

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت -

معهد العلوم القانونية و الإدارية

قسم القانون الخاص

البيوع العقارية للمفلس

مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

بوراس محمد

من إعداد الطلبة:

نوقال عبد القادر

وزير عبد القادر الجيلالي

السنة الجامعية:

2019/2018

كلمة شكر



موصول الشكر والعرفان إلى أولئك الذين يتعمدون

الفكرة بالرعاية والحرص حتى تثمر مشروعنا، ويسعون جاهدين

دونما قيد أو شرط لمرافقة الخطى نـمـو المدفوع بصبر

ومعزيمة وثبات دون عـلـل أو ملل، ودونما

من ولا أذى .

شكر وتقدير إلى الدكتور بوراس محمد الذي وافق على

تأطيري في إنجاز هذه المذكرة ولم يتوان في إسداء

النصائح والتوجيهات.

كما نتقدم بالشكر الجزيل الى اعضاء المناقشة بتكرمهم

بمناقشة مذكرتنا

شكر وعرفان إلى كل من ساعد في إتمام هذا العمل من قريب



أوهن بعید.

الأهداء

أهدي هذا البحث المتواضع إلى الوالدين الكريمين اطلال الله
في عمرهما و حفظهما من كل شر.

كما أهدي هذا العمل إلى الى جميع افراد عائلتي اخوتي و اخواتي
و الى زملائي في العمل و الى كل من علمني حرف منذ صغري و الى
كل من يعرفني من قريب او بعيد و عمال المركز الجامعي تيسمسيلت

عبد القادر نوقال

الأهداء

أهدي هذا البحث المتواضع إلى الوالدين الكريمين اطل الله
في عمرهما و حفظهما من كل شر.

كما أهدي هذا العمل إلى الى جميع افراد عائلتي اخوتي و اخواتي
و الى زملائي في العمل و الى كل من علمني حرف منذ صغري و الى
كل من يعرفني من قريب او بعيد و عمال المركز الجامعي تيسمسيلت

عبد القادر وزير

الفهرس

الصفحة	العنوان
أ	مقدمة
05	الفصل الاول: الاساس القانوني للبيوع العقارية للمفلس
06	المبحث الاول: ماهية البيوع العقارية للمفلس
06	المطلب الاول: تعريف المفلس والوكيل المتصرف القضائي و الجهة القضائية التي تمنح الاذن بالبيع
07	الفرع الاول: تعريف المفلس و خصائصه
08	الفرع الثاني: و كيل متصرف قضائي
10	الفرع الثالث: الجهة القضائية التي تمنح الاذن بالبيع
11	المطلب الثاني: تمييز بين عقارات المفلس عن بعض البيوع العقارية الخاصة الاخرى
12	الفرع الاول: بيع عقار المفقود و ناقص الاهلية المفلس
12	الفرع الثاني: بيع عقار مملوك على الشيع
13	الفرع الثالث: بيع عقار موثق بتأمين عيني
14	المبحث الثاني: إجراءات التفليسة
15	المطلب الأول : حصر أموال المفلس
15	الفرع الأول: وضع الأختام و جرد أموال المفلس المباشرة
22	الفرع الثاني: قفل دفاتر المفلس وإعداد الميزانية والإعلام بوضعه الظاهر
25	المطلب الثاني: إدارة أموال المفلس
25	الفرع الأول: الأعمال التحفظية و تحصيل الديون
28	الفرع الثاني: بيع عقارات المدين المفلس وإيداع حاصلها في الخزينة العامة
30	المطلب الثاني: حصر خصوم التفليسة وإقفالها
29	الفرع الأول: حصر خصوم التفليس
32	الفرع الثاني: إجراءات التقديم ومواعيده
33	الفرع الثالث: آثار التقديم وطبيعته القانونية
38	الفرع الرابع: إقفال التفليسة
44	الفصل الثاني: اجراءات بيع عقار المفلس
45	المبحث الأول: الإجراءات التمهيديّة المتبعة في بيع عقار المفلس
45	المطلب الاول: إعداد قائمة شروط البيع

45	الفرع الأول: تحديد الثمن الأساسي للعقار
47	الفرع الثاني: تحرير وإيداع قائمة شروط البيع
49	المطلب الثاني: التبليغ الرسمي ونشر مستخرج قائمة شروط البيع
49	الفرع الأول: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.
51	الفرع الثاني: نشر وتعليق مستخرج قائمة شروط البيع
51	المطلب الثالث: الاعتراض على قائمة شروط البيع
51	الفرع الأول: إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع.
51	الفرع الثاني: الفصل في الاعتراض على قائمة شروط البيع
53	المبحث الثاني: إجراءات البيع النهائية لعقار المفلس
53	المطلب الأول: جلسات البيع بالمزاد العلني
53	الفرع الأول: افتتاح جلسة البيع
56	الفرع الثاني: تأجيل جلسة البيع
57	المطلب الثاني: حكم رسو المزاد و قيده بالمحافظة العقارية
58	الفرع الأول: طبيعة حكم رسو المزاد
59	الفرع الثاني: قيد حكم رسو المزاد
60	المطلب الثالث: الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد و توزيع ثمن الرسو
60	الفرع الأول: الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد
63	الفرع الثاني: توزيع ثمن رسو المزاد
67	خاتمة
	قائمة المراجع
	الفهرس

مقدمة:

الأصل إذا كان الدين مستحقا يجب الوفاء به بمجرد حلول أجله، و ذلك بأن يقوم المدين اختياريا أو طواعية بتنفيذ الإلتزام الواقع على عاتقه، أما إذا تماط و إمتنع عن الوفاء ففي هذه الحالة لا يمكن للدائن إن يستفي حقه بنفسه من مدينة طبقا لقاعدة عامة و أساسية مفادها " لا يجوز للشخص ان يقضي حقه بنفسه"، مع ذلك أن يلجأ الدائن لأي سلطة عامة بقصد إستفاء حقه من المدين مما يؤدي الى حجز أموال و عقارات المدين، و يقصد بهذا الأخير و ضع مال و عقارات المدين تحت يد القضاء و تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني بهدف منعه من التصرف فيها تصرفا يضر بمصلحة الدائنين، ثم يبيعه لصالح الدائنين إذا لم يف بدوينه ليقتضوا حقوقهم من حصيلة البيع.

لقد عكف المشرع الجزائري على سن قوانين تضمن حماية تنفيذ السندات القضائية عن طريق الحجز العقاري وهو يعتبر المرحلة الاخيرة في حالة عدم وفاء المدين بالتزاماته أو ما يطلق عليه بعض الفقهاء بالتنفيذ الجبري أي بيع العقار جبرا على مالكة بالمزاد العلني.

الأصل في الحجز العقاري عدم جواز تطبيقه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة و إستثناء جواز توقيعه على العقارات غير المشهورة و هذا ما إستحدثه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و عقب توقيع الحجز التنفيذي على العقار من قبل الدائن و وضع العقار تحت يد القضاء، طبقا للمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹ فإن المحضر القضائي يقوم بتبليغ رسمي لأمر الحجز للمدين مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز، كما ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي فإن العقار يباع جبرا، و خلال الشهر الواحد الذي يعطى للمدين من تاريخ التبليغ الرسمي يقوم المحضر القضائي بتسجيل الحجز لدى مصالح المحافظة العقارية فيجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال اجل اقصاه 08 أيام.

بعد انتهاء مرحلة الحجز على عقار المفلس تأتي مرحلة لا تقل أهمية عن المرحلة السابقة و هي مرحلة بيع عقار المفلس و هو الذي يهمننا في دراستنا هذه و اخترناه كموضوع للبحث الذي سنتناوله في

¹ - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

هذه الدراسة تحت عنوان " البيوع العقارية للمفلس " و هو بيع يختلف عن البيوع العادية لكونه يتم تحت إشراف القضاء وفقا لإجراءات محددة قانونا.

تناول المشرع الجزائري أحكام البيوع العقارية للمفلس في قانون الإجراءات المدنية القديم و توسع فيه أكثر في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث نظم أحكامه في الكتاب الثالث تحت عنوان " في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية فخصص الفصل الثامن الباب الخامس في الحجز في بعض البيوع العقارية الخاصة من المادة 783 إلى المادة 785 من القسم الأول في البيوع العقارية للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس.

و تظهر أهمية موضوع البيوع العقارية للمفلس في عدة أسباب من أهمها:

- يعتبر موضوع البيوع العقارية للمفلس من بين أدق المسائل القانونية و الإجرائية.
- إن إجراءات البيع تنصب على العقار، و العقار أهم صور الأموال التي يملكها الإنسان منذ القديم و في الوقت الراهن، فهو مصدر للرفعة و المكانة الاجتماعية و الثراء، و بحكم أن الملكية العقارية تعد الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة في الجانب الإقتصادي أصبح العقار حلقة من حلقات الإقتصاد و يلعب دورا أساسيا في العجلة الاقتصادية.
- بيع عقار المفلس يتميز عن غيره من البيوع بكثرة الشكليات الإجرائية سواء من حيث تعددها أو طولها أو تعقيدها و هذا حتى لا يشرع في نزع ملكية عقار المفلس و يبيعه لذا نجد أن المشرع رسم قواعد إجرائية محكمة حتى يتم بيع عقار المفلس بأفضل الأثمان و أحسنها.

من أهم الدوافع التي سمحت لنا بإختيار هذا الموضوع كثرة التزاعات أمام القضاء و هذا الموضوع أثار فضولنا العلمي كي نقوم بدراسة نظرية و تطبيقية من خلال تفحصنا لأهم المؤلفات و المراجع المعالجة لهذا الموضوع و من خلال إحتكاكنا بمكاتب المحضرين القضائيين، و مكاتب محافضي البيع بالمزايدة من ثمة لا بد من طرح إشكالية مفادها:

- ماهي الإجراءات المحددة قانونا الواجب إتباعها لبيع عقار المفلس بالمزاد العلني؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي لإبراز إرادة المشرع من خلال نصوصه القانونية المستحدثة في الموضوع، و على المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية، و على المنهج المقارن الذي نسعى من خلاله بمقارنة النظام القانوني الجزائري مع التشريعات الأخرى، فارتأينا إلى تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين، خصصنا الفصل الأول منه إلى الأساس القانوني للبيوع العقارية للمفلس، و خصصنا الفصل الثاني لإجراءات بيع عقار المفلس و على اثر ما تقدم اتبعنا الخطة التالية:

الفصل الأول: الأساس القانوني للبيوع العقارية للمفلس

المبحث الأول: ماهية البيوع العقارية للمفلس

المبحث الثاني: إجراءات التفليسة

الفصل الثاني: إجراءات بيع عقارات المفلس

المبحث الأول: الإجراءات التمهيدية المتبعة في بيع عقار المفلس

المبحث الثاني: إجراءات البيع النهائية لعقار المفلس

خاتمة

أدرج المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الادارية بيع عقار المفلس ضمن البيوع العقارية الخاصة و التي بدورها تحتوي على بيع عقار ناقص الاهلية و المفقود في قسمها الاول أما قسمها الثاني فتحتوي على البيوع العقارية المملوكة على الشيوع و تناول بيع العقارات المثقلة بتامين عيني في قسمه الثالث و قد ميز المشرع الجزائري البيوع العقارية للمفلس بوضعها ضمن البيوع العقارية القضائية و هذا لأن اجراءات البيع بالمزاد العلني تكون بترخيص من القاضي خلافا للبيوع الجبرية التي تكون فيها اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني نتيجة لإجراءات تنفيذ جبرية انتهت بالبيع¹

و نقسم هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بمناهية البيوع العقارية للمفلس و ذلك بالتطرق الى تعريف المفلس و الوكيل المتصرف القضائي و الجهة القضائية التي تمنح الاذن بالبيع و تمييز البيوع العقارية للمفلس عن بعض البيوع العقارية الخاصة الاخرى ثم نتطرق الى المبحث الثاني إلى إجراءات التفليسة.

¹-بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية، دار هومة للطباعة و النشر و

التوزيع، الجزائر، 2015، ص103.

المبحث الأول:

ماهية البيوع العقارية للمفلس

يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفلس، و يعدها الوكيل المتصرف القضائي بالنسبة للمفلس.

و يمكن تحديد ماهية البيوع العقارية للمفلس، و ذلك من خلال التطرق الى تعريف كل من المفلس والوكيل المتصرف القضائي و الجهة القضائية التي تمنح الإذن بالبيع، و تمييز البيوع العقارية للمفلس عن بعض البيوع العقارية الخاصة الأخرى، و سوف نتناول كل هذه النقاط من خلال تقسيمها الى فروع و مطالب و قد قسمنا هذا المبحث إلى المطالب التالية: تناولنا في المطلب الاول تعريف المفلس و الوكيل المتصرف القضائي و الجهة القضائية التي تمنح الاذن بالبيع و في المطلب الثاني تمييز بيع عقارات المفلس عن بعض البيوع العقارية الخاصة الأخرى.

المطلب الأول:

تعريف المفلس والوكيل المتصرف القضائي و الجهة القضائية التي تمنح الاذن بالبيع

يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفلس حسب قائمة شروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة و يعدها و كيل الجمهورية¹

و في هذا المطلب سنحاول شرح المفاهيم التي تضمنتها المادة(783) من قانون الاجراءات المدنية و الادارية بالنسبة للمفلس من خلال الفروع التالية: تطرقنا في الفرع الاول الى تعريف المفلس و الفرع الثاني الى الوكيل المتصرف القضائي و تناولنا في الفرع الثالث الجهة القضائية التي تمنح الاذن بالبيع.

¹-بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص109

الفرع الأول: تعريف المفلس و خصائصه:

الإفلاس و التسوية القضائية نظم احكامها القانون التجاري¹ في الكتاب الثالث منه.

أولاً: تعريف المفلس

هو كل تاجر أو شخص معنوي من القانون الخاص و لو لم يكن تاجراً، توقف عن الدفع فيجب عليه في هذه الحالة ان يدلي بإقرار خلال (15) يوماً قصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس أمام محكمة مقر المجلس، و إذا توفي التاجر و هو في حالة توقف عن الدفع ترفع الدعوى في أجل عام بمقتضى إقرار أحد الورثة أو بإعلان من جانب أحد الدائنين و للمحكمة أن تفتح الإجراءات تلقائياً خلال نفس ذلك الأجل. تنص المادة (1/225) من القانون التجاري على أنه:

" لا يترتب الإفلاس أو التسوية القضائية على مجرد التوقف عن الدفع بغير صدور حكم مقرر لذلك " يتضح لنا من هذه المادة أنه رغم توفر صفة التاجر في الشخص و ثبوت توقفه عن الدفع إلا أن هذا لا يجعله مفلساً إلا إذا صدر حكم بالإفلاس من المحكمة المختصة².

تقضي المادة (228) من القانون التجاري بضرورة تسجيل الحكم المشهر للإفلاس في السجل التجاري، و اعلانه لمدة 03 أشهر بقاعة جلسات المحكمة، (الأصح لوحة الإعلانات للمحكمة) و أن ينشر ملخصه في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية للمكان الذي يقع فيه مقر المحكمة، و كذلك النشر في الأماكن التي يكون فيها للمدين مؤسسات تجارية.

كما يجب نشر البيانات التي تدرج بالسجل التجاري في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية خلال (15) يوم من النطق بالحكم، و يتضمن هذا النشر بيان إسم المدين و موطنه أو مركزه الرئيسي و رقم قيده بالسجل التجاري و تاريخ الحكم الذي قضى بالإفلاس أو بالتسوية و رقم عدد صحيفة الاعلانات القانونية التي نشر

¹ - الأمر رقم (59/75) المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري معدل و المتمم الجريدة الرسمية عدد 101 مؤرخة في 19 ديسمبر 1975، الصفحة 1306.

² - وفاء شيعاوي، الإفلاس و التسوية القضائية في القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2013، ص36.

فيها ملخصاً للأحكام الصادرة بشهر الإفلاس أو التسوية القضائية و يتضمن هذا الملخص البيانات الرئيسية لتلك الأحكام و نصوصها.

ثانياً: خصائص المفلس

يتميز نظام الإفلاس عن غيره من الأنظمة بعدة خصائص من بينها نجد:

أ- الصفة الإجرامية للإفلاس:

لا يعد الإفلاس بمثابة جريمة و إنما الأفعال التي يبرر ارتكابها المدين التاجر سواء كانت الأفعال التقصيرية أو التدليسية التي تؤدي إلى إفلاسه و هذا وفق ما جاء في نص المادة 369 من القانون التجاري التي تنص على أنه يطبق العقوبات المنصوص عليها في المادة 383 من قانون العقوبات و الأشخاص الذين تثبت إدانتهم بالتفليس بالتقصير أو التدليس.

و لم يكتفي المشرع بمعاقبته بل حرّمه من بعض الحقوق المدنية و السياسية كالحق في الانتخاب أو الإقصاء من جميع الوظائف و المناصب العمومية التي لها علاقة بالجريمة.

ب- الإفلاس من النظام العام:

لتحقيق الغاية التجارية جعل المشرع قواعد نظام الإفلاس امرّة لا يجوز للأطراف مخالفتها لأنها و ضعت خصيصاً لحماية الائتمان التجاري.

ج- إشراف السلطة القضائية على إجراءات الإفلاس:

بمجرد صدور حكم شهر الإفلاس يتم غل يد المدين المفلس عن إدارة أمواله لذا قرر المشرع اسناد مهمة الإفلاس الى السلطة القضائية المتمثلة في عدة اشخاص يسهرون على حمايتها و ادارتها و حسن سير اجراءاتها

د- تقرير المساواة بين الدائنين:

إن الإفلاس لا يهدف إلى حماية الدائنين من تصرفات المدين المفلس الضارة به و إنما يهدف إلى تحقيق المساواة بين الدائنين فيمنع عليهم اتخاذ إجراءات فردية في التنفيذ على أموال المدين كي لا يتزاحمون فيما بينهم لأخذ الديون.

هـ- غل يد المدين المفلس عن إدارة أمواله:

يعتبر أهم مبدأ يقوم عليه نظام الإفلاس غل يد المدين المفلس عن ادارة امواله منذ صدور حكم شهر إفلاسه وذلك حمايته للدائنين من جراء أي تصرف ينوي من خلاله إضرارهم لذا أسند الأمر للوكيل المتصرف القضائي لأدارته¹.

و- حماية المدين المفلس:

يعني ذلك الوقوف إلى جانب المدين المفلس و حمايته خاصة إذا كان حسن النية وسعى عندها إلى حماية كل ممتلكاته و الحفاظ عليها كما يمكن منحه إعانة لأسرته إذا أجازها القاضي المنتدب.

ي- بساطة إجراءات الإفلاس:

بما أن الغرض من الإفلاس حصول الدائنين على ديونهم بأسرع وقت و أيسر طريق لذا جعله المشرع مشمولاً بالنفذ المعجل و تقليص مهلة الطعن بحكم الإفلاس والقرارات الصادرة بشأنه² و هذا ما ورد في نص المادة 231 من القانون التجاري الجزائري أن مدة المعارضة في أحكام الإفلاس هي 10 أيام من تاريخ الحكم³ و أما مدة الاستئناف هي 10 أيام من يوم التبليغ و طبقاً لنص المادة 234 من القانون التجاري الجزائري⁴.

الفرع الثاني: الوكيل المتصرف القضائي

يترتب بحكم القانون على الحكم بإشهار الإفلاس من تاريخه، تخلي المفلس عن إدارة أمواله أو التصرف فيها، بما فيها الأموال التي قد يكتسبها بأي سبب كان ما دام في حالة إفلاس.

و يمارس الوكيل المتصرف القضائي جميع حقوق و دعاوى المفلس المتعلقة بدمته طيلة مدة التفليسة.

و يجوز للمفلس القيام بجميع الاعمال الاحتياطية لصيانة حقوق التدخل في الدعاوى التي يخاصم فيها الوكيل المتصرف القضائي.

ويترتب على حكم شهر الإفلاس أو التسوية القضائية وقف كل دعوى شخصية لأفراد جماعة الدائنين، و بناء على هذا توقف منذ الحكم كل طرق التنفيذ، سواء على المنقولات أو على العقارات من جانب الدائنين الذين

¹- إبراهيم بن داوود، نظام الإفلاس و التسوية القضائية في القانون التجاري المقارن، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 2008، ص24.

²-نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، ص ص 230،231.

³-المادة 231 من الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري المعدل و المتمم.

⁴- نادية فوضيل، الإفلاس و التسوية القضائية في القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، 2009، الجزائر، ص22،21.

لا يضمن ديونهم امتياز خاص أو رهن حيازي أو عقاري على تلك الأموال، أما الدعاوى المنقولة أو العقارية و طرق التنفيذ التي لا يشملها الايقاف فلا يمكن متابعتها أو رفعها إلا ضد الوكيل المتصرف القضائي أو إن كان للمحكمة أن تقبل المفلس كخصم متدخل، و في التسوية القضائية لا يكون ذلك إلا ضد المدين والوكيل المتصرف القضائي.

متى صدر الحكم بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس يتعين على الوكيل المتصرف القضائي أن يقوم بكافة الإجراءات اللازمة لحفظ حقوق المدين ضد مدينه، و يلتزم بنوع خاص بطلب القيود على رهون العقارية التي لم يمكن المدين طلبها حتى و لو اخذ القيد باسم جماعة الدائنين من طرف الوكيل المتصرف القضائي. في حالة ما اذا كان المدين لم يودع الميزانية يقوم الوكيل المتصرف القضائي بوضعها فوراً مستعينا بالدفاتر و المستندات الحسابية و الاوراق و المعلومات التي يحصل عليها ويودعها بأمانة ضبط المحكمة، المادة(256) القانون التجاري¹.

يقدم الوكيل المتصرف القضائي خلال الشهر الذي صدر فيه الحكم بيانا موجزا للقاضي المنتدب بالوضعية الظاهرة للمدين و اسباب و خصائص هذا المركز، المادة (257) القانون التجاري. يقوم الوكيل المتصرف القضائي بتحصيل ديون المدين لدى الغير التي حل أجلها المادة (268) قانون تجاري، كما يعمل على استخراج الأوراق التجارية التي يكون المدين حاملا لها من بين الأشياء الموضوعة عليها الأختام، و ذلك من أجل تقديمها للقبول و الوفاء.

كما يباشر عملية بيع الأموال المنقولة و البضائع دائما بإذن القاضي المنتدب المادة (269) قانون تجاري² يفصل القاضي المنتدب خلال ثلاثة أيام في كل المطالب التي تقوم ضد أي عمل قام به الوكيل المتصرف القضائي

الفرع الثالث: الجهة القضائية التي تمنح الاذن بالبيع

يعين القاضي المنتدب في بدء كل سنة قضائية بأمر من رئيس المجلس القضائي بناء على اقتراح رئيس المحكمة، و يكون القاضي المنتدب مكلفا بنوع خاص بأن يلاحظ و يراقب أعمال و إدارة التفليسة أو التسوية القضائية.

¹-راجع نسرين شريفي، الافلاس و التسوية القضائية ، دار بلقيس للنشر، الجزائر ، الطبعة الاولى اكتوبر ، 2013، ص45.

²-نسرين شريفي، مرجع سابق، ص46

ويشعر الوكيل المتصرف القضائي بإذن القاضي المنتدب في بيع الأشياء المعروضة للتلف القريب أو انخفاض القيمة الوشيك أو التي يكلف حفظها ثمنا باهظا (كما هو الحال بالنسبة للعقارات و المؤسسات الصناعية).
للقاضي المنتدب بعد سماع المدين او استدعائه قانونا ان يأذن للوكيل المتصرف القضائي بمباشرة بيع باقي الأموال المنقولة أو البضائع¹.

يجوز للوكيل المتصرف القضائي بإذن القاضي المنتدب و بعد سماع أقواله أو استدعائه قانونا أن يجري التحكيم أو يتصالح و ذلك في كافة المنازعات التي تعني جماعة الدائنين بما فيها المنازعات المتعلقة بحقوق أو دعاوى عقارية وتودع الأموال الناتجة من البيوع و التحصيلات في الخزينة العامة فورا.

يجوز للمدين في حالة التسوية القضائية بمعرفة الوكيل المتصرف القضائي أن يقوم بكافة الإجراءات التحفظية و أن يباشر تحصيل السندات و الديون للحالة الاداء و بيع الاشياء المعروضة للتلف القريب أو انخفاض القيمة الوشيك أو التي كلف حفظها ثمنا باهظا (كالعقارات)² و أن يرفع أو يتابع أي دعوى منقولة أو عقارية، كما يجوز له بمساعدة الوكيل المتصرف القضائي القيام بكافة الإجراءات اللازمة لتابعة استغلال المؤسسة الصناعية أو التجارية إذا كان مأذونا له بذلك، و إذا رفض المدين القيام بالإجراءات السالفة الذكر فللكيل المتصرف القضائي مباشرتها وحده بإذن من القاضي المنتدب.

و يلاحظ من خلال أحكام القانون التجاري أن الوكيل المتصرف القضائي لا يتصرف ببيع أموال المدين إلا بإذن القاضي المنتدب الذي يراقب اعماله و يفصل في المطالبات المتعلقة بها، إذن فهو من يمنح الإذن ببيع عقار المفلس في المزاد العلني.

المطلب الثاني:

تمييز بيع عقارات المفلس عن بعض البيوع العقارية الخاصة الأخرى

¹-بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص120.

²-بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص121.

يقصد بإجراءات البيع الجبري القواعد التي تحكمه باعتبار أن البيع في هذه الحالة يتم جبراً تحت يد القضاء، و ذلك عندما يطالب الدائن الذي بيده سند تنفيذي من محكمة التنفيذ الحجز على أموال مدينه و بيعها بالمزاد العلني لاستفاء حقه من ثمنها¹ و في هذا المطلب سنحاول شرح هذه المفاهيم من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول تناولنا فيه بيع عقار المفقود و ناقص الأهلية و المفلس و الفرع الثاني بيع عقار مملوك على الشيعاء و الفرع الثالث تطرقنا فيه الى بيع عقار مثقل بتأمين عيني.

الفرع الأول: بيع عقار المفقود و ناقص الأهلية و المفلس

المفقود طبقاً لنص المادة 109 من القانون 84/11 المتضمن قانون الأسرة هو الشخص الغائب الذي لا يعرف إذا كان حياً أو ميتاً و يتعين اصدار حكم بالفقدان.

- ناقص الأهلية طبقاً لنص المادة 43 من القانون المدني ذلك الشخص الذي بلغ 13 سنة من عمره و لم يبلغ سن الرشد أو بلغ سن الرشد و كان سفيهاً أو ذا غفلة.

- المفلس طبقاً لأحكام المادة 215 و ما بعدها من القانون التجاري هو التاجر الذي توقف عن الوفاء بديونه و صدر في شأن ذلك حكم.

- استناداً إلى الإذن ببيع عقارات الأشخاص المذكورين أعلاه يتولى المحضر القضائي اعداد قائمة لشروط البيع بناءً على طلب الوصي أو الولي أو المقدم تتضمن هذه القائمة:

1- الإذن بالبيع

2- تعيين العقار تعيناً دقيقاً

3- شروط البيع و الثمن الأساسي

4- تجزئة العقار إن اقتضت الضرورة

5- بيان سندات الملكية

هذه القائمة ترفق بمستخرج الضريبة لتحديد إن وجدت ديون عالقة بهذا العقار

- مستخرج عقد الملكية

¹ - حسان رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012/2013، ص121.

- الشهادة العقارية

يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي عن ايداع قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية و اخطار النيابة العامة و لهؤلاء حق طلب الغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض.

الفرع الثاني: بيع عقار مملوك على الشيع

تخضع البيوع العقارية المملوكة على الشيوع لأحكام المادتين (786) و (787) من قانون الاجراءات المدنية و الادارية¹ الذي تقرر بحكم قضائي بيع العقار أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوع لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو لتعذر القيمة عينا بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي و تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، بناء على طلب من يهمله التعجيل من المالكين على الشيوع، في هذه الحالة يعد المحضر القضائي قائمة شروط البيع بناء على طلب أحد المالكين على الشيع بهذه القائمة، تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار و يذكر فيها البيانات المذكورة اعلاه في المادة 783 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية بالإضافة إلى إرفاق هذه القائمة بالنسبة إلى الحكم أو القرار المتضمن رسو المزاد و مستخرج الضريبة العقارية و عقد الملكية و الشهادة العقارية.

يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي عن ايداع قائمة شروط البيع الى الدائنين اصحاب التأمينات العينية و جميع المالكين على الشيع الذين لهم حق طلب الغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض على القائمة.

الفرع الثالث: بيع عقار موثق بتأمين عيني

يتعلق الأمر هنا بمالك عقار أو حق عيني عقاري مثقل بتأمين عيني (رهن اتفاقي، رهن قانوني، حق تخصيصي، امتياز، بائع العقار...)، غير أن الدائنين المقرر لصالحهم ذلك التأمين لم يسعوا إلى المطالبة بديونهم و لم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه و كان هذا المالك يريد التخلص من الديون التي عليه عن طريق الوفاء بها²، فنحوه

¹ - بربرة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية، منشورات بغدادي، الطبعة الاولى، 2009، ص 267.

² - علاوة بوتغرار، أحكام بعض البيوع العقارية الخاصة، مجلة المحضر القضائي، ملتقى قسنطينة، 2009، ص 57.

القانون مكنة طلب بيع العقار المثقل بالمزاد العلني، وهذا الغرض يتوجه إلى المحضر القضائي الذي يعد قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار¹.

المبحث الثاني:

إجراءات التفليسة

إن الحكم بشهر الإفلاس يترتب عليه غل يد المفلس عن إدارة أمواله وذلك ضمانا لحقوق الدائنين حيث يقوم الوكيل المتصرف القضائي بحصر أموال المفلس ووضع الأختام عليها إن كانت واقعة داخل دائرة المحكمة التي شهرت الإفلاس وإذا كان للمفلس أموال خارج دائرة المحكمة التي شهرت الإفلاس فيقوم القاضي بإبلاغ كل محكمة يوجد في دائرتها أموال للمفلس مع العلم أنه تستثنى من وضع الأختام عليها بعض الأشياء مثل ملابس المفلس ومنقولاته والأشياء الضرورية له أو الأشياء القابلة لتلف قريب.

ويتم جرد أموال المفلس خلال الثلاثة أيام الموالية لتاريخ الحكم بإشهار الإفلاس وذلك بحضور قاضي التفليسة أو من يتدبه لذلك والوكيل المتصرف القضائي و كاتب المحكمة ويجري قائمة بذلك ثم يتم إيداع قائمة الجرد في خزينة المحكمة خلال أربع وعشرون ساعة من انتهاء الجرد، أين يتم إقفال الدفاتر التجارية ويكون ذلك بحضور المفلس والوكيل المتصرف القضائي ويتم تقرير الميزانية ثم يقوم الوكيل المتصرف القضائي بإدارة أموال المفلس وعليه اتخاذ الأعمال التحفظية اللازمة لصيانة حقوق المفلس تجاه الدائنين حيث يقوم بتحصيل حقوق المفلس من مدينه سواء كانت سندات أو أوراق تجارية، والذي له بعد استئذان قاضي التفليسة أن يتولى بيع الأشياء القابلة للتلف السريع أو لعجز في القيمة، كما يتولى مباشرة الدعاوى القضائية المرفوعة على المفلس أو التي كان المفلس قد رفعها على الغير ويجوز عمل إجراءات الصلح مع الآخرين، ويتولى كذلك الاستمرار في تجارة

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم (09/08) المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار

هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص 342.

المفلس وذلك لوجود مصلحة للمفلس وللدائنين كما يقوم الوكيل المتصرف القضائي بإيداع المبالغ المتحصل من التفليسة في الخزينة العامة.

كما يجب علي الدائنين التقدم بديونهم للوكيل المتصرف القضائي إذا كانت مصحوبة بأحكام أو تأمينات فإذا لم يتقدموا بها يتم دعوتهم إلى التقدم بها ويتم الدعوة بنشر إعلانات في إحدى الصحف و يقوم بتحقيق الديون وذلك من خلال المستندات والكشوف الموجودة لديه ولا تخضع للتحقيق تلك التي تقع على عاتق التفليسة من أتعاب المحاماة أو أجره الوكيل المتصرف القضائي وغيرها.

وستتناول كل هذه النقاط من خلال تقسيمها إلى فروع و مطالب و قد قسمنا هذا المبحث إلى المطالب التالية:

تناولنا في المطالب الأول حصر أموال المفلس وفي المطالب الثاني إدارة أموال المفلس و المطالب الثالث إلى حصر خصوم التفليسة و إقفالها.

المطلب الأول:

حصر أموال المفلس

للقيام بعملية حصر أموال المدين المفلس يجب إتباع مجموعة من الإجراءات التمهيديّة التي يفرضها القانون، وتتمثل أساسا في وضع الأختام، ذلك تجنباً لتفريتها وتبديدها حفاظا على حقوق جماعة الدائنين، والحفاظ على ما تبقى للمفلس من أموال، ويقوم الوكيل المتصرف القضائي بتحرير محضر بوضع الأختام والجرد، وبعد ذلك يتولى هذا الأخير استدعاء المدين المفلس لديه لإقفال دفاتره وتحرير ميزانيته.¹

سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة عملية وضع الأختام على أموال المفلس وجردها في الفرع الأول، ودراسة قفل دفاتره وإعداد الميزانية في الفرع الثاني..²

الفرع الأول: وضع الأختام وجرد أموال المفلس المباشرة

عملية حصر أموال المدين المفلس، فإن القانون أوجب على الوكيل المتصرف القضائي القيام بجملة من الإجراءات والمتمثلة في وضع الأختام، وجرد أموال المفلس.³

¹ - نسرين شريقي، الإفلاس والتسوية القضائية، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2013، ص 53.

² - علي البارودي، محمد فريد العربي، الأوراق التجارية والإفلاس، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2004، ص 203.

³ - عباس حلمي، الإفلاس والتسوية القضائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 49.

وسوف نتطرق أولاً إلى دراسة كيفية وضع الأختام على أموال المدين المفلس وثانياً إلى جرد أموال المفلس.

أولاً: وضع الأختام

من آثار حكم الإفلاس غل يد المدين المفلس عن إدارة أمواله والتصرف فيها، وذلك حفاظاً على ما تبقى للمفلس من أموال خشية من تهريبها والعبث بها، وحماية لحقوق جماعة الدائنين.¹

لذا فإن المشرع أجاز للمحكمة مصدرة الحكم بشهر الإفلاس أن تأمر بوضع الأختام على كل أموال المفلس من خزائن وحافظات ودفاتر، والأوراق التجارية التابعة للمدين، والمنقولات.²

أما إذا كان المفلس شخصاً اعتبارياً كشركة تضامن، فلا يكفي وضع الأختام على المقر الرئيسي للشركة، إنما يمتد إلى الذمة المالية الخاصة لكل شركة. وهذا ما نصت عليه المادة 1/258 ق ت ج على أنه >> للمحكمة التي تحكم بشهر التسوية القضائية أو الإفلاس، أن تأمر بوضع الأختام على الخزائن والحافظات والدفاتر والأوراق والمنقولات والأوراق التجارية والمخازن والمراكز التجارية التابعة للمدين وإذا كان الأمر يتعلق بشخص معنوي يحتوي على شركاء مسؤولين من غير تحديد يكون وضع الأختام على أموال كل منهم <<.³ فإذا كان للمفلس أموال خارجة عن دائرة اختصاص المحكمة التي قامت بإفلاسه، في هذه الحالة يوجه إعلان بذلك إلى قاضي المحكمة التي توجد أموال المفلس في دائرة اختصاصها.

وهذا ما تطرقت إليه المادة 2/258 ق ت ج والتي تنص على أنه:

>> في حالة ما إذا كانت الأموال المشار إليها في الفقرة السابقة واقعة خارج اختصاص المحكمة المختصة يوجه إعلان بذلك إلى قاضي المحكمة التي توجد أموال المفلس في دائرة اختصاصها <<.⁴

كذلك يلتزم القاضي المنتدب بالمحافظة على أموال المفلس من الاختلاس والإخفاء، وذلك بأن يقوم بوضع الأختام ولو قبل صدور الحكم بشهر الإفلاس، سواء من تلقاء نفسه أو بطلب بعض الدائنين أو أحدهم.⁵

¹ - سعيد يوسف البستاني، أحكام الإفلاس والصلح الواقي في التشريعات العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 300.

² - عمرو عيسى الفقي، الموسوعة التجارية الحديثة في الإفلاس، المكتب الفني للإصدارات القانونية، دبي، 1999، ص 286.

³ - الأمر رقم 59/75 المرجع السابق.

⁴ - عبد الجليل مجاوي، نواوية درار، تنظيم وإدارة التفليس في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق،

جامعة قالة، 2014، ص 43.

⁵ - أحمد محمد محرز، العقود التجارية ونظام الإفلاس في القانون التجاري المصري، القاهرة، 1996، ص 232.

ونفس الشيء قضت به المادة 3/258 ق ت ج والتي تنص على ما يلي :

>>ومع ذلك في حالة توارى المدين عن الأنظار أو اختلاس كافة أمواله أو بعضها، جاز للقاضي المنتدب قبل صدور الحكم المشار إليه في الفقرة الأولى أن يضع الأختام سواء تلقائيا أو بناء على طلب الدائنين أو بعض منهم يجوز للقاضي المنتدب أن يصدر أمرا سواء من تلقاء نفسه أو بطلب الوكيل المتصرف القضائي بعدم وضع الأختام، أو برفعها على بعض الأشياء، وهذه الأشياء نصت عليها المادة 260 ق ت ج التي قضت بما يلي:

>>1_ المنقولات والأمتعة اللازمة للمدين وأسرته، طبقا للبيان المعروض عليه

2_ الأشياء المعروضة للتلف القريب أو انخفاض القيمة الوشيك¹

3_ ما يلزم استعماله في نشاطه الصناعي أو مؤسسته إذا كان رخص له باستمرار الاستغلال...<<²

كما أجاز المشرع أيضا للقاضي المنتدب أن يستخرج من الحفظ تحت الأختام الدفاتر والمستندات الحسابية، ويسلمها الى الوكيل المتصرف القضائي بعد قيامه بجردها، ويستخرج كذلك من الحفظ تحت الأختام الأوراق الحافظة التجارية قريبة الاستحقاق أو المحتملة القبول، أو التي تحتاج الى اتخاذ إجراءات تحفظية بالنسبة لها، ويسلمها للوكيل المتصرف القضائي بعد بيان أوصافها وهذا قصد تحصيل قيمتها³.

وهذا ما تطرقت إليه المادة 261 ق ت ج التي تقضي بأنه: >> يستخرج القاضي المختص من الحفظ تحت الأختام الدفاتر والمستندات الحسابية ويسلمها الى الوكيل المتصرف القضائي بعد أن يقوم بجردها ويبين بإيجاز في محضر الحالة التي هي عليها ويستخرج القاضي المنتدب من الحفظ تحت الأختام الأوراق الحافظة التجارية التي حان أجل استحقاقها أو المحتملة القبول أو التي يستدعي الحال اتخاذ إجراءات تحفظية بالنسبة لها، ويصفها ويسلمها للوكيل المتصرف القضائي بعد بيان أوصافها، للقيام بتحصيلها <<.

¹ - أحمد محمد أبو الروس، الموسوعات التجارية الحديثة، الكتاب الثاني في الأعمال والعقود والأوراق التجارية وعمليات البنوك والإفلاس، دار الجامعية، الإسكندرية، د س ن، ص 343.

² - الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم.

³ - بن داود ابراهيم، المرجع السابق، ص 168.

أما إذا كان الإفلاس يتعلق بالشخص المعنوي، فإنه يمنع بقوة القانون على المسيرين والشركاء أن يتصرفوا في الحصص أو الأسهم التي تنشأ منها حقوقهم في الشركة، ولا يتحقق ذلك إلا بإذن من القاضي المنتدب، وهذا طبقاً لأحكام نص المادة 262 ق ت ج التي تقضي على أنه: >> اعتباراً من الحكم القاضي بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس لشخص معنوي، لا يجوز للمديرين بحكم القانون أو الواقع أن يحولوا الحصص أو الأسهم التي تتكون منها حقوقهم¹ في الشركة إلا بإذن القاضي المنتدب. وتقضي المحكمة بعد قبول حوالة الأسهم والحصص في الشركة والتي يملكها كل شخص تدخل في إدارة أموال شخص معنوي مهما كان الزمن الذي ثبت في هذا التدخل <<

وبعد أخذ الإجراءات السالفة الذكر لا تبقى أموال المدين المفلس موضوعة تحت الأختام طويلاً وإلا نتج عن ذلك نتائج سلبية تلحق ضرراً بجماعة الدائنين.²

ثانياً: جرد أموال المفلس

تكريساً لمبدأ السرعة في التعامل التجاري فإن وضع الأختام هو إجراء مؤقت يقصد منه الحفاظ على أموال المفلس وحماية حق جماعة الدائنين، لحين جردها وخلال ثلاثة أيام من وضع الأختام، يقوم الوكيل المتصرف القضائي برفع الأختام على أموال المدين المفلس، للبدء في تحرير قائمة الجردة، هذا ما نصت عليه المادة 263 ق ت ج التي تقضي على ما يلي: >> يتقدم الوكيل المتصرف القضائي بطلب خلال ثلاثة أيام لرفع الأختام لأجل مباشرة عمليات الجرد <<.³

كان الوكيل المتصرف القضائي يطلق عليه تسمية وكيل التفليسة وهذا حسب المادة 238 الملغاة، وكان يعين من بين كتاب ضبط المحكمة، وهذا الأخير كان يتقاضى أجره من خلال أداء وظيفته في إدارة وتسيير التفليسة من خزانة الدولة وليس من أموال المفلس. ولكن بصدور الأمر 23/96 المؤرخ في 9 يوليو 1996 أصبح وكيل التفليسة يطلق عليه تسمية الوكيل المتصرف القضائي، وجاء هذا الأخير لكي ينوب عن المدين المفلس

¹ - وفاء الشعراوي، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون الجزائري، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013، ص 63.

² - زواوي باهية، تراريس سارة، الوكيل المتصرف القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2015، ص 34.

³ - ابراهيم بن داوود، المرجع السابق، ص 169.

لكونه غلت¹ يده عن التصرف وإدارة أمواله، وفي آن واحد يمثل جماعة الدائنين لأن لهم مصالح وأهداف مشتركة ولا يمثل كل دائن لوحده، إذ لا بد أن يكونوا مجتمعين. والمشرع الجزائري لدى قيامه باستصدار الأمر 23/96 لم يعدل من تسمية الوكيل المتصرف القضائي فقط، وإنما تصدى الى تعديل وظائفه وضبط التزاماته، هذا ما نصت عليه المادة 01 من الأمر 23/96 والتي تقضي بمايلي: >> يحدد هذا الأمر شروط الممارسة بصفة الوكيل المتصرف القضائي ويضيف الحقوق والالتزامات المرتبطة بهذه الصفة <<².

الوكيل المتصرف القضائي بموجب هذا الأمر أصبح يعين من بين الأشخاص المسجلين ضمن القائمة التي تقوم بإعدادها اللجنة الوطنية، وهذا ما قضت به المادة 4 من الأمر 23/96 التي تنص على مايلي: >> يعين الحكم الصادر بالتسوية القضائية أو الإفلاس الوكيل المتصرف القضائي، من بين الأشخاص المسجلين في القائمة التي تعدها اللجنة الوطنية المذكورة في المادة و أدناه <³

و المشرع بين قائمة الأشخاص الذين يدخلون ضمن اللجنة الوطنية وهذا في نص المادة 9 من الأمر 23/96 التي تنص على مايلي: >> تتكون اللجنة الوطنية من:⁴

- 1_ قاضي من المحكمة العليا رئيسا
- 2_ قاضي من مجلس المحاسبة عضوا.
- 3_ قاضي حكم من المجلس القضائي عضوا.
- 4_ قاضي حكم من المحكمة عضوا.⁵
- 5_ عضو من المتفشية العامة للمالية عضوا.
- 6_ أستاذ في الحقوق أو العلوم الاقتصادية أو التسيير عضوا.

¹ - الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم.

² - ابراهيم بن داوود، المرجع السابق، ص 97.

³ - معوي سلمى، مسالي عامر، إنتهاء التفليسة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 37.

⁴ - الأمر رقم 23/96 المؤرخ في 23 صفر 1417، الموافق ل 9 يوليو 1996 المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي، ج ر ج، عدد 43، الصادرة في 10 جويلية 1996، ص 4

⁵ - نادية فضيل، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون الجزائري، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 28.

7_ خبيرين في الميدان الاقتصادي أو الاجتماعي عضوين.

8_ ثلاثة وكلاء متصرفين قضائيين أعضاء<>.

إضافة الى ذلك يقوم وزير العدل بتحديد قائمة الوكلاء المتصرفين القضائيين المنصوص عليها كل سنة.

لقد اشترط المشرع أن لا يسجل في القائمة إلا الأشخاص التالية:

وهم محافظي الحسابات والخبراء المحاسبين، والخبراء المتخصصين في الميادين العقارية والفلاحية والتجارية والبحرية والصناعية، ويجب أن يكونوا من ذوي الخبرة في المحاسبة والدراسة القيمية الميدانية، ويجب أن يكون لهم خبرة لا تقل عن 5 سنوات، ويخضع الوكلاء المسجلين أسمائهم في القائمة لتكوين يناسب مهام الوكيل المتصرف القضائية،

و هذا ما قضت به المادة 6 من الأمر 23/96 التي تنص على مايلي:¹ >> لا يمكن أن يسجل في قائمة الوكلاء المتصرفين القضائيين إلا محافظون الحسابات والخبراء المحاسبون والخبراء المتخصصون في الميادين العقارية والفلاحية والتجارية والبحرية والصناعية، الذين لهم 5 سنوات تجربة على الأقل بهذه الصفات.

ويتلقى المسجلون في القائمة الوطنية تكوينات مناسبة.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم <<.

والهدف من ذلك هو ضمان حسن سير التفليسة وتجنب التعسف في استعمال حقهم إذا ما كان الوكلاء من أصحاب خبرة، وكفاءة في ممارسة وظيفتهم كوكلاء متصرفين قضائيين.²

كما يجوز للمحاكم أن تعين الوكلاء من بين الأشخاص الطبيعية، بشرط أن يكونوا مؤهلين ويشترط أيضا أن لا يكونوا قد منعوا من ممارسة إحدى المهن المنصوص عليها في المادة 6 السالفة الذكر ، وهذا ما نصت عليه المادة 8 من الأمر 23/96 التي تنص على مايلي: >> يمكن المحاكم، بصفة إستثنائية، وبأمر مسبب، تعيين الوكلاء المتصرفين القضائيين من بين الأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بتأهيل خاص، ولو كانوا غير مسجلين في قائمة الوكلاء المتصرفين القضائيين، بشرط أن لا يكونوا قد منعوا من ممارسة إحدى المهن المنصوص عليها في المادة 6 أعلاه <<.

¹ - الأمر رقم 23/96، مرجع سابق.

² - نادية فضيل، المرجع السابق، ص 29.

كما لا يجوز للوكيل المتصرف القضائي الإحتفاظ بأموال المدين المفلس لنفسه ليتصرف فيها لأغراضه الشخصية.

وتبدأ عملية جرد أموال المفلس بحضوره، أو بعد استدعائه برسالة موصى عليها، ويذكر في قائمة جرد الأموال التي لم توضع عليها الأختام، أو رفعت عنها بسبب تعرضها للتلف السريع.

ويتم تحرير محضر الجرد في نسختين أصليتين تودع إحدهما فوراً بكتابة ضبط المحكمة المختصة، والأخرى يحتفظ بها الوكيل المتصرف القضائي، ولهذا الأخير أن يستعين بغيره أثناء قيامه بإعداد قائمة الجرد، وتقويم الأشياء، وهذا حسب المادة 264 ق ت ج التي تنص على ما يلي: >> يجري مباشرة جرد أموال المدين بحضوره أو بعد استدعائه قانوناً بموجب رسالة موصى عليها¹.

ويجري في نفس الوقت التحقيق من وجود الأشياء التي لم تكن قد وضعت عليها الأختام وتكون قد استخرجت وكان تقويمها وجردها طبقاً للمادة 260 قانون تجاري جزائري².

وتحرر قائمة الجرد تلك في أصلين يودع أحدهما فوراً بكتابة ضبط المحكمة المختصة ويبقى الأصل الثاني بين يدي وكيل المتصرف القضائي.

ويجوز أن يعاون الوكيل المتصرف القضائي في تحرير قائمة الجرد أي شخص يرى اختياره لذلك أو يقدر قيمة الأشياء³.

وإذا صدر حكم بشهر إفلاس التاجر قبل تحرير قائمة الجرد، أو أن المفلس توفي ولم يتم التطرق إلى إقفالها ففي هذه الحالة يباشر فوراً في تحرير هذه القائمة، أو يتم استكمالها بحضور ورثة المفلس، أو بعد استدعائه للحضور، وهو أيضاً ما تضمنته المادة 265 ق ت ج والتي تنص على مايلي: >>>⁴ إذا حكم بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس بعد الوفاة ولم تكن قد حررت قائمة الجرد، أو كانت وفاة المدين حاصلة قبل إقفال الجرد، فتحزر هذه الأخيرة أو تستكمل بحضور الورثة المعروفين أو بعد استدعائهم قانوناً <<.

¹ - أحمد محمد محرز، المرجع السابق، ص 234.

² - سميحة القليوبي، الموجز في أحكام الإفلاس، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003، ص 217.

³ - الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم.

⁴ - الياس ناصيف، الموسوعة التجارية الشاملة، الإفلاس، عويدات للنشر والطباعة، لبنان، 1999، ص 3.

ولكون أن مسألة الإفلاس هي مسألة تتعلق بالنظام العام، أجاز المشرع للنيابة العامة حضور الجرد، ولها أن تطلع على المحررات والدفاتر والمستندات المتعلقة بالإفلاس أو التسوية القضائية في أي وقت. وهو ما نصت عليه المادة 266 ق ت ج التي تقضي بما يلي: >> يجوز للنيابة العامة حضور الجرد. ولها في أي وقت الحق في طلب الاطلاع على كافة المحررات والدفاتر والأوراق المتعلقة بالتسوية القضائية أو الإفلاس <<¹.

وعند الانتهاء من الجرد تسلم للوكيل المتصرف القضائي أموال المفلس ودفاتر وأوراق والمنقولات وحاجات المدين وأمتعته، وعليه أن يوقع عليها في أسفل قائمة الجرد². وهو تطرقت إليه المادة 267 ق ت ج التي تنص على مايلي: >> عند إتمام قائمة الجرد في حالة شهر الإفلاس، تسلم للوكيل المتصرف القضائي البضائع والنقود وسندات الحقوق والدفاتر والأوراق ومنقولات وحاجات المدين، ومن ثم تأخذها في عهده بإقراره في أسفل قائمة الجرد <<³.

الفرع الثاني: قفل دفاتر المفلس وإعداد الميزانية والإعلام بوضعه الظاهر

بعد إنتهاء الوكيل المتصرف القضائي من مهمة الجرد وتسلم أموال المدين المفلس، يقوم باستدعاء هذا الأخير لإقفال الدفاتر الخاصة بتجارته، ثم يقوم الوكيل المتصرف القضائي بوضع الميزانية وتقديم تقرير إلى القاضي المنتدب عن حالة المفلس، وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال تقسيم هذا الفرع الى ثلاثة عناوين حيث سندرس أولاً قفل دفاتر المدين المفلس وثانياً إعداد الميزانية، والإعلام بالوضع الظاهر للمدين المفلس ثالثاً.

أولاً: قفل دفاتر المفلس⁴

¹ - وفاء الشعراوي، المرجع السابق، ص 65.

² - عفيف شمس الدين، الإسناد التجاري والإفلاس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 202.

³ - الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم.

⁴ - هاني دويدار، محمد السيد الفقي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014، ص 443.

يقوم الوكيل المتصرف القضائي عند الانتهاء من إجراء الجرد وتسلم أموال المدين المفلس باستدعاء هذا الأخير لديه من أجل إقفال الدفاتر الخاصة بتجارته، وحصر أمواله وضبط حساباتها في حضوره، فإذا لم يحضر المدين لدى استدعائه توجه إليه رسالة موصي عليها بوجوب الحضور وهذا في أجل 48 ساعة على الأكثر.

ويجوز أن ينوب عن المفلس شخص آخر لحضور جلسة إقفال الدفاتر، إذا أثبت وجود أسباب جدية تمنعه من الحضور والتي يقبلها القاضي المنتدب، وفي حالة عدم حضور المدين المفلس لدى استدعائه، ولم ينب عنه شخص آخر يقوم القاضي المنتدب بإقفال الدفاتر التجارية بغير حضور المدين، ويتم تسليمها إلى الوكيل المتصرف القضائي حتى لا يتم عرقلة إجراءات التفليسة.¹

وهذا ما نصت عليه المادة 253 ق ت ج التي تقضي على أنه: >> يستدعي وكيل المتصرف القضائي المدين لديه لإقفال الدفاتر وحصرها في حضوره وذلك بغير المساس، بما نصت عليه المادة 261 بخصوص حالة وضع الأختام، فإذا لم يستجب المدين لهذا الاستدعاء دعي بموجب رسالة موصى عليها مع طلب علم الوصول ليحضر ويقدم دفاتره خلال ثمانية وأربعين ساعة.²

وله الحضور بمندوب مفوض عنه إذا هو علل تخلفه بأسباب يجدها القاضي المختص مقبولة <<.

ثانيا: إعداد الميزانية

يتم التطرق إلى إعداد ميزانية المفلس بالاعتماد على طريقتين: الطريقة الأولى: إذا كان المدين المفلس هو الذي طلب إشهار إفلاسه بنفسه، فإنه يقوم بتقديم ميزانيته قبل الحكم بشهر إفلاسه.³

أما الطريقة الثانية: تكمن في حالة قيام أحد الدائنين بطلب شهر إفلاس المدين، في هذه الحالة المفلس يكون مجبرا بالقيام بتقديم ميزانيته قبل و بعد شهر الإفلاس.

وإذا لم يقدم المفلس بتقديم ميزانيته في هذه الحالة يتولى الوكيل المتصرف القضائي بوضعها فوراً وإيداعها بكتابة ضبط المحكمة، معتمداً في ذلك على دفاتر المفلس وأوراقه ومستنداته الحسابية، والمعلومات التي يستطيع أن يحصل عليها هذا ما قضت به المادة 256 ق ت ج التي تنص على ما يلي: >> في حالة ما إذا كان المدين لم

¹ - إبراهيم بن داوود، المرجع السابق، ص 171.

² - فايز نعيم رضوان، القانون التجاري العقود التجارية والإفلاس التجاري، ط3، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص 528.

³ - الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم.

يودع الميزانية، يقوم الوكيل المتصرف القضائي بوضعها فوراً مستعينا بالدفاتر والمستندات الحسابية، والأوراق والمعلومات التي يحصل عليها ثم يودعها بكتابة ضبط المحكمة <>¹.

كما يجوز للقاضي المنتدب القيام بسماع أقوال المفلس، وكتابه ومستخدميه وأي شخص سواء يتعلق بتحرير الميزانية وأسباب وإجراءات التفليسة.²

وفي حالة صدور الحكم بشهر إفلاس التاجر بعد وفاته، أو توفي بعد إعلان إفلاسه، وقبل تحرير ميزانيته، يحق لأولاده ولأرملته وورثته أن يحضروا بأنفسهم أو ينيبوا عنهم شخص آخر يمثلهم، ليكون مقام المدين المفلس بتحرير الميزانية، وسائر معاملات الإفلاس.

وتسلم الى الوكيل المتصرف القضائي الرسائل الواردة باسم المدين المفلس، ويكون له الحق في فتحها والاحتفاظ بها، وذلك حتى يتمكن من الاطلاع على حالة المفلس، كما يجوز لهذا الأخير أن يطلب الاطلاع على الرسائل الواردة باسمه، وهذا الحق المخول للوكيل المتصرف³ فقط، أما المراسلات الخاصة فهي القضائي يقتصر على الرسائل والبرقيات المتعلقة بتجارة المفلس من حق المفلس..⁴

ثالثاً: الإعلام بالوضع الظاهرة

يتعين على الوكيل المتصرف القضائي أن يرفع الى القاضي المنتدب تقريراً مشتملاً على ما للمفلس من أموال وحقوق، وما عليه من ديون، والأسباب المؤدية إلى إفلاسه، وذلك خلال شهر من تاريخ صدور الحكم بشهر الإفلاس.⁵

ويجب على القاضي المنتدب أن يحيل هذا التقرير حالاً إلى وكيل الجمهورية، مع تدوين ملاحظاته، وإذا لم يقدم التقرير في المهلة المحددة قانوناً ينبغي عليه إخطار وكيل الجمهورية بذلك، مع توضيح أسباب التي أدت به إلى التأخير.⁶

¹ - محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 152.

² - فاروق أحمد زاهر، القانون التجاري المصري، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006، ص 331.

³ - سمير نصار، الصلح الوافي والافلاس بين نصوص القانون والفقه والاجتهاد القضائي، المكتبة القانونية، دمشق، 2002، ص 154.

⁴ - مصطفى كمال طه، الأوراق التجارية والافلاس، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص 476.

⁵ - فاروق أحمد زاهر، المرجع السابق، ص 331.

⁶ - أحمد محرز، المرجع السابق، ص 111.

هذا ما قضت به المادة 257 ق ت ج التي تنص على: >> يقدم وكيل المتصرف القضائي خلال الشهر الذي صدر فيه الحكم، بيانا موجزا للقاضي المنتدب بالوضعية الظاهرة للمدين وأسباب وخصائص هذا المركز. ويقوم القاضي المنتدب بإحالة البيان فورا الى وكيل الدولة مشفوعا بملاحظاته، فإن لم يقدم إليه ذلك البيان في المهلة المحددة، وجب عليه أن يخطر وكيل الدولة بذلك وأن يوضح له أسباب التأخير<<.

المطلب الثاني:

إدارة أموال المفلس

بعد الإنتهاء من القيام بعملية الجرد، ووضع الأختام وتحرير الميزانية في هذه الحالة، فإن الوكيل المتصرف القضائي يكون ملزما بالمحافظة وحماية أموال المدين المفلس، من الضياع والتلف وتهريبها، ذلك قصد إعادتها في حالة إنتهاء التفليسة بالصلح أو الاتحاد، غير أن هناك حالات تستدعي التصرف في أموال المفلس، ذلك نظرا لطبيعتها الحساسة، في هذه الحالة يقوم الوكيل المتصرف القضائي بالقيام ببيعها، إلى جانب هذا يقوم بتحصيل ديون هذا الأخير التي هي لدى الغير وحل أجلها وحفاظا على هذه الأموال يقوم بإيداع حاصلها لدى الجهة المعدة لذلك.

والوكيل المتصرف القضائي يتولى إدارة أصول المدين المفلس بصفة مؤقتة، ويهدف الى تحقيق مصلحة جماعة الدائنين والمفلس، وعليه يعتبر وكيلا عنهم في إدارة أموال المفلس وتصفيتها، وعليه نتطرق في هذا المطلب الى دراسة الأعمال التحفظية وتحصيل الديون في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني سنقوم بدراسة بيع أموال المدين المفلس وإيداع حاصلها في الخزينة العامة.

الفرع الأول: الأعمال التحفظية وتحصيل الديون

للمحافظة على أموال التفليسة ينبغي على الوكيل المتصرف القضائي القيام بجميع الأعمال التحفظية، وتحصيل الديون التي حل أجلها، وعلى هذا الأساس سنتطرق الى دراسة الأعمال التحفظية أولاً، وثانياً تحصيل الديون.

أولاً: الأعمال التحفظية

يلتزم الوكيل المتصرف القضائي، عند القيام بوظيفته أن يقوم بجميع الأعمال التي من شأنها المحافظة وحماية حقوق

المدين المفلس إتجاه مدينه، وتمثل هذه الأعمال التحفظية التي يتولاها هذا الأخير في تحرير الاحتجاج لعدم الوفاء، وقطع التقادم بالنسبة لديون المفلس التي هي لدى الغير،¹ والطعن في الأحكام الصادرة ضد المدين المفلس، وتوقيع الحجز التحفظي على أموال المدين المفلس،² إضافة إلى ذلك يدخل ضمن هذه الأعمال، وضع الرهون والتأمينات على عقارات مدينه كما أنه يلزم الوكيل المتصرف القضائي بمجرد النطق بحكم شهر الإفلاس والتسوية القضائية، أن يقوم فوراً بتقييد الرهن العقاري لصالح جماعة الدائنين على جميع أموال المدين المفلس.³

هذا ما أكدته المشرع الجزائري في نص المادة 254 ق ت ج والتي قضت على مايلي: >> يقضي الحكم الناطق بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس لصالح جماعة الدائنين، بالرهن العقاري الذي يتعين على الوكيل المتصرف القضائي بتسجيله فوراً على جميع أموال المدين وعلى الأموال التي يكتسبها من بعد أولاً بأول <<⁴.

كما يمكن للوكيل المتصرف القضائي أن يسجل الرهن العقاري، أي أن القيد يكون إجباري باسم جماعة الدائنين التي لم يكن المدين قد طلبها، هذا من أجل المحافظة على حقوق المدين المفلس من مدينه.⁵

¹ - مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، الأوراق التجارية والإفلاس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 506.

² - محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 153.

³ - سمير نصار، المرجع السابق، ص 185.

⁴ - عباس حلمي، المرجع السابق، ص 50.

⁵ - سعيد يوسف البستاني، المرجع السابق، ص 305.

هذا نفس الأمر الذي قضى به المشرع الجزائري في نص المادة 255 ق ت ج التي تنص على مايلي: >> متى صدر الحكم بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس يتعين على الوكيل المتصرف القضائي أن يقوم بكافة الإجراءات اللازمة لحفظ حقوق المدين ضد مدينه.¹

ويلتزم بنوع خاص بطلب القيود عن الرهون العقارية التي لم يكن المدين طلبها، حتى ولو أخذ القيد باسم جماعة الدائنين من طرف الوكيل المتصرف القضائي.<<².

كما أنه يدخل ضمن الأعمال التحفظية قيام المدين المفلس وبمساعدة الوكيل المتصرف القضائي في تحصيل ديون هذا الأخير المطلوب له أو منه، كما أنه في حالة تعرض المنقولات والعقارات الى التلف، والهلاك يقوم ببيعها من أجل المحافظة على أموال التفليسة، هذا ما تطرقت اليه المادة 1/273 ق ت ج التي تنص على مايلي: >> يجوز للمدين، بمعونة الوكيل المتصرف القضائي أن يقوم بكافة الإجراءات التحفظية وأن يباشر تحصيل السندات والديون الحالة الأداء وبيع الأشياء المعرضة للتلف القريب أو انخفاض القيمة الوشيك أو التي يكلف حفظها ثمنا باهظا. وأن يرفع أو يتابع أية دعوى منقولة أو عقارية <<³.

كما أنه يجوز للوكيل المتصرف القضائي في حالة إذا ما تقاعس المدين المفلس من القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 1/273 السالفة الذكر أن يقوم بتنفيذ هذه الإجراءات المقررة في نص المادة 1/273 ق ت ج بمفرده، ذلك بعد الحصول على إذن من القاضي المنتدب، هذا ما أكدته المادة 274 ق ت ج التي تنص على مايلي: >> إذا رفض المدين القيام بالإجراءات المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة 273 فلولوكيل المتصرف القضائي مباشرتها وحده بإذن من القاضي المنتدب.⁴

ومع ذلك إذا تعلق الأمر برفع دعوى لا يكون هذا الإذن ضروريا وإنما يلتزم الوكيل المتصرف القضائي بإدخال المدين في الدعوى <<.

ثانيا: تحصيل الديون

¹ - الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم.

² - عبد الأول عابدين محمد بسيوني، آثار الإفلاس في استيفاء الدائنين حقوقهم من التفليسة، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008، ص 105.

³ - الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴ - ازواوي باهية، تراسست سارة، المرجع السابق، ص 37.

من الإجراءات التي تقع على عاتق الوكيل المتصرف القضائي، القيام بعملية تحصيل ديون المدين المفلس التي حان أجل استحقاقها، ولا يكون ذلك إلا عن طريق قبض ثمنها وتمثل هذه الأموال التي يتم تحصيلها في الأموال المودعة أو المرهونة لدى الغير، وبعد القيام بعملية التحصيل، فإنه يجب على الوكيل المتصرف القضائي القيام بإيداع حاصلها فوراً في الخزينة العامة، هذا ما تطرق إليه المشرع الجزائري في نص المادة 1/271 ق ت ج التي تقضي على مايلي: << تودع الأموال الناتجة من البيوع والتحصيلات في الخزينة العامة فوراً >>¹.

وعليه يتعين على الوكيل المتصرف القضائي، أن يقوم بتقديم دليل إثبات الإيداع خلال 15 يوماً من تاريخ التحصيل إلى القاضي المنتدب، وهذا كذلك ما تطرق إليه المشرع الجزائري² في نص المادة 2/271 ق ت ج التي تقضي على ما يلي: << ويتعين تقديم إثبات الإيداع إلى القاضي المنتدب في مدى خمسة عشرة يوماً من التحصيل >>³.

ويعتبر الوفاء باطلاً إذا لم يقدمه إلى الوكيل المتصرف القضائي، ومن أجل تسهيل مهمة هذا الأخير أثناء قيامه بتحصيل ديون المفلس لدى الغير، لا بد من تفادي وضع الأختام على الأوراق التجارية والسندات التي يكون المفلس دائناً فيها.⁴

كما يقع على عاتق الوكيل المتصرف القضائي تقديمها للوفاء أو القبول، وهذا بمجرد حلول أجل استحقاقها.

الفرع الثاني: بيع عقارات المدين المفلس وإيداع حاصلها في الخزينة العامة

يلزم الوكيل المتصرف القضائي ببذل العناية اللازمة من أجل المحافظة على أموال التفليسة، وعدم التصرف فيها، حيث يتولى هذا الأخير بيع هذه الأموال، وذلك بعد حصوله على إذن من القاضي المنتدب، والمبالغ التي يقبضها الوكيل المتصرف القضائي أثناء قيامه بعملية البيع يجب إيداعها فوراً في الخزينة العامة، وعليه سنعالج في هذا الفرع بيع عقارات المدين المفلس أولاً، ثم إيداع حاصلها في الخزينة العامة ثانياً.⁵

¹ - أحمد محمود خليل، الإفلاس التجاري والاعسار المدني، منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن، ص 50.

² - أحمد محمد محرز، المرجع السابق، ص 236.

³ - أحمد محرز، المرجع السابق، ص 112.

⁴ - عمرو عيسى الفقي، المرجع السابق، ص 290.

⁵ - أحمد محرز، المرجع السابق، ص 112.

أولاً: بيع عقارات المدين المفلس

بالنسبة لبيع العقارات الأصل أنه لا يجوز بيعها خلال فترة الإجراءات التمهيدية، إلا أنه قد تتطلب التفليسة نقوداً ذلك من أجل تسيير إجراءاتها، ولا يكون هناك خيار آخر سوى القيام ببيع¹ عقارات المدين المفلس، ويتولى القيام بمهمة بيع العقارات الوكيل المتصرف القضائي ولا يتحقق ذلك إلا بعد الحصول على إذن من القاضي المنتدب، وسماع أقوال المدين المفلس، وأخذ رأي المراقبين ان عينوا على أن يتم البيع في هذه الحالة وفقاً لشروط المقررة للبيوع العقارية، وهذا بعد تحقق حالة إتحاد الدائنين، ويتم كذلك البيع في هذه الحالة في المزاد العلني²، أو بالتراضي أو البيع جزافاً، أي وفق الطريقة التي يحددها القاضي المنتدب نظراً إلى أن المشرع لم يحدد كيفية إجراء ذلك البيع.³

ومن عقارات المدين التي يتم بيعها هي التي تكون لا تنفع لاستغلال مؤسسة تجارية للمدين المفلس، والهدف الأساسي في إسناد مهمة بيع عقارات المفلس إلى الوكيل المتصرف القضائي هو جعل جماعة الدائنين ينتظرون إلى أن تتم عملية البيع، ويكون لهم حق الأولوية من خلال ضماناتهم، كما أن القرار الصادر من القاضي المنتدب والمتعلق ببيع عقارات المدين المفلس يجوز المعارضة في القرار أمام المحكمة مصدرة القرار.⁴

ثانياً: إيداع حاصلها في الخزينة العامة

إن الأموال المتحصل عليها من عملية بيع عقارات ومنقولات المدين المفلس، وعن تحصيل ديونه لدى الغير لا يجوز للوكيل المتصرف القضائي أن يحتفظ بها، وإنما يلزم عليه أن يقوم بإيداع حاصلها في الخزينة العامة، ذلك تفادياً من سرقتها أو ضياعها أو استبدالها، وفي هذا الشأن يلزم على الوكيل المتصرف القضائي أن يثبت للقاضي المنتدب أنه قام بإيداع أموال المدين المفلس في مدة 15 يوماً من تحصيل الأموال، هذا ما نصت عليه المادة 271 ق ت ج السالفة الذكر.⁵

¹ - أحمد محمود خليل، المرجع السابق، ص 181.

² - معوني سلمى، مسالي عامر، المرجع السابق، ص 45.

³ - سعيد يوسف البستاني، المرجع السابق، ص 309.

⁴ - علي البارودي، محمد فريد العريبي، المرجع السابق، ص 280.

⁵ - عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 205.

في هذا الشأن يفرض على الوكيل المتصرف القضائي أن يثبت للقاضي المنتدب أنه قام بإيداع أموال المدين المفلس في الميعاد المقرر قانوناً، وإلا ألزم بفوائد المبالغ التي لم يودعوها،¹ ولا يجوز صرف تلك الأموال المودعة في الخزينة العامة إلا بأمر من القاضي المنتدب، كما أنه لا يمكن استرجاعها إلا بأمر منه، وإذا إقتضت الحاجة يمكن للقاضي المنتدب أن يعطي أمر بإجراء توزيعات على دائني التفليسة الذين حققت ديونهم، ولا يتحقق ذلك إلا بعد أخذ رأي المراقبين، ثم يقوم الوكيل المتصرف القضائي بإعداد قائمة في هذا الشأن،² من ثمة يقوم القاضي المنتدب بالتأشير عليها، ويجوز لكل من له مصلحة أن يقوم بإجراء الطعن أمام محكمة شهر الإفلاس بخصوص قرار القاضي المنتدب والمتعلق بإجراء توزيعات على جماعة الدائنين".³

المطلب الثاني:

حصر خصوم التفليسة وإفقالها

من بين خصائص الإفلاس أنه يتسم بالبساطة في الإجراءات، إذ أن الدائنين غير ملزمون باللجوء إلى القضاء من أجل إثبات ديونهم، بل يكفي للدائن أن يتقدم لإثبات دينه ثم التحقيق في مدى صحة هذا الدين في إطار جمعية يترأسها القاضي المنتدب، وبحضور المفلس والوكيل المتصرف القضائي. بالمقابل من ذلك فإذا كانت أموال المفلس لا تكفي لتسيير إجراءات التفليسة، فإنه يجوز إصدار حكم قفل التفليسة مؤقتاً بسبب عدم كفاية الأموال.

وعلى هذا الأساس قسمنا المطلب إلى فرعين الفرع الأول حصر خصوم التفليسة والفرع الثاني إجراءات التقديم و مواعيده و الفرع الثالث آثار التقديم و طبيعته القانونية و الفرع الرابع إلى إفقال التفليسة .

¹ - محمد السيد الفقي، المعتم بالله الغرياني، أساسيات القانون التجاري والبحري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009، ص 203.

² - زواوي باهية، تراسست سارة، المرجع السابق، ص 41.

³ - عباس حلمي، المرجع السابق، ص 51.

الفرع الأول: حصر خصوم التفليسة

يقوم الوكيل المتصرف القضائي بسلسلة من الإجراءات المتعلقة بسير التفليسة، التي تتعلق بحصر خصوم المفلس والتحقق بشأنها، ولا يتم ذلك إلا إذا قام الدائنين بتقديم ديونهم إلى الوكيل المتصرف القضائي، قصد إخضاعها لإجراءات التحقيق بغرض التأكد من جدتها وصحتها.

ويتم حصر خصوم التفليسة بإتباع عدة مراحل تبدأ بتقديم الديون، ثم التحقيق بشأنها وأخيرا تأييدها. ومنه سنتطرق في هذا الفرع إلى دراسة ثلاثة عناوين سنتناول أولا تقديم الديون وثانيا تحقيق الديون، وثالثا تأييد الديون.¹

أولا: تقديم الديون

من أهم إجراءات التفليسة التي يتولاها الوكيل المتصرف القضائي عند حصر خصوم التفليسة، هي إجراء التقديم قصد التحقيق في ديون الدائنين، ولا يتحقق ذلك إلا بإتباع سلسلة من الإجراءات أهمها تحديد الديون التي تخضع لإجراء التقديم.

أ- الديون التي تخضع لإجراءات التقديم

يشكل صدور الحكم بشهر الإفلاس عائقا أمام جماعة الدائنين، إذ يمنع عليهم مباشرة الدعاوى واتخاذ الإجراءات الفردية، ويترتب على ذلك حرمان جماعة الدائنين من الحصول على ديونهم ولا يكون أمامهم خيار آخر سوى التقدم بها في التفليسة وعرضها على التحقيق، والدائنون المقصودون في هذه الحالة هم الدائنون العاديين، ولا يوجد هناك فرق إذا كانت ديونهم مدنية أو تجارية أو كانت في سند عرفي أو رسمي، وكذلك الدائنون أصحاب الامتياز العام، في هذه الحالة يقع على عاتقهم تسليم مستندات ديونهم من أجل إجراء التحقيق بشأنها، حتى ولو حصلوا على أحكام نهائية قبل صدور الحكم بشهر الإفلاس.²

¹ - أحمد محرز، المرجع السابق، ص 118.

² - عباس حلمي، المرجع السابق، ص 51.

غير أن الدائنون المرهقون وأصحاب حقوق الامتياز الخاصة على منقول أو عقار الأصل أنه يمكن لهم عدم تقديم ديونهم لإجراء التحقيق بشأنها، نظرا للحصانة التي يكتسبونها من وراء تأميناتهم، إلا أنهم قد تكون لهم مصلحة في ذلك، ويكون ذلك على سبيل الاحتياط من أجل تحمل قصور تأميناتهم في تغطية الوفاء بكل ديونهم، ومن ثمة يصبحون كالدائنين العاديين.¹

والديون التي تعفي من مبدأ التقديم قصد إجراء التحقيق في شأنها، هي تلك الديون الناتجة عن جماعة الدائنين والمتمثلة فيما يلي:²

الديون المترتبة عن إدارة التفليسة، أو تلك الديون الناتجة عن الاستمرار في تجارة أو صناعة المدين المفلس، لكن هناك ديون تقبل بصفة مؤقتة والمتمثلة في الديون جمركية أو الديون الجبائية كالرسوم والضرائب ذلك بالنظر الى طبيعة الدين سواء كان ديناً ممتازاً أو ديناً عادياً، هذا ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 2/280 ق ت ج التي تقضي على مايلي: « تقبل مؤقتاً وبصفة دين ممتاز أو دين عادي حسب الحالة:

1_ الديون الجبائية الحاصلة عن تسعير إداري أو تبليغ بالتصحيح ولم تكن موضوع سند تنفيذي في آخر تاريخ لتقديم الديون.

2_ الديون الجمركية موضوع سند يأذن باتخاذ الإجراءات التحفظية <<.³

الفرع الثاني: إجراءات التقديم ومواعيده

يلزم على جميع الدائنين بعد صدور الحكم بشهر الإفلاس أن يقدموا الى الوكيل المتصرف القضائي السندات المثبتة لديونهم، على أن تكون مصحوبة بجدول يوضح ويبين الأوراق والسندات المسلمة، والمبالغ المطلوبة، إلى جانب ذلك يجب أن يكون هذا الجدول موقعا مع الإقرار بصحتها ومطابقتها سواء من الدائن نفسه أو وكيل قانوني عنه، وبالمقابل يلزم على الوكيل المتصرف القضائي عند استلامه للأوراق، والسندات المقدمة إليه، قصد إجراء التحقيق بشأنها أن يعطي لكل دائن إيصال بالاستلام، والأصل⁴ أنه يتعين إخطار الدائنين المستفيدين من

¹ - عبد الحميد الشواربي، الإفلاس، منشأة المعارض، الإسكندرية، 2003، ص 316.

² - مصطفى كمال طه، علي البارودي، القانون التجاري، الأوراق التجارية، الإفلاس، العقود التجارية، عمليات البنوك، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2001، ص 421.

³ - أحمد محرز، المرجع السابق، ص 119.

⁴ - سعيد يوسف البستاني، المرجع السابق، ص 316.

الضمانات المنشورة شخصيا، ولكن في حالة الضرورة، أي عندما يتعذر ذلك يتم إخطارهم بموطنهم المختارة وكل هذه الإجراءات نجد أن المشرع الجزائري تطرق إليها في نص المادة 1/280 ق ت ج التي تنص على مايلي: >> ابتداء من صدور الحكم بإشهار الإفلاس بالتسوية القضائية يقوم جميع الدائنين الممتازين أم لا بما في ذلك الخزينة العامة بتسليم وكيل المتصرف القضائي مستنداتهم مع جدول ببيان الأوراق المقدمة والمبالغ المطالب بها.¹

ويكون التوقيع على هذا الجدول مع الإقرار بصحتها ومطابقتها إما من الدائن أو وكيل قانوني عنه، ويتعين إخبار الدائنين المستفيدين بضمانات صدر نشرها شخصيا وعند الاقتضاء بموطنهم المختار<<.² وفي حالة إذا ما أهمل أو تماطل أو تخلف أحد الدائنين عن تقديم ديونه، أو تسليم مستنداته في الميعاد المحدد قانونا، والمتمثل بشهر واحد ويسري ابتداء من صدور الحكم بالإفلاس أو التسوية القضائية، في هذه الحالة لا يقبل في توزيع الأموال إلا إذا قام بإثبات سبب تخلفه، كأن³ يكون بسبب قوة قاهرة خارجة عن إرادته، في هذه الحالة يمكن له المشاركة في توزيع الحصص أو الأرباح المستقبلية دون المشاركة في توزيعات الأموال، نفس الأمر قضى به المشرع في نص المادة 281 ق ت ج والتي تنص على مايلي: >>عند عدم إحضار السندات في مهلة شهر لا يقبل المتخلفون في التوزيع والأرباح ما لم ترفع عنهم المحكمة سقوط هذه المهلة إذا أثبتوا أن لا يد لهم في هذا التخلف. وفي هذه الحالة لا يمكن لهم إلا المشاركة في توزيع الحصص أو الأرباح المقبلة <<.

الفرع الثالث: آثار التقديم وطبيعته القانونية

يترتب على تقديم الدائن دينه إلى الوكيل المتصرف القضائي قصد إخضاعه لإجراءات التحقيق وفي الميعاد المقرر له قانونا عدة آثار منها:

حق الدائن في الانضمام إلى جماعة الدائنين، أو مساعدة الوكيل المتصرف القضائي في إجراء تحقيق الديون والاعتراض على ديون الآخرين، ومن جهة أخرى تمكين الدائن من التصويت على الحل النهائي للتفليسة

¹ - عباس حلمي، المرجع السابق، ص 51.

² - مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، الأوراق التجارية والإفلاس، المرجع السابق، ص 513.

³ - راشد راشد، الأوراق التجارية، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، طه، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 274.

والحصول على حصته في التوزيعات إذا تم قبوله، وكذلك من أثار التقديم قطع التقادم، إذ أنه يعتبر بمثابة مطالبة قضائية.¹

أولاً: تحقيق الديون

بعد الإتمام من عملية تقديم الديون وبيان مختلف الإجراءات المتبعة بشأنها وأهم الآثار الناتجة عنه، تليها مرحلة أخرى وهي مرحلة تحقيق الديون، ذلك من أجل التأكد من صحتها وجديتها.

أ- كيفية تحقيق الديون وإجراءاته

من إجراءات التفليسة التي يتولاها الوكيل المتصرف القضائي هو إجراء تحقيق الديون، ولا يتحقق ذلك إلا بحضور المدين المفلس أو دعوته لحضور هذا الإجراء، تجدر الإشارة إلى أن الوكيل المتصرف القضائي لا يتولى هذه المهمة بمفرده، بل يمكن أن يساعده في ذلك المراقبين ولا يجرى تحقيق الديون إلا بموافقة القاضي المنتدب، ويتم دعوة المدين المفلس لحضور هذا الإجراء عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول، كما يتعين إخطار الدائن بنفس الطريقة التي يتم بها إعلام المدين، وفي هذه الحالة يكون للدائنين مهلة ثمانية أيام من أجل تقديم البيانات والمستندات سواء كانت كتابية، أو شفوية ويلتزم الوكيل المتصرف القضائي بتقديم مقترحاته حول رفض أو قبول الديون محل المناقشة، نفس الشيء قضت به المادة 282 ق ت ج التي تنص على مايلي : >> يجرى تحقيق الديون من طرف وكيل المتصرف القضائي يعاونه المراقبون إن عينوا، وذلك بحضور المدين أو بعد استدعائه قانوناً برسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول.²

إذا ناقش الوكيل المتصرف القضائي الدين كله أو بعضه يتعين عليه إخبار الدائن برسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول.

وللدائن أجل ثمانية أيام لتقديم بيانات كتابية أو شفاهية.³

ويقدم وكيل المتصرف القضائي مقترحاته حول قبول أو رفض الديون المناقشة أم لا.

¹ - سعيد يوسف البستاني، المرجع السابق، ص 318.

² - راشد راشد، المرجع السابق، ص 275.

³ - نسرین شریقی، المرجع السابق، ص 57.

غير أن الديون المشار إليها في القانون العام للضرائب وقانون الجمارك غير قابلة للمنازعة إلا بالشروط المنصوص عليها بالقانونين المذكورين وتقبل على وجه معجل <<¹.

ويستنتج من نص المادة 282 ق ت ج في الفقرة الأخيرة منها أن هناك ديون غير قابلة للمنازعة فيها ولقد وردت في القانون العام، والمتمثلة في الديون الضريبية والديون الجمركية ويكون فيها القبول بصفة استعجالية، لا تكون قابلة للمنازعة فيها إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك² وبعد الانتهاء من إجراءات التحقيق فلا بد على القاضي المنتدب أن يوقع كشف الديون، وأن لا يتأخر في ذلك عن ثلاثة أشهر من تاريخ صدور الحكم بشهر الإفلاس، إلا أنه إستثناءا يمكن مخالفة هذه المهلة أي مهلة ثلاثة أشهر في حالات استثنائية، ولا يتحقق ذلك إلا بأمر من القاضي المنتدب.

بعد أن يقوم القاضي المنتدب بالتوقيع على قائمة الديون، يقوم الوكيل المتصرف القضائي بإيداع كشف الديون التي أجزاها والقرارات التي توصل إليها بخصوص المقترحات التي أبدتها في كتابة ضبط ، هذا ما قضت به المادة 283 ق ت ج التي تنص على مايلي: <<بمجرد إتمام التحقيق وتوقيع القاضي المنتدب على كشف الديون، بحيث لا يتأخر ذلك عن ثلاثة اشهر من تاريخ الحكم بإشهار الإفلاس أو بالتسوية القضائية، يودع وكيل المتصرف القضائي بكتابة ضبط المحكمة كشف الديون التي أجري تحقيقها مع إيضاح القرار المتخذ بخصوص المقترحات التي كان أبدتها في شأن كل من هذه الديون.

ويمكن في ظروف استثنائية، مخالفة الأجل المحدد أعلاه بأمر من القاضي المنتدب <<.

كما أنه يتعين على كاتب الضبط أن يقوم بإخطار جماعة الدائنين دون أن يتأخر في ذلك بإيداع كشف الديون، ويكون هذا عن طريق النشر في الصحف و الجرائد القانونية، وفي حالة رفض أو المنازعة بشأنها يتم إخطار الدائنين بموجب رسالة موصى عليها في أجل 15 يوم حسب الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم.³

¹ - إبراهيم بن داوود، المرجع السابق، ص 182.

² - عباس حلمي، المرجع السابق، ص 52.

³ - الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم.

و بعد نشر رفض ديونهم أو المنازعة بشأنها، هذا حسب المادة 284 ق ت ج التي تنص على مايلي: >> يقوم كاتب الضبط فوراً بإخطار الدائنين بإيداع ذلك الكشف، عن طريق نشره في واحدة أو أكثر من الصحف¹ المعتمدة لنشر الإعلانات القانونية والنشرة الرسمية للإعلانات القانونية والتي تتضمن رقم عدد جريدة الإعلانات القانونية التي جرى بها النشر الأول.

ويوجه لكل من الدائنين اللذين رفضت ديونهم أو المنازعة فيها، رسالة موصى عليها في أجل الخمسة عشر يوماً المنصوص عليها في المادة 285 لإخبارهم برفض ديونهم أو المنازعة فيها.

ب- المنازعة في الديون²

1- صاحب حق الاعتراض

يجب لكل دائن تحقق دينه أو ورد اسمه في قائمة الديون أن يقوم بالاعتراض على الديون الموجودة في هذه القائمة سواء من تلقاء نفسه، أو بواسطة وكيل عنه، ويكون الاعتراض في مهلة 15 يوماً من نشر كشف الديون في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، هذا بشرط أن تتم متابعة هذه الدعوى من طرف الوكيل المتصرف القضائي، فلا يقبل الاعتراض بعد انقضاء هذه المهلة لأن ذلك يؤدي حتماً إلى سقوط الحق في الاعتراض، ضف إلى ذلك قد يحدث أن يكون هناك صلح أو اتفاق بين المتنازعين يؤدي حتماً إلى انتهاء المنازعة، كما أنه يجوز للمدين المفلس أن³

يقوم بهذا الحق، نفس الشيء قضى به المشرع الجزائري في المادة 285 ق ت ج التي نصت على مايلي: >> يقبل كل دائن مدرج في الميزانية أو تم تقديم دينه، في إبداء كل مطالبة عن طريق شرح على الكشف لدى كتابة ضبط المحكمة في ميعاد خمسة عشر يوماً من النشر الموجز في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وذلك إما بنفسه أو بوكيل عنه. كما أن للمدين نفس الحق ضمن نفس الشروط⁴ ضف إلى ذلك أن هذا الحق يثبت للوكيل المتصرف القضائي باعتباره ممثلاً لذوي الشأن في التفليسة، أي كلا من جماعة الدائنين أو المدين المفلس، رغم أن

¹ - راشد راشد، المرجع السابق، ص 276.

² - مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، الأوراق التجارية والإفلاس، المرجع السابق، ص 515.

³ - نسرين شريقي، المرجع السابق، ص 57.

⁴ - الياس ناصف، المرجع السابق، ص 502.

هناك فراغ قانوني أي أن المشرع لم ينص على حق الاعتراض بالنسبة للوكيل المتصرف القضائي، وتتحقق هذه الظاهرة عندما يتخذ فيها قرار بشأن أحد الديون من الوكيل المتصرف القضائي خلافا لإقتراحاته.

2- المحكمة المختصة للفصل في الاعتراضات

يؤول الاختصاص للفصل في الاعتراض والنظر فيه إلى محكمة شهر الإفلاس هذا إذا كانت المنازعة تتوفر فيها حالات متعلقة بالإفلاس، كنشوء الدين في فترة الريبة، في هذه الفترة يتصرف المدين في أمواله بكل حرية ولا يخضع لأية رقابة، الأمر الذي دفع بالكثير إلى تسميتها بفترة الشك أو الفترة المشبوهة، وبالمقابل يترتب عن ذلك تعرض مصالح جماعة الدائنين للإساءة أما إذا كان النزاع ينصب على جريمة مثلا كتزوير سند الدين، في هذه الحالة يؤول الاختصاص للفصل في النزاع إلى المحكمة الجنائية.¹

وتقوم المحكمة بإحالة الديون المتنازع بشأنها ذلك من أجل الفصل فيها في أول جلسة ويكون ذلك بناء على تقرير القاضي المنتدب، ولا يتحقق ذلك إلا بعد إعلام الأطراف بهذا الشأن ويكون ذلك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول، وذلك قبل انعقاد الجلسة بثلاثة أيام على الأقل، هذا ما أكدته المادة 286 ق ت ج التي تنص على مايلي: >> بعد إخطار الأطراف برسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول بميعاد ثلاثة أيام سابقة على الأقل يرفع كاتب ضبط المحكمة الديون المتنازع فيها الأول جلسة، وذلك للفصل فيها بناء على تقرير القضائي المنتدب <<.

وللمحكمة في هذه الحالة أن تتوصل إلى أحد القرارات التي تراها مناسبة:

- إما قبول المنازعة، ويكون ذلك سواء بتقرير قبول الدائن المرفوض أو بحذف الدائن المقبول.
- إما رفض المنازعة، ويكون ذلك بالاعتماد على كشف الديون كما هو عليه.
- إما أن تحكم بتأجيل إجراءات التفليسة لكون أن المنازعة تم عرضها على محكمة غير مختصة.
- إما يكون القبول مؤقت للدائن الذي يكون حقه محتملا مع تحديد المبلغ الذي قبل به. وبعدها يقع على عاتق المحكمة أن تقوم بإعلام الأطراف المتنازعة بالقرار المتوصل إليه بشأنهم ذلك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول.²

¹ - مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، الأوراق التجارية والإفلاس، المرجع السابق، ص 516

² - سعيد يوسف البستاني، المرجع السابق، ص 320.

ج-تأييد الديون

بعد إتمام إجراء تحقيق الديون الذي قام به الوكيل المتصرف القضائي، تأتي مرحلة أخرى وهي مرحلة تأييد الديون، وعليه فإننا أولاً سنقوم بدراسة إجراءات تأييد الديون وثانياً سندرس فيه آثار تأييد الديون.

1-إجراءات تأييد الديون

بمجرد الانتهاء من إجراء التحقيق ينجر عن ذلك الكثير من النتائج، حيث يتولى الوكيل المتصرف القضائي القيام بسلسلة من الإجراءات القانونية والمتمثلة في نشر موجز للديون المقبولة في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، على أن تتضمن جميع المعلومات الضرورية منها والمتعلقة بالدائن أو الدين، والأصل أنه لا يجوز المعارضة أو المنازعة في الديون بعد قبولها وتأييدها، وذلك قصد تحقيق الاستقرار والطمأنينة، ولقد ثار في هذا الشأن جدال فقهي أي بخصوص تأييد الديون في مدى إمكانية النزاع في شأنها، فلقد ذهب بعض أحكام القضاء إلى اعتبارها اتفاقاً قضائياً، ولا يمكن الاعتراض على الديون المقبولة والتي تم تأييدها، لكن هناك حالات استثنائية أي في حالة ما إذا صدر غش أو تحايلاً من الدائن، في هذه الحالة يكون سبباً لطلب بطلان القبول، إلى جانب ذلك إذا كان العقد الذي أنشأ على أساسه مخالفاً لنظام العام أو الآداب العامة، في هذه الحالة يمكن طلب بطلان هذا القبول.¹

أما بالنسبة للفقهاء يرون أنه يمكن بطلان القبول باعتباره اتفاقاً عادياً، ومن أسباب البطلان في هذه الحالة كصدور غلط مثلاً.

بالنسبة للدائنين المقبولين في المداورات يجب على المحكمة أن تقوم بإعلامهم، وذلك في أجل 3 أيام من تاريخ صدور الحكم. بموجب رسالة موصى عليها، ويكون ذلك بصفة إستعجالية هذا ما نصت عليه المادة 2/287 ق ت ج التي تقضي على مايلي: <ويقوم كاتب ضبط المحكمة في مدى ثلاثة أيام، بإخطار الأطراف برسالة موصى عليها مع طلب علم بالوصول بالقرار الذي اتخذته المحكمة بالنسبة له >>.

2-آثار تأييد الديون

¹ - راشد راشد، المرجع السابق، ص 277-278.

² - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 619.

يترتب على تأييد الدين عدة آثار نذكر منها:

قطع التقادم، إضافة إلى ذلك فإن هذا الدين يظل يحتفظ بجميع خصائصه وصفاته ومنه لا يجوز لا للدائن ولا للمدين المنازعة في قرار الديون فهو غير قابل لتعديل لا بالزيادة أو النقصان في مبلغه.

الفرع الرابع: إقفال التفليسة

قد يحدث وأن يكتشف الوكيل المتصرف القضائي أثناء مباشرته لإجراءات التفليسة، أن أموال المدين المفلس لا تكفي لإدارة نفقات التفليسة، وبالتالي يتعذر عليه الاستمرار في متابعة هذه الإجراءات، وفي هذه الحالة نجد أن المشرع أعطى للمحكمة صلاحية إصدار أمر بإغلاق التفليسة لعدم كفاية الموجودات، غير أن هذا الإجراء هو إجراء مؤقت وليس بصفة نهائية، بل يمكن إعادة فتح التفليسة متى توفرت الأموال اللازمة،¹

أولاً: المقصود بقفل التفليسة وشروطها وآثارها

لقد أعطى المشرع للمحكمة سلطات واسعة في مجال سير التفليسة حيث مكنها من أن تأمر بإقفال التفليسة سواء من تلقاء نفسها، أو بناء على تقرير من القاضي المنتدب، ولا يتحقق ذلك إلا إذا كانت أموال المفلس لا تكفي لإدارة وتسيير نفقات التفليسة.

أ- المقصود بقفل التفليسة

قد يتضح أثناء صدور الحكم بشهر الإفلاس، والبدء في الإجراءات الأولية أو خلالها أن ما تبقى للمفلس من أموال غير كافية لسداد نفقات إدارة التفليسة، سواء كانت منقولة أو عقارية أو نقود سائلة التي تكون ضرورية لإتمام الإجراءات التمهيديّة.

كمصاريف الجرد والنشر، ووضع الأختام وإعداد الميزانية وشهر حكم الإفلاس، ويظهر ذلك في الغالب لما تطول فترة الريبة التي يقوم فيها المدين المفلس² بعدم الكشف عن اضطراب مركزه المالي لمجموعة الدائنين، ولا يقوم بتقديم طلب شهر إفلاسه، فيتدهور مركزه المالي حيث لا يبقى شيء من أمواله عند صدور الحكم بشهر الإفلاس، وهذا قبل التصديق على الصلح أو قيام حالة الاتحاد، وفي هذه الحالة لا يكون هناك أي مصلحة أو

¹ - هاني دويدار، محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 469

² - فايز نعيم رضوان، المرجع السابق، ص 546.

غاية في الإستمرار أو المضي في¹ إجراءات التفليسة، وهذا ما يؤدي إلى قفل التفليسة لعدم كفاية الأموال،² فالمرشع أجاز في هذه الحالة للقاضي المنتدب أن يطلب من محكمة الإفلاس أن تأمر بقفل التفليسة، وللمحكمة أيضا من تلقاء نفسها أن تقضي بإقفال التفليسة لعدم كفاية أصولها، وهذا بعد إطلاعها على التقرير الذي يقدمه القاضي المنتدب بحالة التفليسة.

هذا ما نصت عليه المادة 355/1 ق ت ج التي تنص على: >> إذا توقف في أي وقت من الأوقات سير عمليات التفليسة أو التسوية القضائية لعدم كفاية الأصول يجوز للمحكمة بناء على تقرير من القاضي المنتدب أن تقضي بإقفال هذه العمليات، ولو كان هذا من تلقاء نفسها على القاضي المنتدب أن يقدم للمحكمة تقرير عن حالة التفليسة، وطلب الحكم بقفل التفليسة لعدم كفاية أموالها يكون في أي وقت خلال إجراءات التفليسة، ولا يجوز الحكم قوة الشيء المقضي فيه مهما مر على صدوره فترة من الزمن، ويحق لكل صاحب مصلحة أن يتقدم إلى المحكمة إذا أثبت توفر أموال كافية لسداد نفقات إدارة التفليسة، بتقديم طلب استئناف سير الإجراءات والمحكمة تأمر بإعادة فتح التفليسة متى وجدت أموال كافية للاستمرار في الإجراءات³.

ب- شروط قفل التفليسة

يشترط لتقفل التفليسة تحقق الشروط التالية:

1- يشترط لإقفال التفليسة أن يصدر حكم قضائي بذلك من محكمة مصدرة الحكم بإفلاس المدين، وذلك بعد الاطلاع على التقرير المقدم من طرف القاضي المنتدب، كون أن هذه المسألة تعتبر من المسائل المتفرعة عن الإفلاس، وتدخل في نطاق الاختصاص الشامل لهذه المحكمة كما يجوز لصاحب المصلحة تقديم طلب إقفال التفليسة كالمدين، أو الوكيل المتصرف القضائي أو الدائن. ثانيا: ألا تكون هناك أموال كافية لتغطية نفقات الإجراءات، وتصدر المحكمة الحكم بإقفال التفليسة لعدم كفاية الأموال في أي وقت سواء قبل أو بعد تحقيق الديون، ولكن قبل التصديق على الصلح أو الاتحاد كون أن التفليسة في هذه الحالة وصل إلى أحد الحلول العادية، باعتبار أن التصديق على الصلح لا يؤدي إلى إقفال التفليسة بل إلى إنهاء حالة الإفلاس، وفي حالة عدم

¹ - فاروق أحمد زاهر، المرجع السابق، ص 365.

² - عزيز العكيلي، شرح القانون التجاري، أحكام الإفلاس والصلح الواقعي دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص 256.

³ - سميحة القليوبي، المرجع السابق، ص 231.

إنعقاد جمعية الصلح، أو فشل مشروعه هنا الدائنون يكونون في حالة الاتحاد، فلا يجوز طلب قفل التفليسة مؤقتا لعدم وجود أموال كافية لسداد نفقات الاتحاد، وفي هذه الحالة تنتهي التفليسة باتحاد الدائنين¹.

2- يجب أن يشهر الحكم بقفل التفليسة لعدم كفاية الأصول بنفس الأوضاع التي يتم بها شهر حكم الإفلاس نفسه حتى يكون مصدرا للاحتجاج به في مواجهة الغير.

ثانيا: آثار قفل التفليسة

إن صدور الحكم بقفل التفليسة من طرف محكمة الإفلاس لعدم كفاية أصولها لا يؤدي إلى إنهاء التفليسة نهائيا، كما في الصلح أو اتحاد الدائنين بل تقفل بصفة مؤقتة، ويستمر غل يد المدين المفلس عن إدارة أمواله، سواء كانت أموال حاضرة وقت صدور قرار قفل التفليسة أو التي يكتسبها في المستقبل، وفي هذه الحالة فإن تصرفات المدين المفلس تكون غير نافذة في حق جماعة الدائنين، مع احتفاظ الوكيل المتصرف القضائي بوظائفه واختصاصاته وسلطاته، وتظل جماعة الدائنين قائمة، ولكن هنا التفليسة تكون في حالة ركود إلى أن تدخل في ذمة المدين المفلس أموال تكفي للإففاق على إجراءات التصفية، ولا يحتج على جماعة الدائنين بالديون الجديدة التي قد تقع على عاتق المدين المفلس بعد قفل التفليسة.²

فالأولوية تعود لدائنيه السابقين في استيفاء حقهم قبل الدائنين الجدد في حالة فتح التفليسة.

وينتج على صدور الحكم بقفل التفليسة لعدم كفاية الأموال منح الدائنين حق إقامة دعاوى واتخاذ الإجراءات الفردية ضد المدين المفلس، حيث أن الهدف من وراء هذه الإجراءات هو حماية حق الدائنين في مباشرة إجراءات المطالبة بحقوقهم ذلك إعمالا بالقواعد العامة دون أحكام الإفلاس ضد التاجرة، حيث يحق لكل دائن تم تحقيق دينه بصفة نهائية أن يوقع الحجز و يباشر سلطاته على أموال المدين المفلس التي قد يكتسبها، أو الخفية منها والتي تمكن الدائن من اكتشافها بعد قفل التفليسة، وذلك يكون بعد حصوله على شهادة من القاضي المنتدب بتحقيق دينه.³

¹ - عبد الجليل بجاوي، نواورية درار، المرجع السابق، ص 33.

² - عفيف شمس ا عبد الجليل بجاوي، نواورية درار، المرجع السابق، ص 33.

³ - جلال وفاء البراري محمددين، المبادئ العامة في القانون التجاري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1995، ص 482.

ويحق للمدين المفلس الدفاع عن نفسه إذا رفع أحد الدائنين دعوي فردية عليه دون تدخل الوكيل المتصرف القضائي، غير أنه يجوز لهذا الأخير من أجل حماية جماعة الدائنين أن يتدخل في الدعاوى والإجراءات المتخذة ضد المدين المفلس.

إن الأموال التي سيحصل عليها الدائن نتيجة مباشرته الإجراءات الفردية تعود على كل الدائنين أجمعين، فالدائن هنا يكون نائبا عن جماعة الدائنين فهو ملزم برد كل ما تحصل عليه إلى الوكيل المتصرف القضائي ليشرك به جماعة الدائنين، ويجوز للدائن الذي تحقق دينه بصفة نهائية التنفيذ على أموال المدين المفلس بمقتضى سنده التنفيذي الثابت به الدين، ويلتزم الوكيل المتصرف القضائي باسترجاع السندات المسلمة له من طرف الدائنين، ويكون مسؤولا عليها لمدة سنة من تاريخ الحكم بقفل التفليسة لعدم كفاية الموجودات، ومسؤولا عنها لمدة عامين من تاريخ صدور الحكم بإفلاس.¹

وهذا ما نصت عليه المادة 3/2/355 ق ت ج التي تنص على مايلي: >> ويعيد هذا الحكم لكل دائن حقه في مباشرة دعواه الشخصية، وللدائن إذا كان دينه قد تم تحقيقه وقبوله أن يحصل على السند التنفيذي اللازم.² ويكون وكيل متصرف قضائي مسؤولا لمدة عامين من الحكم بإفلاس أو بالتسوية القضائية عن السندات التي يكون الدائنون قد سلموها له. وفي حالة وجود حكم بإقفال وكيل المتصرف القضائي لعدم كفاية الأصول تخفض المهلة الى عام واحد اعتبارا من تاريخ هذا الحكم <<.

ثالثا: إعادة فتح التفليسة

إن صدور الحكم بقفل التفليسة لعدم كفاية أصولها لا يكون حكما نهائيا، بل مؤقتا فالتفليسة تبقى موقوفة وتعطل إجراءاتها، وتظل على هذه الحالة الى أن يتم العثور³ على أموال كافية لمواصلة إجراءاتها، وعليه يعاد فتح التفليسة في حالة ما إذا قدم أحد الدائنين إلى الوكيل المتصرف القضائي مبلغا من المال للوفاء بنفقات إجراءات التفليسة، أو حصول المدين المفلس على أموال جديدة منه، أو تجارة جديدة أو تركة من مورثه أو ظهور أموال لم يتم الكشف عنها أثناء صدور حكم الإفلاس، أي قام المدين بإخفائها عن أعين الدائنين، في هذه الحالة يتم

¹ - مصطفى كمال طه، الأوراق التجارية والإفلاس، المرجع السابق، ص 488.

² - أحمد محرز، المرجع السابق، ص 125.

³ - فاروق أحمد زاهر، المرجع السابق، ص 371.

إعادة فتح التفليسة. وتقضي المادة 1/356 من ق ت ج على مايلي: >> للمدين أو لكل ذي مصلحة غيره أن يطلب من المحكمة العدول عن حكمها الذي أصدرته مع تقديم دليل على وجود أموال كافية لمواجهة نفقات العمليات، أو إيداع مبلغ يكفي لمواجهةها بين يدي وكيل متصرف قضائي<<.

من هذا النص يتبين بأن الحكم بقفل التفليسة هو حكم مؤقت لا يجوز قوة الشيء المقضي به ومنه فإن المحكمة تصدر حكما بإعادة فتح التفليسة سواء من تلقاء نفسها، أو بناء على طلب كل من يكون بإمكانه أن يثبت وجود أموال كافية لمواصلة إجراءات التفليسة، أي كل من له مصلحة في ذلك سواء كان المدين المفلس أو الدائن، أو الوكيل المتصرف القضائي، إن المادة 356 ق ت ج السالفة الذكر لم تنص في مضمونها على أن محكمة الإفلاس المصدرة الحكم الإفلاس لها الحق في إصدار قرار إعادة فتح التفليسة من تلقاء نفسها دون طلب ذوي المصلحة منها ذلك.

إلا أنه باعتبار أن المشرع منح لها الحق في إصدار حكم بقفل التفليسة من تلقاء نفسها، وبذلك يمنح لها الحق في إعادة فتح التفليسة من جديد من تلقاء ذاتها، باعتبار أن محكمة الإفلاس هي التي تتولى كل ما يتعلق بالتفليسة، لكون لها الحق في تسيير إجراءاتها، سعيا الى بلوغ أهداف نظام الإفلاس".¹

¹ - الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

إن التنفيذ على العقار ليس بالأمر الهين ولا البسيط من حيث إجراءاته، إذ جعل المشرع إجراءاته دقيقة ومتعددة في بعض الحالات نظرا لحساسية الموضوع، الذي ينجر عليه تجريد المالك من ملكه هو كل ما يملكه من أعيان لذا يجب لصحة التنفيذ إتباع القواعد الإجرائية التي رسمها المشرع من البداية إلى النهاية والمتمثلة في بيع العقار إلى إشهار الحكم مع احترام الأولويات التي يفرضها القانون، وبعد تخطي إجراءات التفليسة من وضع الأختام والجرد وتقديم الديون وتحقيقها تبدأ المرحلة الثانية وهي إجراءات بيع عقار المفلس ولدراسة هذا الفصل بشيء من التفصيل، قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين خصصنا المبحث الأول منه للإجراءات التمهيديّة المتبعة في بيع عقار المفلس من إعداد قائمة شروط البيع والتبليغ الرسمي ونشر مستخرج قائمة شروط البيع والاعتراض وكيف يكون الفصل في الاعتراض على قائمة شروط البيع.

والمبحث الثاني لإجراءات البيع النهائية لعقار المفلس والآثار المترتبة عليه أين قمنا بالتطرق لجلسات البيع بالمزاد العلني وكذلك حكم رسو المزاد وأخيرا تطرقنا لآثار حكم رسو المزاد.

المبحث الأول:

الإجراءات التمهيدية المتبعة في بيع عقار المفلس

بعد التطرق للأساس القانوني للبيوع العقارية للمفلس في الفصل السابق وبعد تخطي إجراءات التفليسة تبدأ مرحلة جديدة لا تقل أهمية على المراحل السابقة وهي مرحلة الإجراءات التمهيدية المتبعة في بيع عقار المفلس والتي نحن بصدد دراستها في ظل هذا المبحث، هذه الأخيرة تتطلب سلسلة من الإجراءات كل إجراء منها يكمل ويتم ما سبقه من إجراءات ويمهد للإجراء الذي يليه، ولقد اهتم المشرع بهذه المرحلة وذلك لضمان بيع عقار المفلس بأحسن الشروط، وبالقدر الذي يضمن حقوق الأطراف للحصول على أعلى ثمن وأتاح فيها الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة بالاشتراف في هذا البيع وتمثل الإجراءات في إعداد قائمة شروط البيع، الذي سنحاول توضيحه كما يلي: تناولنا في المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع، و في المطلب الثاني: التبليغ الرسمي ونشر مستخرج قائمة شروط البيع كما تطرقنا في المطلب الثالث: الاعتراض على قائمة شروط البيع.

المطلب الأول:

إعداد قائمة شروط البيع

تعتبر قائمة شروط البيع أول إجراء ضمن مرحلة إعداد العقار و/أو الحق العيني العقاري للبيع وأهمها. أين تتكون من مجموعة من الإجراءات المتكاملة أين يعتبر كل إجراء منها متم للإجراء الذي قبله وممهّد للإجراء الذي يليه، كما أن قائمة شروط البيع تتضمن وصف العقار المعروض للبيع ومشملا ته وحدوده وتحديد الثمن الأساسي الذي لا يكون إلا بموجب خبرة يعدها خبير مختص حسب نوعية العقار و/ أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع كان لا بد من الأول التطرق إلى تحديد الثمن الأساسي ثم التكلم عن تحرير وإيداع قائمة شروط البيع وعليه نقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول فيهما:

الفرع الأول تحديد الثمن الأساسي للعقار، والفرع الثاني تحرير وإيداع قائمة شروط البيع.

الفرع الأول: تحديد الثمن الأساسي للعقار

لتحديد الثمن الأساسي للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع لابد من الاستعانة بأهل الخبرة ومعرفة الجهة القضائية التي تعين الخبير ومضمون هذه الخبرة¹.

- أولا/ تعيين الخبير:

-بالنسبة للعقار و/أو الحق العقاري المأذون ببيعه قضائيا نلاحظ أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية عند تحديده للبيوع العقارية الخاصة تكلم عن قائمة شروط البيع ومرفقاتها بالتفصيل، كما أحال في المادة (789) منه إلى تطبيق إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة على البيوع العقارية، ولم يشر إلى من يعود الاختصاص في تعيين الخبير لتقييم العقار، إنما أشار في مدلوله عرضا في المادة (783) التي نص فيها على قائمة شروط البيع ومضمونها تحت رقم 03 أي تتضمن شروط البيع والتمن الأساسي.

وعليه لتحديد الثمن الأساسي لابد من الرجوع إلى القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة (739) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي يتم تحديده جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري، يعين بأمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير، بأمانة الضبط والمحدد مسبقا من طرف رئيس المحكمة.

يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على ألا يتجاوز هذا الأجل (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا أستبدل بغيره.

- ثانيا/مضمون الخبرة:

يجب أن تتضمن الخبرة وصفا للعقار المعروض للبيع وتحديد الثمن الأساسي للبيع .

1-الوصف الدقيق للعقار: يجب أن يعين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا إن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع.

1- راجع المادة (739) من القانون رقم (09/08) المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يجب الاتصال بالمحافظة العقارية للتأكد من وضعية العقار حسب السجل العقاري والتأكد من الملاك ومدى مطابقة وصف العقار في السجل العقاري لعقد الملكية المقدم في الملف و ماهي التغييرات التي طرأت عليه والرخص المستعملة في تغيير وصف العقار كرخص التجزئة والتهئية والبناء، إن اقتضت الضرورة الاتصال بإدارة المسح للحصول على المخططات في حالة العقارات التي تم مسحها وإن كانت تودع بالمحافظة العقارية.

2- تحديد الثمن الأساسي: يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به بيع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق جملة أو على أجزاء ، كما لو كان العقار يشمل بناية (مسكن) وأرض شاغرة سواء كانت مستغلة حديقة أو غير مستغلة، فيحدد الثمن الأساسي للبناء وحدها والقطعة الأرضية وحدها إذا كانت قابلة للتجزئة، إن كان في بيعها معا يحقق أكبر نفع فليكن ذلك ¹.

الفرع الثاني: تحرير وإيداع قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي عبارة عن دفتر، يتمثل في ورقة من أوراق التنفيذ الجبري وتتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز، وتتضمن كذلك شروطا تتعلق ببيع العقار بالمزاد العلني ¹.

وتعتبر هي الركيزة الأساسية للبيع العقاري التي تسمح لمن يهيمه البيع أن يعرف كل ما يخص العقار ³ وتحرر قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ وتعد بصفة مؤقتة، لكون الشروط الواردة بها قد تتغير بالزيادة أو النقصان حسب الحالة بعد الاعتراض عليها من لهم مصلحة في ذلك وبعد الفصل في القائمة بموجب أمر غير قابل للطعن من طرف رئيس المحكمة، تصبح هذه القائمة نهائية يتم بمقتضاها بيع العقار.

أولا / تحرير قائمة شروط البيع:

تختلف قائمة شروط البيع باختلاف كل بيع عقاري خاص كما تختلف الوثائق المرفقة بها حسب الحالة.

- في حالة البيوع العقارية للمفلس: يتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفلس، حسب قائمة شروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة (الواقع في دائرة اختصاصها العقار) يعدها المحضر القضائي بناء على الطلب المقدم من الوكيل المتصرف القضائي.

(أ)- مضمون قائمة شروط البيع: تتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية:

- الإذن الصادر بالبيع عن القاضي المنتدب بالنسبة للوكيل المتصرف القضائي.

1- أحمد خليل ، التنفيذ الجبري ، بدون دار النشر، 2003، الإسكندرية، ص 428.

- تعيين العقار و/أو الحق العيني للعقار تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشملا ته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمه عند الاقتضاء ، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، إن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

- شروط البيع والتمن الأساسي.

- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء.(كما في حالة بيع منابات المفلس في عقار مشاع فهي تعتبر جزء من الكل).

- بيان سندات الملكية، يلاحظ أن المادة (783) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على البيانات التي تذكر في قائمة شروط البيع بالنسبة للبيوع الخاصة بالمفلس لم تذكر بعض البيانات التي سبق واشترطتها في حالة البيع الجبري ومنها تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنه شاغر، وكذلك المصاريف وبيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

وقد كان من الضروري تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل لأنه تترتب عليه آثار عند الأمر بإخلاء العقار وتسليمه للراسي عليه المزاد¹.

كما أن عدم بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع جعل فريقا يقول بأن هذه البيوع الخاصة لا تتم أمام المحكمة مع وجوب بيعها بالمزاد العلني.

غير أن هذا الرأي مردود عليه بنص القانون في المادة (753) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض. بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، وقد نصت المادة (783) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إيداع قائمة شروط البيع بالنسبة للبيوع الخاصة بالمفلس بأمانة ضبط المحكمة، وعليه فإن البيع بالمزاد العلني يكون أمام المحكمة.

ب/- مرفقات قائمة شروط البيع: ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات التالية:

- مستخرج جدول الضريبة العقارية.
- مستخرج من عقد الملكية، والإذن بالبيع عند الاقتضاء.
- الشهادة العقارية.

ثانيا/ إيداع قائمة شروط البيع:

الشخص المكلف بإيداع قائمة شروط البيع هو المحضر القضائي الذي يقوم بإيداعها على مستوى كتابة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، أما بالنسبة لميعاد إيداع قائمة شروط البيع سواء بالنسبة للبيع الجبرية أو القضائية لم يحدد المشرع الجزائري ميعاد ناقص يترتب على انقضائه سقوط الحجز أو فوات آجال إيداع قائمة شروط البيع.

أما المحكمة المختصة إقليميا بإيداع قائمة شروط البيع في التشريع الجزائري هي محكمة موطن العقار. حيث يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة المتواجد بها العقار محل البيع بعد تسديد الرسم المنصوص عليه في قانون المالية (06/2000)¹ المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ثم يتولى كاتب الضبط تحرير محضر إيداع قائمة شروط البيع والذي يؤشر فيما بعد من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا وتسجل قائمة شروط البيع في سجل إيداع العقود المختلفة وهو مخصص لإيداع الخبرات القضائية، محاضر الصلح، محاضر التحقيق، محاضر الاتفاق، ومحاضر بيع المنقولات بالمزاد العلني... الخ، ويمنح لها تاريخ إيداع ورقم خاص بها².

المطلب الثاني:

التبليغ الرسمي ونشر مستخرج قائمة شروط البيع

لما كانت قائمة شروط البيع هي الأساس الذي يبنى عليه البيع بالمزاد العلني وهي التي تتضمن كافة البيانات المتطلبة قانونا، وبما أن لها آثار قانونية، وقد تتضمن أخطاء يجب تداركها أوجب المشرع ضرورة تبليغها رسميا إلى أطراف محددة ونشر مستخرج من قائمة شروط البيع وهذا ما سنتناوله في الفروع التالية: الفرع الأول التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و الفرع الثاني نشر وتعليق مستخرج قائمة شروط البيع.

الفرع الأول: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.

¹ - قانون المالية (06/2000) المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001

² - أحمد خليل، المرجع السابق، ص 428.

إن التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع يختلف باختلاف البيع بالمزاد العلني أي ما إذا كان العقار محجوزا أو مأذونا ببيعه قضائيا أو مرخص ببيعه قانونا، بالنسبة للأشخاص الواجب تبليغهم ويتفق من حيث آجال التبليغ ونشر مستخرج قائمة شروط البيع والإعلان عنها، ومنه نتناول أولا الأشخاص الواجب تبليغهم رسمياً¹ ثم آجال التبليغ الرسمي.

أولاً/ الأشخاص الواجب تبليغهم رسمياً:

أ) في حالة البيوع الخاصة بالمفلس: يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى:

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

- النيابة العامة.

كان يجب إخطار المالكين على الشيوخ إن كان محل البيع مناب في عقار أو عقار مملوك على الشيوخ. وهذا ما نلاحظه في الواقع العملي أن أغلب هذه البيوع تكون في مناسبات مملوكة على الشيوخ مع الغير. (ب) مضمون محضر التبليغ الرسمي: يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

- تعيين العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية.

- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

- تاريخ وساعة الجلسة المحددة في النظر في الاعتراضات المحتملة.

- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات وإلا سقط حقهم بالتمسك بها¹.

ثانياً/ أجل التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

¹ هذه القاعدة العامة في مضمون محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع جاءت بما المادة (741) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي تسري على جميع أنواع البيوع الجبرية أو البيوع العقارية الخاصة وحتى القانونية لأن أحكام هذه الأخيرة أوجبت التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع دون أن تحدد مضمونه في باب البيع الجبري ولم تحل إلى أحكامه، وعليه وجب الرجوع إلى القاعدة العامة.

من خلال استقراء النصوص المتعلقة بقائمة شروط البيع يتبين لنا أن أجل التبليغ الرسمي يكون خلال (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع للأشخاص حسب كل نوع بيع هذا الآجل نصت عليه المادة (740) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التابعة للبيوع الجبرية، والبيوع العقارية المملوكة على الشيوع وبيع العقارات المثقلة بتأمين عيني بطلب من مالكيها فإن نصوص المواد (785 و 787 و 788 فقرة 2) من نفس القانون لم تحدد أجلا لكن نصت على أن يقوم المحضر القضائي بالتبليغ القضائي لقائمة شروط البيع للأشخاص الميينين سابقا، ولهم حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة عند الاقتضاء طبقا لأحكام هذا القانون.

نستنتج من ذلك أن أجل التبليغ الرسمي يخضع لأحكام هذا القانون وهي المادة (740) السالفة الذكر أي خلال (15) خمسة عشر يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع.

الفرع الثاني: نشر وتعليق مستخرج قائمة شروط البيع

بعد إيداع قائمة شروط البيع يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال (08) ثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ. ويجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة وذلك طبقا لنص المادة (784) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ومضمون مستخرج قائمة شروط البيع التي تنشر في جريدة يومية وطنية مع التأكيد على هذه الأخيرة أي ليست في جريدة يومية محلية أو جهوية بل وطنية و أن تكون يومية لا أسبوعية، وكذلك المحضر الذي يعلق بلوحة إعلانات المحكمة هو ملخص عما جاء في قائمة شروط البيع من أطراف وتعيين العقار والتمن الأساسي وتاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة.

المطلب الثالث:

الاعتراض على قائمة شروط البيع

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 250

بعد أن يتم التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ونشر مستخرج منها بجريدة يومية وطنية والتعليق بلوحة إعلانات المحكمة يترتب عن ذلك آثار وهي أنه يحق لصاحب المصلحة أن يقدم اعتراضا على القائمة وهذا ما سيتم تناوله كما يلي: الفرع الأول إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع والفرع الثاني: الفصل في الاعتراض على قائمة شروط البيع.

الفرع الأول: إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع.

يقصد بالاعتراض على قائمة شروط البيع¹، في جانبها الموضوعي هو المنازعة في إجراءات التنفيذ أو فيما تضمنته القائمة من شروط وبعبارة أخرى مضمون الاعتراض، والغاية التشريعية من تقرير الاعتراض هو تطهير الإجراءات من كل العيوب التي شابتها وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ سواء تعلق ببطالان إجراءاته، أم تعلق بالشروط الموضوعية الواجب توافرها لصحة التنفيذ أم تعلق بشروط البيع، والمشرع يهتم بتصفية كل ذلك قبل الوصول إلى مرحلة البيع، بحيث لا يتم البيع بالمزاد العلني إلا بعد صدور أحكام نهائية في هذه المسائل.

تقدم الاعتراضات من قبل الأشخاص الذين تم تبلغهم بقائمة شروط البيع²، وفي حالة بيع عقار المفلس يحضر الوكيل المتصرف القضائي جلسة الاعتراضات، أما المحضر القضائي فحضوره ضروري في حالة الطعن في إجراءات التبليغ أو النشر والتعليق لأنه هو من يقوم بالتبليغ الرسمي.

ويتم الاعتراض بموجب عريضة تسجل في سجل خاص وهذا قبل (03) ثلاثة أيام قبل انعقاد الجلسة، ويحضر جميع الأطراف المعنيين بالاعتراض المقدم، ويفصل رئيس المحكمة في ذلك الاعتراض في أجل (08) ثمانية أيام بأمر لا يقبل أي طعن، وإذا انعقدت الجلسة ولم يقدم أي اعتراض يأمر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص³.

الفرع الثاني: الفصل في الاعتراض على قائمة شروط البيع

¹ - حمدي باشا عمر، اشكالات التنفيذ وفقا للقانون (08/09)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 2012، ص 69، 70.

² - الأشخاص المذكورين في المواد (785، 787، 788) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر 2014، ص 151.

بعد تحديد جلسة الاعتراضات وتاريخ وساعة انعقادها على محضر إيداع قائمة شروط البيع وبعد إتباع الإجراءات القانونية من تبليغ القائمة وإنذار الأشخاص المعنيين بالاعتراض وبعد تقديم الاعتراض من أحد الأشخاص المبلغ لهم قائمة شروط البيع وذلك بتسجيل عريضة في أمانة ضبط المحكمة وتسديد رسمها تنعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض وبقية الأطراف والمحضر القضائي ويتولى رئيس المحكمة الفصل في الاعتراضات المقدمة خلال أجل أقصاه (08) ثمانية أيام، ويعتبر الأمر الفاصل في الاعتراضات نهائياً وغير قابل لأي وجه من أوجه الطعن، وفي حالة عدم وجود أي اعتراض يتم التأشير في السجل المخصص لذلك من طرف أمين الضبط¹.

ويشرع المحضر القضائي في إتباع إجراءات الإعلان عن البيع بالميزاد العلني.

¹ - أما من الناحية العملية وفي حالة عدم وجود اعتراض يقدم أمين الضبط محضر إشهاد للمحضر القضائي بعدم وجود اعتراض.

المبحث الثاني:

إجراءات البيع النهائية لعقار المفلس

بعد إيداع قائمة شروط البيع والفصل في كافة الاعتراضات التي قدمت بأمر غير قابل لأي طعن وبعد تحديد يوم البيع ومكانه والإعلان عنه ، والفصل في طلب إجراءات التعليق والنشر تبدأ المرحلة الأخيرة وهي مرحلة بيع عقار المفلس بالمزاد العلني وذلك ماسنحاول توضيحه في هذا المبحث والتطرق إليه من خلال المطالب التالية:المطلب الأول جلسات البيع بالمزاد العلني، والمطلب الثاني حكم رسو المزاد وقيده بالمحافظة العقارية اما المطلب الثالث الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد وتوزيع ثمن الرسو.

المطلب الأول:

جلسات البيع بالمزاد العلني

تجرى المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحددين لذلك ويكون بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والوكيل المتصرف القضائي والمفلس، أو بعد تبليغهم بالحضور بثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، وحضور عدد من المزايدين لا يقل عددهم عن ثلاثة (03) أشخاص ، ولتوضيح هذا قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين وهما: الفرع الأول افتتاح جلسة البيع والفرع الثاني تأجيل جلسة البيع.

الفرع الأول: افتتاح جلسة البيع

تعتبر جلسة البيع أو المزايدة جلسة رسمية يخضع تسييرها إلى القواعد الإجرائية المتعلقة بسير الجلسات طبقاً لأحكام المادة (262) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، وتفتح من طرف رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع طبقاً لأحكام المادة (753) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعد أن يتحقق رئيس الجلسة من حضور الأشخاص المذكورين في المادة (753) المشار إليها و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، وبعد التأكد من صحة هذه الإجراءات يأمر رئيس الجلسة بافتتاح المزاد العلني مذكراً بشروط البيع ونوع العقار و/ أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والتمن الأساسي، والرسوم والمصاريف ثم يقوم بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب أن لا يقل على مبلغ عشرة آلاف (10.000) دينار جزائري².

1-الجلسة الأولى: بعد أن يتحقق رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض من حضور جميع الأشخاص المذكورين في المادة (753) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وحضور عدد لا يقل عن ثلاثة (03) مزايدين وكذا جميع الإجراءات التي تسبق الجلسة من طرف الرئيس، ويقوم الرئيس بالنظر في كل الطلبات والإشكالات التي قد تعرض عليه من أطراف البيع في جلسة المزايدة. وهذه الطلبات قد تهدف إلى تأجيل البيع أو وقفه، فإذا رأى قاضي البيوع بأن الأسباب المقدمة جدية ومبررة قانوناً، لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض، أما إذا رأى قاضي البيوع بأن الطلبات المقدمة غير مؤسفة قانوناً، ففي هذه الحالة يرفضها ويأمر بالبدء في المزايدة والشروع في بيع العقار.

تبدأ المزايدة بالمناداة على الثمن الأساسي والمصاريف، فلا يجوز أن تبدأ المزايدة أول مرة بثمن أقل من الثمن الأساسي فإذا افتتحت المزايدة، ولم يتوفر نصاب المزايدين، أو لم يتقدم أحد للشراء بالثمن الأساسي، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشرة (15) دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، وقرر تأجيل البيع

1- تنص المادة(262) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية" ضبط الجلسة منوط برئيسها، لضمان الهدوء والرصانة والوقار الواجب لهيئة المحكمة"

1-طبقاً لأحكام المادة (2-1/754) القانون رقم (09/08) المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

مرجع سابق.

إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي¹، وهذا منصت عليه المادة (3/754) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1-الجلسة الثانية: بعد افتتاح الجلسة الجديدة يقوم رئيس الجلسة بالتأكد من صحة الإجراءات وبنوه بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري محل البيع ويذكر بالثمن الأساسي الذي تم تحديده في قائمة شروط البيع والرسوم والمصاريف ومبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب أن لا يقل عن عشرة آلاف (10.000) دينار جزائري في كل عرض مقدم، إلا أن الملاحظ في هذه الجلسة انه لا ينظر إلى عدد المزايدين، بالقدر الذي ينظر فيه إلى قيمة العروض المقدمة من طرف المزايدين الحاضرين، إذا كانت القيمة المعروضة تغطي قيمة الدين والمصاريف وتساوي أو أكثر من الثمن الأساسي، ففي هذه الحالة يواصل القاضي سير الجلسة إلى أن يرسى المزاد على أحد العارضين، أما إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، قرر الرئيس في هذه الحالة تأجيل البيع إلى جلسة أخرى ويجب إنقاص الثمن الأساسي بمقدار العشر، مع إعادة النشر والتعليق وفقا للمادة (750) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3-الجلسات الموالية: جاء في صدر الفقرة الخامسة من المادة (754) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الجلسات الموالية وهي تعتبر جلسة أخيرة، إلا أنها قد تتأجل لأي سبب من الأسباب أو بأمر من قاضي الجلسة حسب ما يراه لأن في الواقع العملي قد يعمل القضاة على تأجيل الجلسة، إلى أن يستجيب المشاركين في المزايدة إلى السعر المحدد في قائمة شروط البيع، لأنه في بعض الحالات يلجأ المزايدون إلى طرق احتيالية للظفر بالعقار بثمن بخس، لكن المقرر قانونا هو أن في هذه الجلسة الأخيرة يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي.

4-رسو المزاد: حددت المادة (757) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مفهوم رسو المزاد أن يكون على من تقدم بأعلى عرض، وكان آخر مزاد ويفهم من لفظ آخر عرض هو النداء لثلاثة مرات متتالية تفصل بين كل منهم دقيقة واحدة، وبعد الحكم برسو المزاد يلزم الراسي عليه بأن يدفع في الجلسة خمس الثمن والمصاريف

2-طبقا للمادة (755) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تأجيل الجلسة يكون بموجب أمر مكتوب لجلسة لاحقة خلال فترة لا تقل على

ثلاثين (30) يوما ولا تزيد على خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ التأجيل.

والرسوم المستحقة على أن يكمل الباقي بأمانة المحكمة خلال (08) ثمانية أيام، فإذا تخلف عن ذلك و يعذر بالدفع خلال خمسة (05) أيام تحت طائلة إعادة البيع بالمزاد على نفقته، فإذا تم إعادة البيع يتحمل الراسي عليه الأول نفقة إعادة البيع والفارق في الثمن إذا بيع العقار بأقل من الثمن الأول، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى، ويتضمن حينها منطوق حكم رسو المزاد بالبيع الثاني إلزام المزايد المتخلف عن الدفع بالفارق في الثمن.

وقد أشارت المادة (760) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على حالة خاصة يتم فيها إعادة البيع من جديد إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي فيمكن لكل شخص تقديم عريضة يطلب فيها إعادة البيع خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ رسو المزاد على أن يتعهد بزيادة السدس على الثمن الراسي عليه المزاد وإيداع الثمن كاملاً مع المصاريف والرسوم لأمانة المحكمة فيعاد عندها البيع بنفس الكيفيات ويتحمل المزايد الجديد جميع النفقات¹.

الفرع الثاني: تأجيل جلسة البيع

نقسم هذا الفرع الى ثلاثة عناوين سنتطرق أولاً إلى تأجيل البيع بطلب من الأطراف ثم ثانياً إلى تأجيل البيع تلقائياً من طرف الرئيس.

أولاً: تأجيل البيع بطلب من الاطراف

هي مكنة جاءت بها المادة (2/753) من قانون الاجراءات المدنية و الادارية اذ يجوز لأطراف البيع تأجيل البيع بالمزاد العلني اذا كان للتأجيل اسباب جدية لا سيما قلة المزايدين و ضعف العروض ، و يتحمل طالب التأجيل نفقات اعادة النشر و التعليق حسب الفقرة الثالثة من نفس المادة اما الاسباب الجدية فهي على سبيل المثال لا الحصر و اما التي تم النص عليها المتمثلة في قلة المزايدين و ضعف العروض فهي من الاسباب التلقائية للتأجيل من قبل الرئيس و لا حاجة لطلبها من قبل اطراف البيع الا في الجلسات اللاحقة عن الجلسة الاولى:

ثانياً: تأجيل البيع تلقائياً من طرف الرئيس

1- نسيم بخلف، المرجع السابق، ص154، 153.

1- بسبب عدم صحة نشر و تعليق اعلان للبيع:

هذه الحالة مستخلصة بمفهوم المخالفة لنص المادة (754) من قانون الاجراءات المدنية و الادارية باعتبار ان الرئيس جلسة البيوع العقارية بعد افتتاح جلسة البيع يتحقق من حضور او غياب اطراف البيع اتمام اجراءات التبليغ الرسمي للاطراف و النشر و التعليق اذ كانت هذه الاجراءات غير صحيحة كعدم حضور الاطراف بسبب عدم التبليغ او القيام باجراءات النشر و التعليق في مهلة من 20 يوم الحد الادنى المحدد قانونا او كان التعليق في وقت قريب من اليوم المقرر لجلسة البيع فانه يأمر بتأجيل البيعو اعادة التبليغ و النشر و التعليق على نفقة المحضر القضائي و هذا لتفادي ان يقتصر البيع على اشخاص معينين اغلبهم من المضاربين و المحتكرين للبيوع العقارية

2- سبب قلة المزايدين او ضعف العروض:**أ- التأجيل الاول بالثمن الأساسي:**

اذا لم يتوفر النصاب من المزايدين و هم 3 ثلاثة او كان العرض اقل من الثمن الأساسي للمزايدة او لم يتقدم احد باي عرض خلال 15 دقيقة اثبت رئيس ذلك في سجل الجلسة و قرر تأجيل البيع الى جلسة لاحقة بذات الثمن الاساسي.

ب- التأجيل بعد انقاص عشر الثمن الاساسي:

في الجلسة الجديدة عن عدد المزايدين اذ كانت العروض اقل من قيمة الثمن الاساسي للمزايدة و غير كافية لتغطية قيمة الدين و المصاريف قرر الرئيس تأجيل البيوع و انقاص عشر 10/1 من الاساسي مع اعادة النشر و التعليق

ج- التأجيل مع البيع بثمان و لو كان بثمان اقل من الاساسي

في الجلسات الموالية يباع العقار او الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض و لو كان باقل من الثمن الاساسي و هو ما يصطلح عليه بالبيع بالسعر¹

***أجل تأجيل البيع:** يجب ان يحدد في الامر الصادر في تأجيل البيع تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن 30 يوما و لا تزيد عن 45 يوما من تاريخ التأجيل و في هذه الحالة يعاد النشر و التعليق عن البيع بالكيفيات التي بينها سابقا.

المطلب الثاني:

حكم رسو المزاد و قيده بالمحافظة العقارية

هو ذلك الحكم الذي يصدره القاضي في جلسة البيع بالمزاد العلني و الذي بموجبه يتم تقرير البيع القضائي على الشخص الذي رسى عليه المزاد بأكبر عطاء و يعتبر الخاتمة القانونية و الهدف الذي يصبوا اليه اطراف التنفيذ من ابيع كما يعتبر الحكم سند ملكية بالنسبة للراسي عليه بالمزاد ، و هو حجة على من كان طرفا في اجراء اته و من هنا سنحاول دراسة هذا المطلب من خلال الفروع التالية: الفرع الاول طبيعة حكم رسو المزاد والفرع الثاني قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية

الفرع الاول: طبيعة حكم رسو المزاد

تعدد الآراء حول الطبيعة القانونية لحكم ايقاع البيع ، الا انها كلها تدل في معنى واحد ، و التي يمكن تناولها فيما يلي:

1-**التشريع:** اعتبر المشرع الجزاء _____ري في الامر

رقم (58/75) المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني² بانه يبيع قضائي جبري ، و هذا ما دلت عليه المواد التالية:

¹-بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص166 و ما يليها

²-القانون المدني الجزائري

أ-المادة(69) التي تنص على انه" لا يتم العقد في المزايدة الا برسو المزداد و يسقط المزداد بمزداد اعلى و لو كان باطلا

ب-المادة(385) التي تنص على انه" لا يجوز الطعن بالغبن في بيع ثم بطريق المزداد العلني بمقتضى القانون"

ج-المادة(385) التي تنص على انه" لا ضمان للعيب في البيوع القضائية،و لا البيوع الادارية اذا كانت بالمزاد"

2-الفقه القانوني: في الجزائر يرى الدكتور محمد حسنين بانه حكم رسو المزداد ليس حكما قضائيا لأنه لا يفصل في خصومة قضائية ، و هو حكم يصدر في اطار السلطات الولائية الممنوحة لقاضي البيوع ، اما فيمصر يرى الدكتور نبيل اسماعيل عمر، بان حكم رسو المزداد هو عمل ولائي حتى و ان صدر في شكل حكم قضائي ، لأنه يقتصر على اثبات ما جرى في جلسة المزايدة ، و لا يحسم في نزاع قضائي¹ و لا يوجب القانون تسببه ، و يعتبره اخر انه قرار رضائي يتضمن معاينة تسير و قائع البيع و انتقال ملكية العقار من المفلس الى الراسي عليه بالمزاد المالك الجديد² اما في فرنسا اعتبره البعض على انه بيع عادي لا يختلف عنالبيوع الرضائية من حيث شكله لكونه يصدر من جهة قضائية ، و هو لا يجوز على قوة الشيء المقضي فيه، و غير قابل لأي طعن

3-الاحكام القضائية: اعتبره القضاء الجزائري، قرار المحكمة العليا رقم(292327) الصادر بتاريخ 2003/01/29، اذ كيفت المحكمة العليا حكم رسو المزداد بانه ليس حكما قضائيا بالمعنى الفني، بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي، و هو حكم غير قابل لأي طعن سواء بالطرق العادية او الغير عادية، اما القضاء المصري استقر قضاء محكمة النقض المصرية على ان حكم رسو المزداد ليس حكما بالمعنى القانوني للأحكام الفاصلة في الخصومات القضائية و اعتبره بانه عقد بيع ، اما القضاء الفرنسي فقد اعتبرته محكمة النقض الفرنسية في بعض احكامها بان حكم رسو المزداد هو عبارة عن عقد بيع امثلة مثل عقد البيع الرضائي³

¹ محمد حسين، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته، مكتبة الفلاح، الكويت، 1986، ص201.200

² محمد حسين،المرجع السابق، ص201.202

³ محمد حسين،المرجع السابق، ص201.202

الفرع الثاني: قيد حكم رسو المزاد

تنص المادة (762) من قانون الاجراءات المدنية و الادارية فقرة 02 انه يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل اشهاره خلال اجل شهرين من تاريخ صدوره، و تضيف المادة (774) من نفس القانون انه تتم اجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع للعقار دون مراعات لأصل الملكية.

و يشكل حكم رسو المزاد سنداً للملكية و بالتالي يتعين على المحضر القضائي السعي الى اشهاره، و ذلك بإيداعهم بالمحافظة العقارية المختصة، كما ان هذا الحكم يتم تنفيذه دون سعي الراسي عليه المزاد و يتم جبرا على الاطراف، و من الناحية العلمية تتم عملية اشهار الحكم على النحو التالي:

- تحرير عقد ايداع يتضمن حكم رسو المزاد في اصل نسختين

- يعاد تحرير الحكم كاملا دون زيادة او نقصان

- يقوم المحضر القضائي باستدراك العناصر التي لم يتطرق اليها الحكم كنقص هوية الراسي عليه المزاد او نقص في هوية العقار او اصل ملكية و ذلك بعد استشارة القاضي المختص

- مراعاة الشروط للإشهار (تحرير العقد على نسخة نموذج ا ع 6 ، تأشيرة التسجيل و الاشهاد و تسديد الرسم المحدد ب 1% من ثمن البيع

- يتم الاشهار بوضع تأشيرة الاشهار على نسخة من العقد و تسلم الى المحضر القضائي¹

المطلب الثالث:

الاثار المترتبة على حكم رسو المزاد و توزيع ثمن الرسو

¹- محمد حسين، المرجع السابق، ص 202.203

بما ان رسو المزاد ما هو لا يبيع ينعقد في المحكمة و تحت اشرافها فهو اذن لا يختلف عن البيع الاختباري ، و من ثمة كانت اثاره من الاستثناءات التي اوردها المشرع كما ان توزيع العائد من بيع العقار اعطاه المشرع اهمية بالغة و هذا ما سنحاول توضيحه في الفروع التالية: الفرع الاول:الاثار المترتبة على حكم رسو المزاد و الفرع الثاني توزيع ثمن رسو المزاد.

الفرع الاول: الاثار المترتبة على حكم رسو المزاد

1-انتقال ملكية العقار للراسي عليه المزاد: تنص المادة 762 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على انه " تنقل الى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت هذه العقارات و او الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني و كذلك كل الارتفاقات العالقة بها، و يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية ، يفهم من نص المادة ان اهم اثر يترتب على حكم على رسو المزاد هو نقل ملكية العقار من المالك القديم الى الراسي عليه المزاد المالك الجديد، و ينتقل العقار الى المالك الجديد بنفس الحالة التي كان عليها ، أي انه يسري في مواجهة الراسي عليه بالمزاد كل حق رتبه طالب البيع متى كان تسجيل هذه الحقوق قبل البدء في التنفيذ بالبيع.

2- قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية: نصت على هذا الالتزام المادة 2/762 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية، اذ تنص على انه " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل اشهاره خلال اجل شهرين 02 من تاريخ صدورها الا ان المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لاسيما المادة 90 منه اسندت هذا الاختصاص الى رئيس امانة الضبط، ووظيفة الشهر في هذه الحالة وظيفة اعلامية لان الحق العيني العقاري انشاته المحكمة الناطقة برسو المزاد و هناك من يرى ان حكم رسو المزاد لايعتبر سندا للملكية بالنسبة للراسي عليه بالمداد الا بعد القيام بإجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية ، لان التصرفات الواردة على العقار لا ترتب اثارها و منها نقل الملكية الا بعد التسجيل و الشهر.

3-تطهير العقار المباع: المقصود بتطهير العقار المباع هو تخليصه من جميع رهون المترتبة عليه سواء كان البيع في مواجهة مالك العقار او الحائز او الحارس و الاصل في البيوع هو انتقال الملكية الى المالك الجديد محملة بكل الحقوق المترتبة على العقار كالرهن او حق الاختصاص او حق الامتياز.

لكن و خروج على القاعدة فقد نص القانون على حكم يجعل حدا لهذه الحقوق التبعية بموجب المادة 2/764 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و يترتب على قيد حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية و فقا للمادة المشار اليها تطهير العقار المباع من حقوق الامتياز و الاختصاص و الرهون الرسمية و الحيازية التي اعلن اصحابها بإيداع قائمة شروط البيع و اخبروا بتاريخ جلسته طبقا للمادتين 740 و 747 من نفس القانون ، فلا يبقى لهم الا حقهم في الثمن ، و طبقا لهذا النص يتلقى الراسي عليه الزاد الملكية خالية مما كان مقررا عليها من حقوق الرهن و الاختصاص و الامتياز بحيث لا يكون لأصحاب هذه الحقوق الا حق الاولوية في استيفاء ديونهم من ثمن العقار و لولا هذا النص لا انتقلت الملكية الى الراسي عليه المزداد مثقلة بهذه الحقوق ما دامت هذه الحقوق قد قررت من قبل تسجيل التنبيه و كان عليه تخليص العقار منها اما ان يفي لأصحابها بديونهم المضمونة بهدف الحقوق، و اما ان يعمل على تطهير العقار و فقا للقواعد التي قررها القانون المدني ، لذا اعفى المشرع الراسي عليه المزداد من كل ذلك بتقريره تطهير العقار من الحقوق المذكورة كالأثر يترتب على البيع القضائي، و يبين تطهير العقار من حقوق الرهن و الاختصاص و الامتياز كالأثر يترتب على تسجيل حكم رسو المزداد العلني عدة اعتبارات اهمها ان اجراءات بيع العقار بالمزاد و ما تفضيه من الاعلان عن بيعه و السماح لكل راغب في الشراء في الدخول الى المزادة، و من الزيادة بالسدس لمن فاته الدخول في المزداد الاول، كل ذلك من شأنه ان يؤدي الى بيع العقار بأكثر ثمن، كما ان اصحاب حقوق الرهن و الاختصاص و الامتياز قد ادخلوا في اجراءات التنفيذ بأخبارهم بإيداع القائمة و بتاريخ بيع العقار و بإمكانهم ان يعملوا على الوصول بثمان العقار أي اكبر حد ممكن و اخيرا فان من شان تطهير العقار كالأثر لتسجيل حكم رسو المزداد ترغيب الافراد في الدخول في المزداد مما يترتب عليه رفع قيمته و زيادة الثمن الذي يرسو به، و في هذا مصلحة لدائنين و المدين و الحقوق التي يشملها التطهير حسب نص المادة 936 من القانون المدني مثل الرهون الرسمية و حقوق الاختصاص و الامتياز و لكنه لا يشمل غير ذلك من الحقوق العينية كحق الارتفاق او حق الانتفاع.

4- لا ضمان للعيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني: الغاية من تقرير هذا المبدأ هو ان البيع القضائي يحاط بالعلنية و يتم تحت اشراف القضاء ، مما يكفل الكشف عن عيوب البيع فضلا عن الرغبة في استقرار البيع القضائي¹

5-دعوى بطلان حكم رسو المزاد: نص المشرع الجزائري في المادة 765 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على ان حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن مهما كان نوعه بالطرق العادية ، خلاف المشرع المصري الذي احز الطعن في حكم رسو المزاد بسبب عيب في الاجراءات السابقة لبيع او عيب في شكل الحكم²

اما المشرع الجزائري اجاز الطعن في حكم رسو المزاد بدعوى اصلية تسمى (دعوى البطلان المبتدئة) و هذا ما اقرته المحكمة العليا في قرارها رقم (327292) المؤرخ في 2003/01/29³ حيث اقرت انه " لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا، بل قرارا ولائيا صادرا في شكل حكم قضائي و تبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة ان يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان امام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد و من ثم فلا يجوز ان يطعن فيه بالنقض مباشرة لان الطعن بالنقض لا يكون الا في الاحكام القضائية الفاصلة في المنازعة و الصادرة نهائيا و هي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه " و يختص بالنظر في دعوى البطلان الاصلية قاضي التنفيذ في المحكمة التي تقع العقار في دائرتها و يترتب على الحكم ببطلان حكم ايقاع البيع او الغاؤه زوال البيع القضائي منذ ايقاعه و بالتالي زوال ما يكون قد ترتب عليه من اثار⁴ و لن ما عدم المساس بما تم صحيحا من اجراءات سابقة عليه فيستطيع ذوي الشأن اعادة الاجراءات ابتداء من الاجراء الاخير الذي تم صحيحا، الا ان يكون البطلان مرتبط باجراء سابق فيبطل معه ذلك الاجراء او ان يكون البطلان قد اصاب اجراء جوهري تستند عليه اجراءات التنفيذ كبطلان السند التنفيذ⁵.

¹ - حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ، دار هومة ، ص318.

² - مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الازارطة الاسكندرية، 2005، ص696 و بعدها.

³ -حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص318.

⁴ - مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص ص 706-707.

⁵ - محمد حسنين، التنفيذ القضائي، مرجع سابق، ص203.

الفرع الثاني: توزيع ثمن رسو المزاد

لم نجد في قانون الاجراءات المدنية و الادارية احكاما توضح توزيع المبالغ المتحصلة من البيع بالمزاد العلني الا فيما يتعلق في البيوع الجزئية التي يعود فيها الامر الى رئيس المحكمة لإصدار امر توزيع متحصلات البيع على الدائنين يوجه الى رئيس امانة الضبط¹.

اما البيوع العقارية الخاصة بالنسبة الى بيع عقارات المفلس و من خال احكام القانون التجاري راينا ان الوكيل المتصرف القضائي لا يتصرف ببيع اموال المدين الا بإذن القاضي المنتدب الذي يراقب اعماله و يفصل في المطالبات المتعلقة بها، اذن هو من يمنح الاذن ببيع عقار المفلس بالمزاد العلني و عليه كان من الاولى ان يعود الامر الى القاضي المنتدب لإصدار امر توزيع متحصلات بيع عقار المفلس في المزاد العلني لان لها اجراءات خاصة بجماعة الدائنين او تلك الاحكام المنصوص عليها في باب الافلاس و التسوية القضائية ، اما في غياب نص يمنح القاضي المنتدب صلاحية اصدار امر بتوزيع الثمن فيرجع الى الاصل و هو رئيس المحكمة.

¹ - احكام نص المواد من 790 الى 799 من القانون رقم (09/08) مؤرخ في 23 فيفري 2008 متضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، المرجع السابق.

خاتمة :

يتبين من خلال دراستنا لموضوع البيوع العقارية للمفلس ان المشرع في قانون الاجراءات المدنية و الادارية احاط العقار او الحقوق العينية العقارية سواء المشهورة أو غير المشهورة بحماية خاصة تتمثل في اجراءات دقيقة يجب على المنفذ و المحضر القضائي اتباعها خطوة بخطوة الى غاية بيع عقار المفلس و او الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني و استفاء المنفذ لحقه من ثمن بيع العقار المفلس ، كما يهدف المشرع من خلال عملية البيع الى ضمان تحقيق اكبر حصيله ممكنة من البيع عن طريق المزاد العلني مما يعزز حظوظ الدائنين في استفاء حقهم بالكامل من جهة و حماية المفلس بتفادي بيع عقاره بثمان بخس من جهة اخرى و تبين لنا ايضا من خلال هذه الدراسة التي كانت بعنوان البيوع العقارية للمفلس ان الاحكام المتعلقة بهذا الموضوع تتوزع بين كل من القانون التجاري و قانون الاجراءات المدنية و الادارية و لان هذه الاحكام الموضوعية تحتاج لتوضيح اجراءات تطبيقها خاصة ما يتعلق بدور القاضي في موضوع الحماية و التصرف بالبيع فقد خصص المشرع نصوص عديدة لذلك من خلال قانون الإجراءات المدنية و الادارية ليتدارك بهذا النقص الكبير الذي كان في هذا المجال نفسها تطبق على المفلس مع بعض الاحالة للتقنين التجاري.

بتحليل كل تلك النصوص، عرفنا ان البيوع العقارية للمفلس تبدأ بأمر على عريضة او حكم قضائي او طلب من المدين لينتقل الطالب لمحضر القضائي الذي يعد قائمة شروط البيع و يقوم بإيداعها بالمحكمة و تبليغها للأطراف من ثم ينتقل لمرحلة اجراءات بيع عقار مفلس.

من كل ذلك استطعنا ان نخرج بمجموعة نتائج و توصيات اردنا ان تكون ختام بحثنا هذا النتائج التالية:

1-بالنسبة للبيوع العقارية للمفلس عموما كنظام لحماية الاموال و الاطراف، بداية ان او ل ما يمكننا استنتاجه هو قلة و نقص النصوص القانونية المعالجة للموضوع في القانون الجزائري ، مما ينجر عنه ضعف فعلي في الحماية المقررة للأموال و الأطراف ، فكان الأجدد وضع تقنين يكفي لشرح و ضبط كل ما يتطلبه الحفاظ على المال و الاطراف فنجد ان قانون الاجراءات المدنية و الادارية خص البيوع العقارية الخاصة بسبعة (07) مواد فقط

2-انعدام المسح يفتح مجالاً للتهرب من التنفيذ اذ تصعب عملية التصرف على وجود او عدم وجود ملكية عقارية للمفلس

3-كما اقر المشرع بإمكانية الحجز التحفظي على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية عكس قانون الاجراءات المدنية القديم الذي لم يقره بأحكامه اطلاقاً

التوصيات و المقترحات:

فضلنا بعدما قدمناه من نتائج ان نورد بعض الاقتراحات التي اخترنا ان تكون كالآتي:

1-اضافة فقرين بالمادة 783 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية تبيان مشتملات قائمة شروط البيع لكل بيع على حدى بالنسبة لبيع عقار المفقود و ناقص الاهلية و المفلس

2-تعديل المادة 785 من نفس القانون و اضافة تبليغ الوكيل المتصرف القضائي بقائمة رسو البيع

3- وضع مادة تبين مدى قبول او بطلان ، نقص او عيب في قائمة شروط البيع او تخلف تبليغ معين و عدم تركها لاجتهادات القضاء و الفقه، و ما ينجم عنه من اختلاف في الإجراءات.

4- بما ان الإجراءات المتبعة في بيع العقارات المحجوزة تختلف تماما عن المتبعة في البيوع العقارية الخاصة كان من الاجدر وضع مواد مستقلة خاصة بالإجراءات المتبعة في البيوع العقارية الخاصة و عدم الاحالة أو ترك الأمر للاجتهاد.

و خلاصة القول أننا نعتقد بعد كل ما قدمنا إليه في هذه الدراسة فان المشرع الجزائري نظرا للنقص الموجودة في النصوص المعالجة لموضوع البيوع العقارية للمفلس في ظل القانون التجاري و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم يحقق الحماية الكافية للأطراف البيع و لا للإجراءات و نأمل منه أن يتدارك هذا النقص الموجود في التعديلات القادمة لكل من التقنين التجاري و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و فق ما يحقق حماية اكبر لهذا النوع من البيوع.

مقدمة

خاتمة

الفهرس

قائمة المصادر و المراجع

الفصل الأول:

الأساس القانوني للبيع العقارية للمفلس

الفصل الثاني:

إجراءات بيع عقار المفلس

قائمة المصادر و المراجع:

أولاً: الكتب

- 1- أحمد خليل ، التنفيذ الجبري ، بدون دار النشر، 2003، الإسكندرية
- 2- أحمد محمد أبو الروس، الموسوعات التجارية الحديثة، الكتاب الثاني في الأعمال والعقود والأوراق التجارية وعمليات البنوك والإفلاس، دار الجامعية، الإسكندرية، د س ن
- 3- أحمد محمد محرز، العقود التجارية ونظام الإفلاس في القانون التجاري المصري، القاهرة، 1996
- 4- أحمد محمود خليل، الإفلاس التجاري والاعسار المدني، منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن
- 5- بربارة عبد الرحمان ، ط_____ رق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية ، منشورات بغ_____ دادى ، الطبعة الاولى، 2009
- 6- بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية و القضاة_____ ائية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع _____ مع الجزائر ، 2015
- 7- ج_____ لال وفاء البراري محمدين، المبدى_____ ادئ العامة فى القان_____ ون التجاري، دار الجامعة الجديدة للنش_____ ر، الإسكندرية، 1995
- 8- حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ، دار هومة
- 9- حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم (09/08) المؤرخ فى 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر
- 10- نسري_____ ن شريف_____ ي، الافلاس و التسوية القضائية ، دار بلقيس للنشر، الج_____ زائر ، الطبعة الاولى اكتوبر ، 2013
- 11- راشد راشد، الأوراق التجارية، الإفلاس و التسوية القضائية فى القانون التجاري الجزائري، طه، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008

26-محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجزري، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2015،

27-مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الازابطة الاسكندرية، 2005

28-مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، الأوراق التجارية والإفلاس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006

29-مصطفى كمال طه، عقود التجارية، البارودي، القانون التجاري، الأوراق التجارية، الإفلاس، العقود التجارية، عمليات البنوك، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2001

30-نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري

31-نادية فضيل، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون الجزائري، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008

32-نادية فضيل، الإفلاس و التسوية القضائية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، 2009، الجزائر

33-نسرين شريقي، الإفلاس والتسوية القضائية، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2013

34-نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر 2014

36-هاني دويدار، محمد السيد الفقي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014

37-وفاء الشعراوي، الإفلاس والتسوية القضائية في القانون الجزائري،

ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013

38-الياس ناصيف، الموسوعة التجارية الشاملة، الإفلاس، عويدات للنشر والطباعة، لبنان، 1999

ثانيا-المقالات العلمية:

1- علاوة بوتغرار، أحكام بعض البيوع العقارية الخاصة، مجلة المحضر القضائي، ملتقى قسنطينة، 2009

ثالثا- المذكرات:

1-مذكرات الماجستير

