمحافظة العقارية، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 17، جانفي 2018 .

## 6 : القوانين والمراسيم

### أ : الأوامر:

■ الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر، ع 92، مؤرخة في 1975/11/18.

■ الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم، ج ر، ع 101، مؤرخة في 1975/12/19.

■ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر، ع 92 سنة 1975.

■ الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 1977/12/18

■ الأمر رقم 96 – 23 المؤرخ في 1996/07/09، المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي، الجريدة الرسمية عدد 43، مؤرخة في 1996/07/10.

## قائمة المراجع

▪ الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 52 الموافق ل 2003/08/27.

### ب : القوانين

▪ قانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة، ج ر، ع 24 الصادرة بتاريخ 1984/06/12، المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، ج ر، ع 15 صادرة في 2005/02/27، والموافق عليه بالقانون رقم 09/05 المؤرخ في 2005/05/04، ج ر، ع 43 الصادرة 2005/06/22.

▪ القانون رقم 19/87، يتعلق بكيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد رقم 45، لسنة 1987.

▪ قانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، ع 52، المؤرخة في 1990/01/02 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08 / 14 المؤرخ في 2008/06/20، ج ر، ع 44 المؤرخة في 2008/08/03.

▪ القانون رقم 11/90 المتعلق بعلاقات العمل، جريدة رسمية عدد 17 مؤرخة في 1990/04/25.

▪ القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر، ع 49، المؤرخة في 1990

▪ قانون رقم 06/2001 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية 2001، ج ر، ع 80، المؤرخة في 2000/12/24.

▪ قانون رقم 11/02 ، المؤرخ في 2002/12/24 ، المتضمن قانون المالية 2003 ، ج ر، ع 86

▪ القانون رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/06 الذي يعدل ويتمم الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج ر، ع 11، المؤرخة في 2005/02/09.

▪ القانون 03/06 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر، ع 14، سنة 2006.

## قائمة المراجع

- القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 2008/02/25، ج ر، عدد 21 مؤرخة في 2008/04/23.
- قانون رقم 16/21 المؤرخ في 2021/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2022، ج ر، ع 100، ص 10.
- القانون المدني المصري رقم 131/ 1998 المؤرخ في 1948/07/29، المعدل بالقانون رقم 34 لسنة 2018 والساري بتاريخ 2018/10/01.
- القانون 84-131 المؤرخ في 16 جويلية 1984 يتضمن القانون المدني المصري، المعدل والمتمم.

### ج : المراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25، ج ر عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.
- المرسوم التنفيذي رقم 78/09، المؤرخ في 2009/02/11، يحدد أتعاب المحضر القضائي، ج ر، ع 11، المؤرخة في 2009/02/15.

### ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية

- Affred Jauffret, manuel de procédure civile et voies d'exécution, 13<sup>ème</sup> édition, libraire général de droit et de jurisprudence paris 0891.
- Alex Weill, Droit Civil – les biens, Tome 2, Précis Dalloz, 2eme édition, Paris, France, 1974.
- André Joly, procédures civiles et voies d'exécution, édition Sirey .1969
- Bergal Jean Luis et Breschi et autres, Trait de Droit civil, les biens, Edition DALTA, Paris, France, 2000.
- Cécil Robin, procédures civiles d'exécution, collection Dyna'Sup, Paris, 2004.
- Christian LARROUMET, Droit civil, les biens, droit réels principaux, tome II, 5eme édition, économisa, 2006.
- Claude Brenner, voies d'exécution, Paris, Dalloz, 1998.
- Jean Vincent, Jacques Prevault, Voies d'exécution et procédures de distribution, 19<sup>ème</sup> édition, DALLOZ Dalat, Paris, 1999.

## قائمة المراجع

---

- Pascale Salvage Gerest, les sûretés la publicité Foncière, Presses Universitaires de Grenoble 1994.
- Paul Cuhe et Jean Vincent, Voies d'exécution et procédures de distribution, Dalloz Paris, 10ème édition, 1970.
- Philippe Malaurie, les successions les libéralités, defrénois, 2<sup>ème</sup> edition, 2006.
- Philippe Simler, Michel Storck, Droit de biens, édition DALLOZ, Paris, 1995.
- Pierre Julien et Gilles Taormina, Voies d'exécution et procédures de distribution, L G D J, Paris.
- Rene Beriequier, de la saisie immobilière - rédaction et dépôt du cahier de charge juris classeur, procédure civile, volume 6, paris.
- code civil français.

# فهرس المحتويات

1	مقدمة
11	الباب الأول: نطاق تطبيق البيع بالمزاد العلني
14	الفصل الأول: العقارات المحجوزة
16	المبحث الأول: شروط الحجز على العقار
17	المطلب الأول: شروط محل الحجز
17	الفرع الأول: العقار المحجوز بالطبيعة
18	أولاً: الأرض
19	ثانياً: المباني
20	ثالثاً: الأشجار
20	رابعاً: الثمار
22	الفرع الثاني: العقارات المحجوزة بالتخصيص وبالموضوع
22	أولاً: العقارات المحجوزة بالتخصيص
25	ثانياً: العقار بحسب الموضوع
32	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحاجز والمحجوز عليه
32	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالحاجز
33	أولاً: ان يكون بيد الدائن السند التنفيذي
40	ثانياً: إثبات عدم وجود المنقولات او عدم كفايتها للوفاء
43	ثالثاً: صفة المنفذ له أو الحاجز أو الدائن
44	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه
44	أولاً: الصفة
47	ثانياً: السن القانوني
50	المبحث الثاني: وضع العقار تحت يد القضاء
51	المطلب الأول: إجراءات الحجز على العقار
51	الفرع الأول: إجراءات حجز العقار تحت يد المدين
51	أولاً: الحجز على العقارات المشهورة
59	ثانياً: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة

- 65 ----- الفرع الثاني: إجراءات حجز التنفيذ على عقارات غير المدين
- 66 ----- أولاً: إجراءات حجز العقار تحت يد الحائز
- 68 ----- ثانياً: إجراءات حجز على العقار تحت يد الكفيل العيني
- 70 ----- المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن الحجز التنفيذي على العقار
- 71 ----- الفرع الأول: الآثار المترتبة في حق المدين المحجوز عليه
- 71 ----- أولاً: احتفاظ المحجوز عليه بملكية العقار
- 72 ----- ثانياً: قطع مدة التقادم
- 73 ----- الفرع الثاني: الآثار المترتبة في ذمة المدين المحجوز عليه
- 73 ----- أولاً: عدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار المحجوز
- 76 ----- ثانياً: تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله
- 79 ----- ثالثاً: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز
- 83 ----- الفصل الثاني: العقارات غير المحجوزة
- 85 ----- المبحث الأول: العقارات المملوكة للمفقود وناقص الأهلية والمفلس
- 85 ----- المطلب الأول: العقارات المملوكة للمفقود والمفلس
- 86 ----- الفرع الأول: بيع العقارات المملوكة للمفقود
- 86 ----- أولاً: تعريف المفقود
- 89 ----- ثانياً: شروط بيع عقار المفقود بالمزاد العلني
- 91 ----- الفرع الثاني: بيع العقارات المملوكة للمدين المفلس
- 91 ----- أولاً: تعريف المفلس ووكيل التفليسة
- 93 ----- ثانياً: شروط بيع عقار المفلس بالمزاد العلني
- 95 ----- المطلب الثاني: بيع عقارات المملوكة لناقص الأهلية
- 96 ----- الفرع الأول: تعريف مصطلحي القاصر والأهلية
- 96 ----- أولاً: تعريف القاصر
- 98 ----- ثانياً: تعريف الأهلية
- 99 ----- الفرع الثاني: شروط بيع عقار القاصر بالمزاد العلني
- 99 ----- أولاً: الإذن القضائي لبيع عقار القاصر

101	ثانيا: معايير منح الإذن القضائي لبيع عقار القاصر بالمزاد العلني
105	المبحث الثاني: العقارات المملوكة على الشيوع والمثقلة بتأمين عيني
105	المطلب الأول: العقارات المملوكة على الشيوع
106	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الشائعة
107	أولا: تعريف الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي
107	ثانيا: تعريف الملكية الشائعة في القانون
108	ثالثا: أسباب الشيوع في العقار
109	الفرع الثاني: شروط بيع العقارات المملوكة على الشيوع
110	أولا: الشروط الموضوعية لبيع العقار المشاع بالمزاد العلني
113	ثانيا: الشروط الإجرائية لبيع العقار المشاع بالمزاد العلني
115	المطلب الثاني: العقارات المثقلة بالتأمين العيني
116	الفرع الأول: تعريف العقار المثقل بتأمين عيني
117	أولا: تعريف الرهن الرسمي
117	ثانيا: تعريف حق التخصيص
119	ثالثا: تعريف الرهن الحيازي على عقار
120	رابعا: تعريف حقوق الامتياز
122	الفرع الثاني: شروط بيع عقار مثقل بتأمين عيني
122	أولا: طلب المدين أو مالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني ببيعه بالمزاد العلني
123	ثانيا: عدم مباشرة الدائنين اجراءات التنفيذ عليه
127	الباب الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني
129	الفصل الأول: الإجراءات القبلية لبيع العقار بالمزاد العلني
131	المبحث الأول: إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني
132	المطلب الأول: تحديد الثمن الأساسي للبيع
132	الفرع الأول: الشخص المكلف بتحديد الثمن
133	أولا: طلب تعيين الخبير
134	ثانيا: مهمة الخبير العقاري

- 136----- الفرع الثاني: عملية تحديد الثمن الأساسي للعقار
- 136----- أولاً: أنواع قيم العقارات المعتمدة لتحديد الثمن
- 138----- ثانياً: العوامل المؤثرة في تحديد ثمن العقار
- 139----- المطلب الثاني: إعداد قائمة شروط البيع
- 140----- الفرع الأول: تحرير قائمة شروط البيع
- 141----- أولاً: البيانات الواجب توفرها في قائمة شروط البيع
- 144----- ثانياً: الجزاء المترتب عن تخلف أحد البيانات في قائمة شروط البيع
- 146----- الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع
- 147----- أولاً: الأشخاص المخول لهم إيداع قائمة شروط البيع
- 148----- ثانياً: معيار إيداع قائمة شروط البيع في البيع الجبري
- 149----- ثالثاً: الوثائق والمستندات المرفقة بقائمة شروط البيع
- 150----- المبحث الثاني: الاعتراضات على قائمة شروط البيع
- 151----- المطلب الأول: النظام الموضوعي للاعتراض على قائمة شروط البيع
- 152----- الفرع الأول: حالات ابداء الاعتراضات على الإجراءات السابقة للبيع وشروطه
- 152----- أولاً: حالات ابداء الملاحظات والاعتراضات على الإجراءات السابقة للبيع
- 154----- ثانياً: حالات ابداء الملاحظات والاعتراضات على شروط البيع
- 156----- الفرع الثاني: حالات ابداء الملاحظات على قائمة شروط البيع
- 156----- أولاً: الحالات التي يكون موضوعها إضافة أو حذف شرط من الشروط
- 157----- ثانياً: الملاحظات التي يكون موضوعها التعديل أو تغيير شرط من الشروط
- 158----- المطلب الثاني: النظام الإجرائي للاعتراض على قائمة شروط البيع
- 159----- الفرع الأول: الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض ومعياد تقديمه وجزاء مخالفته
- 159----- أولاً: الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع
- 162----- ثانياً: معيار تقديم الاعتراض وجزاء مخالفته
- الفرع الثاني: إجراءات رفع الاعتراض على قائمة شروط البيع بالمزاد العلني والجهة المختصة في الفصل فيها
- 164-----
- 165----- أولاً: إجراءات رفع الاعتراض على قائمة شروط البيع بالمزاد العلني
- 166----- ثانياً: الجهة المختصة في الفصل في الاعتراض على قائمة شروط البيع بالمزاد العلني

168	الفصل الثاني: الإجراءات البعديّة لبيع العقار بالمزاد العلني
170	المبحث الأول: النظام الإجرائي لجلسة بيع العقار بالمزاد العلني
170	المطلب الأول: الإجراءات المتبعة لتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني
171	الفرع الأول: تحديد جلسة بيع العقار بالمزاد العلني
173	أولاً: الشخص المكلف بتقديم الطلب وشكله
174	ثانياً: المحكمة المختصة بتحديد جلسة البيع
174	ثالثاً: تحديد مكان إجراء المزايمة وزمانها
176	الفرع الثاني: الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني
176	أولاً: الإعلان الخاص بجلسة البيع
178	ثانياً: الإعلان العام عن جلسة البيع
180	ثالثاً: الجزاء المترتب على عدم الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني
182	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في جلسة البيع أو المزايمة العلنية
182	الفرع الأول: شروط المزايمة العلنية و إجراءات سير الجلسة
183	أولاً: شروط المزايمة العلنية
185	ثانياً: إجراءات سير جلسة البيع بالمزاد العلني
191	الفرع الثاني: رسو المزاد وعوارض جلسة البيع
192	أولاً: رسو المزاد
195	ثانياً: عوارض جلسة البيع
200	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على بيع العقار بالمزاد العلني
201	المطلب الأول: صدور حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه
202	الفرع الأول: حكم رسو المزاد
202	أولاً: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد
204	ثانياً: بيانات حكم رسو المزاد
205	ثالثاً: خصائص حكم رسو المزاد
207	الفرع الثاني: آثار حكم رسو المزاد
207	أولاً: التزامات الراسي عليه المزاد

210	ثانيا: حقوق الراسي عليه المزاد
213	المطلب الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع وكيفية
214	الفرع الأول: حالة كون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون
215	أولا: الدائون المسجلون الحائزون لسندات تنفيذية
216	ثانيا: الدائون العاديون الذين لا يملكون سندات تنفيذية
216	الفرع الثاني: حالة كون الأموال غير كافية للوفاء بكافة الديون
217	أولا: ترتيب الدائنين أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.
219	ثانيا: إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ
223	الخاتمة
231	الملاحق
282	قائمة المراجع
302	فهرس المحتويات

## ملخص

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

والهدف من ذلك حماية الأصحاب البيوع القضائية والجبرية، للوصول إلى أعلى ثمن ممكن بطريق المزايمة العلنية، وهذا بجلب أكبر عدد ممكن من المزايديين وضمان التنافس من خلال وضع شروط يجب توفرها في الشخص المزايد، وضبط إجراءات صدور حكم رسو المزداد والذي من آثاره انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزداد، وتوزيع حاصل البيع على ذوي الشأن وفق قائمة يعدها رئيس المحكمة قابلة للاعتراض عليها.

**الكلمات المفتاحية:** القاصر، المفقود، المفلس، العقار المشاع، بيع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية، المزداد العلني، قائمة شروط البيع، حكم رسو المزداد، توزيع الحصيلة.

## Abstract

*The Algerian legislator has paid a great attention to real estate as an essential element of economic, social, and cultural development. That is why it has established procedures and legal mechanisms regulated by objective and procedural texts in the Code of Civil and Administrative Procedures No 08/09 for the sealing real estate and/or real property rights through the judicial power. These procedures consist of preparing the property for sale by determining the initial price, establishing a list of sales conditions. Subsequently, it is submitted to the competent court, which sets a date for the objection session and another date for the sales session.*

*All of this is done with the aim of protecting the rights of property owners in judicial and forced sales, ensuring the best possible price through public auctions. This is achieved by attracting as many bidders as possible and ensuring competition through the establishment of conditions that bidders must meet, monitor very well the procedures for issuing the auction adjudication, which resulting in the transfer of property to the successful bidder. The funds from the sale are then distributed to the relevant parties according to a list established by the court president, which may be subject to challenge.*

**Keywords:** minor, missing, bankrupt, common property, sale of real estate and/or property rights, public auction, list of sale conditions, auction adjudication, distribution of proceeds.

## Résumé

*Le législateur algérien donne une grande importance à l'immobilier en tant qu'élément essentiel du développement économique, social, et culturel ; c'est pourquoi il a mise en place des procédures et des mécanismes juridiques réglementés par des textes objectives et procédurales dans le code des procédures civiles et administratives N°08/09, pour la vente de biens immobiliers et/ou des droits immobiliers par le pouvoir judiciaire. Ces procédures consiste à la préparation de propriété pour la vente en fixant le prix initial, et l'établissement de la liste des conditions de vente, ensuite sa disposition auprès du tribunal compétent qui fixe une date pour la séance d'objections et autre pour la session de vente.*

*Tout cela est fait dans le but de protéger les droits des propriétaires dans les ventes judiciaires et forcées, en garantissant le meilleur prix possible par le biais d'enchère publique, et cela par l'attraction de plus grand nombre possible d'enchérisseurs et en assurant la concurrence par la fixation des conditions qui doivent être remplies par l'enchérisseur, en contrôlant les procédures de la délivrance de l'adjudication de l'enchère, ce qui entraîne le transfert de la propriété à l'enchérisseur bénéficiaire ; et la distribution des fonds provenant de la vente aux parties concernées selon une liste établie par le président de la cour, qui peuvent susceptible d'être contestée.*

**Mots-clés:** mineur, manquant, failli, propriété commune, vente de biens immobiliers et/ou de droits immobiliers, enchères publiques, liste des conditions de vente, adjudication, distribution des fonds.