



المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي  
معهد الحقوق و العلوم السياسية  
قسم القانون الخاص



## حكم رسو المزاد و الآثار المترتبة عن عملية البيع العقاري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

- يحلى رابح

من إعداد الطلبة:

- خميس نورة

- بلمادي خيرة

لجنة المناقشة:

رئيسا	د. معيزي الخالدية
مشرفا ومقررا	د. يحلى رابح
مناقشا	د. زعيتر محمد

السنة الجامعية: 2019/2018

# الإهداء

إلى من بلغ الرسالة و أدى الأمانة... ونصح الأمة... إلى نبي الرحمة و نور العالمين عليه أزكى الصلاة والتسليم محمد خير خلق العالمين.

إلى من كلله الله بالهيبه و الوقار... إلى من علمني العطاء بدون انتظار... إلى من أحمل اسمه بإفتخار... إلى من شق لي طريق السعادة إلى روح والدي رحمه الله.

إلى من كان دعاؤها سر نجاحي و حنانها بلسم جراحي إلى أغلى الحبايب أمي الحبيبة.

إلى عائلتي إخوتي ، أحواتي وأبنائهم.

إلى أسماء و حورية.

إلى من رافقنا طوال المشوار الدراسي من أساتذة كرام و زملائنا الطلبة .

كما أتوجه بالشكر إلى الذي كان بإشرافه لنا كفيلا و لطرق البحث دليلا إلى الأستاذ المشرف:

يحللي رابع .

إلى جميع أساتذة كلية الحقوق بالمركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسميسلت.

إلى زميلاتي و زملائي بالعمل .

# خير قة

# الإهداء

إلى من شرف الله من قدرهما و قال في شأنهما "ولا تقل لهما أف و لا تنهرهما و قل لهما قولا كريما و اخفض لهما جناح الذل من الرحمة و قل ربي إرحمهما كما ربياني صغيرا"

إلى ملاكي في الحياة إلى معنى الحب حتى الممات إلى من ملمت عقلي و روحي لمشوار من دون شتات إلى أغلى الحبايب أومي.

لو كان العمر يكتب عنوانا لكتب بدمي العمر لأبي و لو الفرحة تهدى للإنسان ما يستحقها غير الغالي أبي و لو حللوا كل قطرة من دمي لوجدت مرسومة للغالي أبي.

إلى من هم أقرب إلي من روحي إلى من شاركوني في ألامي و بهم أستمد عزمي و إصراري أحتي خيرة.

إلى أخواتي العزيزات : زوليخة و زوجها وابنتها و هنية و زوجها وأبناؤها سفيان ,نعيمة واية.

إلى زوجي العزيز أحمد.

إلى من نشأت و ترعرعت بينهم و فتحوا لي أبوابهم إلى من عانقوا ذكرياتي في مشواري الجامعي و كانوا سندي فكان ترحابهم أجمل هدية إلى إخوتي محمد, لخضر, بوعلام, مراد, مهدي و زوجاتهم و أولادهم مصطفى, فتحي , أمينة و فاطمة.

إلى الذين أحببتهم و أحبوني صديقاتي أمال و خيرة .

إلى الشموع المنيرة الكتاكيت بسمة , نور , سجود , عبد الغني , أحمد يوسف, أنس, أماني , , ملك

## فهرسة

# كلمة شكر

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على سيدنا محمد رسول الله  
إن الشكر لله أولا وأخيرا، نحمده حمدا كثيرا على نعمه الكثيرة، وعلى توفيقه لنا بعد  
إتمام هذا البحث العلمي الذي يندرج في إطار متطلبات نيل شهادة الماجستير.  
كما نتقدم خصوصا بالشكر والامتنان وفائق التقدير والاحترام إلى الأستاذ المشرف  
الدكتور/يحيى رابح الذي نعتز أن نكون من بين الطلبة الذين أطرهم وأمدّهم بتوجيهاته،  
وأفادهم بالمادة العلمية وتجربته المهنية في حقل التعليم العالي إلى غاية إنجاز هذا البحث.  
كما نتقدم بالشكر الجزيل للسادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه  
المذكرة بالرغم من التزاماتهم المختلفة.  
ولا يفوتنا بهذه المناسبة أن نتقدم بالثناء الجزيل إلى كل أساتذة معهد العلوم القانونية  
والإدارية بالمركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، وإلى كافة موظفي وعمال  
معهد العلوم القانونية والإدارية، وكذا المكتبة المركزية بالمركز الجامعي على خدماتهم  
ومساعداتهم.  
ونتقدم بالشكر والعرفان أيضا إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد على إنجاز هذه  
المذكرة.

# مقدمة



## مقدمة:

كان الفرد في عابر الزمان إذا ما حصل له اعتداء على حق من حقوقه يتولى بنفسه أو بمساعدة عشيرته بحكم التضامن لبقائهم بينهم وارتباط مصالحهم بعضها ببعض حماية هذا الحق مهما كان نوعه والتي يحرص الإنسان على حمايتها، فكان يحصل على حقه طبقاً لعدالته الخاصة، بحيث كان الدائن في العهد الروماني يقبض على مدينه في حالة عدم الوفاء بالدين فيحسبه مدة من الزمن تقدر بستين(60) يوماً حسب بعض الروايات، فإذا اقتضت هذه المدة ولم يدفع ما بذمته أو لم يدفع أحد مكانه مقابل، فكان للدائن الخيار بين بيعه أو قتله، فإذا تعدد الدائنون كان لهم في هذه الحالة اقتسام جثته تنكيلاً به، كما أن العرب في الجاهلية ساروا على هذا النهج، إذ يقوم الأثرياء بإقراض الفقراء مع فائدة ترهق كاهلهم، لأنه لم يكن للفقراء سبيل إلا اللجوء لمثل هذا التعامل المالي لسد حاجياته، بحيث كانوا إذا حل أجل الدين، ولم يف المدين بما عليه من التزام مع فوائده أجبروا المدين على بيع أحد أبنائه للدائن لخدمه كعبد، أو يتم استرقاق المدين نفسه، إلى أن جاء الإسلام فطهر أرض العرب من تلك المعاملات الفاسدة وأرسى قواعد شرعية تكفل لجميع أفراد المجتمع حقوقهم دون المساس بكرامتهم وإلحاق الضرر بهم تطبيقاً للقاعدة الشرعية " لا ضرر ولا ضرار".

أما في المجتمعات المتمدنة فتسودها قاعدة عامة وأساسية مفادها أنه لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه بنفسه، بحيث أصبحت هذه القاعدة في العصر الحديث قاعدة عالمية تطبق في كل الدول، ومعناها بأن يلجأ الشخص الذي بيده سند تنفيذي إلى السلطة العامة لإجبار المدين على التنفيذ حتى يستوفي حقه، فالتنفيذ في المجتمعات المعاصرة أصبح يتم تحت إشراف القضاء ورقابته وذلك من أجل ضمان حقوق الدائن في استفتاء حقه من المدين الممتنع والمماطل عن الوفاء بالدين، وهذا تنفيذاً للضمان العام الذي يكون على أموال مدينه ناهيك عما يوفره من حماية لحقوق المدين من تعسف الدائن وحتى لا يجرده من أمواله ولا يهدر كرامته فدور القضاء في العصر الحديث لم يعد مقتصرًا على إصدار الأحكام القضائية في الخصومات التي تعرض عليه، بل أصبح ممتداً إلى غاية تنفيذ تلك الأحكام تنفيذاً عادلاً وسليماً وفقاً لما رسمه القانون، وهذا من أجل تمكين صاحب الحق من حقه وذلك باستيفاء دينه وحقه وفقاً لما قضى به الحكم القضائي.

ويتم ذلك عن طريق الحجز على ممتلكات المدين وبيعها بالمزاد العلني وبالرغم من أن صور البيوع قد تعددت نتيجة المتغيرات التي طرأت على المجتمعات الحديثة نجد أن هذا البيع من أهم البيوع ، وهو



عملية بيع وشراء السلع عن طريق المزايدة في السعر من قبل المشتري للوصول بها إلى أعلى ربح، وهذه الطريقة يفرضها القانون في بعض الأحوال كبيع أموال المدين جبرا، و يمكن أن يكون البيع اختياري كما لو نظمت مؤسسة ما مزادا ويكون محل المزايدة بيع منقولاتها أو عقاراتها.

وقد وضع المشرع الجزائري عدة نصوص تشريعية وتنظيمية لضبط مراحل وإجراءات البيع عن طريق المزاد العلني سواء الاختيارية منها أو الإلزامية، واعتبار البيع بالمزايدة عملا تجاريا بحسب الموضوع في القانون التجاري، والاعتبار الموضوعي يعتمد فيه بمحل العقد وموضوعه دون النظر إلى شخصيته أي من المتعاقدين، فإذا مات أحد المتعاقدين أو فقد أهليته يجل محل الوارث دون أن يتأثر العقد بعكس العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي والتي لا ينعقد العقد إلا بها.

ومن أسباب اختيارنا للموضوع مايلي:

● **أسباب موضوعية:** تتمثل أساسا في اعتبار الموضوع من أهم المواضيع التي أثارت اهتمام الباحثين والدارسين في الآونة الأخيرة، بالإضافة إلى كثرة النزاعات المطروحة أمام القضاء؛

● **أسباب ذاتية:** تتمثل الأسباب الذاتية لاختيار هذا الموضوع في الرغبة في إزالة الغموض فيما يخص التداخل الذي يعتري البيع بالمزاد العلني فيما يتعلق بغيره من البيوع الأخرى، إضافة إلى الرغبة في المشاركة في إثراء المكتبة الجامعية بمثل هكذا مواضيع باعتبار ندرة الدراسات فيها.

وتكمن أهمية موضوع البيع بالمزاد العلني في المكانة التي يحتلها هذا النوع من البيوع إذ يعتمد على إجراءات يفرضها المشرع لإنجاح عملية البيع باعتماده على معايير معينة ومحددة مسبقا بموجب القانون، إضافة إلى الأهمية التي اكتسبتها من خلال انتشار هذا النوع من البيوع في الواقع اليومي بحيث تتضمن الكثير من إعانات البيوع بالمزاد العلني سواء كانت مملوكة للأشخاص الطبيعية كالتجار أو الأشخاص المعنوية كالشركات أو المؤسسات العمومية التابعة للدولة، أو عن طريق القضاء الذي لم يعد يقتصر دوره على إصدار الأحكام القضائية، بل أصبح يمتد إلى غاية التنفيذ وبيع العقارات المحجوزة بالمزاد العلني.

وباعتبار أن مسألة البيع بالمزاد العلني من المسائل المستحدثة كأسلوب للبيع القضائي فقد اكتفينا بالاعتماد على المنهج التحليلي إضافة إلى المنهج المقارن أحيانا والوقوف على ما أرساه المشرع الجزائري من نصوص قانونية ذات صلة.



يمكن حصر الصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد هذا العمل في الندرة الكبيرة للمادة العلمية وقلة الدراسات سواء الكتب، المذكرات، وغيرها من المراجع على المستوى الوطن.

1. الإشكالية: ما الطبيعة القانونية لحكم الرسو؟ وما الآثار المترتبة عن عملية البيع العقاري؟

وتتفرع عن هاته الإشكالية مجموعة من التساؤلات :

- كيف نميز البيع بالمزاد عن غيره من المفاهيم المشابهة؟

- ما الإجراءات السابقة واللاحقة لعملية البيع بالمزاد؟

للإجابة على هذه الإشكالية سوف نتناول في الفصل الأول ماهية البيع بالمزاد العلني والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين بحيث تناولنا في المبحث الأول مفهوم البيع بالمزاد العلني و في المبحث الثاني بيع عقار القاصر و العقارات المشهورة، أما في الفصل الثاني تناولنا إجراءات البيع بالمزاد العلني و الآثار المترتبة عليه في مبحثين ففي المبحث الأول تناولنا إجراءات البيع بالمزاد و في المبحث الثاني الآثار المترتبة عليه.

# الفصل الأول

ماهية البيع بالمزاد العلني



## تمهيد:

إن بيع الأموال سواء عقارية كانت أو منقولة بطريقة علنية و هو ما يعرف حاليا بالبيع بالمزاد العلني قليل الحدوث في السابق ، وفي أغلب الأحيان يكون ناتج عن استحالة القسمة عينا، إلا أنه ويتطور المعاملات وانتشار التعامل بالقروض مقابل الرهن العقاري، ونظرا للظروف الراهنة فإنه غالبا ما يستحيل على المدين الوفاء بالتزاماته اختياريا، ولما منع القانون السائد الدائن من اقتضاء حقه بنفسه فإنه يلجأ للقضاء للحصول عليه، وهو ما جعل البيع بالمزاد العلني ينتشر يوما بعد يوم، هذا إضافة إلى بعض البيوع العقارية التي نص المشرع على خضوعها للبيع بالمزاد العلني، وهذا إتباعا لخصوصيتها وتميزها بهدف ضمان حماية أكبر لأصحاب هذه العقارات وإضفاء نوع من الشرعية على هذه البيوع.

إضافة إلى ذلك يعد البيع بالمزاد العلني من أهم المواضيع التي تم تنظيم إجراءاتها من طرف المشرع الجزائري حيث كان من أولويات العقود التي نظم أحكامها وبين إجراءاتها، باعتبارها من العقود الشائعة في الماضي والحاضر بين الناس ولأهميتها بالنسبة لهم، ونجد أن الهدف من هذا البيع هو دفع الثمن إلى أعلى حد ممكن مصلحة للمحجوز عليه .

كما أن الغالب في حياة الناس اليومية أن تتم العقود بينهم بمختلف أنواعها بطريقة الممارسة فتجرى المفاوضات بين البائع والمشتري مثلا إلى أن يتوصلا إلى صدور إيجاب محدد من طرف يقبله الطرف الآخر، وذلك بعد مناقشة كل الشروط التي بموجبها يتم إبرام العقد، ولكن يختار الشخص الذي يرغب في إبرام العقد طريقة أخرى غير طريقة الممارسة، وذلك للبحث عن يتعاقد معه بغرض الحصول على أفضل الشروط للتعاقد، ومن ذلك كأن يقوم بعرض بضاعته التي يرغب في بيعها في مزاد علني، ويدعو من يرغب في الشراء إلى تحديد أعلى ثمن ويتقدم به ويكون ذلك بموجب عرض مكتوب ومغلق يفتح ويفحص مع العروض التي يقدمها أشخاص آخرون في يوم فتح المظاريف يوم المزايدة وذلك لتقديم الثمن الذي يريد الشراء به علنا مع إمكان تغير هذا السعر بالزيادة إذا وجد من يعرض سعرا أعلى من سعره.

وستنطلق إلى مفهوم البيع بالمزاد العلني في المبحث الأول و من خلاله نعرض علي التعريف بالمزاد العلني من خلال المطلب الأول لغة واصطلاحا ونميزه عن غيره من المفاهيم المشابهة له.



### المبحث الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني

إن تحديد البيع بالمزاد العلني له أهمية كبيرة نظرا لاختلاف المفاهيم التي سبقت من طرف المختصين في القانون للبيوع، كما أن تحديد مفهوم أي موضوع يفرض على الباحث الوقوف على العديد من المحاور الأساسية وعليه يجب التطرق إلى تعريف المزايدة في (المطلب الأول)، إضافة إلى الطبيعة القانونية للبيع بالمزاد في (المطلب الثاني) وهو ما سنتناوله على التوالي.

### المطلب الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني

وردت العديد من التعاريف الخاصة بمسألة البيع بالمزاد العلني، لذا يجب الوقوف على تحديد التعريف اللغوي إلى جانب التعريف الأصلي في الفرع الأول، إضافة إلى تمييز البيع بالمزاد العلني عن المفاهيم الأخرى المشابهة.

### الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني لغة وإصطلاحا

#### أولا: لغة

إن البيع بالمزاد العلني أو ما يسمى الآن بالخراج، ظاهرة اقتصادية تجارية، عرفت منذ عهد النبوة بل إنها تعود إلى عهد الجاهلية، وقد أطلق على هذه الظاهرة أسماء عديدة تدل على جوانب مختلفة من حقيقتها منها بيع من يزيد، بيع الدلالة، بيع المناداة، وسماه بعض الفقهاء بيع الفقراء لوقوعه على بيع أثارهم عند الحاجة، وبيع من كسدت بضاعته والدلالات التي تتضمنها هذه الأسماء.<sup>1</sup>

والزيادة لغة مفاعلة من الزيادة، وزاد أعطى الزيادة، وازداد أخذها، واستزاد: أي سأل الزيادة فأخذها، وفي حديث ابن مسعود (رضي الله عنه). ولو استزدته لزد في.<sup>2</sup>

كذلك هو أن يطرح عين من الأعيان للبيع فيتزايد الراغبون في شرائه ويرسو على من يعرض أعلى ثمن.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أ، صلاح عباس، الملتقى الفقهي، حكم البيع بالمزاد العلني ومخطواته، إشراف الدكتور عبد العزيز فوزان الفوزان 2017/09/14، آخر زيارة للموقع 2019/01/14.

<sup>2</sup> مسلم، (الإيمان)، 139ص.

<sup>3</sup> الملحد في اللغة والإعلام، طبعة جديدة ومنقحة، دار المشرق، بيروت، الطبعة 40، 2003، ص 59.

كما أنه بيع علني يتم بطرح الشيء للبيع، فيتزايد الراغبون في شرائه ويرسو على من يعرض أعلى.<sup>1</sup>

### ثانياً: إصطلاحاً

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً لبيع المزاد العلني، إلا أنه ورد ذكره في المادة 69 من القانون المدني الجزائري: " لا يتم العقد في المزادات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو باطلاً ".  
فالمزايدة هي عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء والأصل أن اللجوء إلى أسلوب التعاقد بالمزايدة اختياري يستوجب فيها اللجوء إلى ذلك الأسلوب، كما هو الشأن في بيع وإيجار الأموال الخاصة للدولة، وبيع أموال المدين جبراً لسداد ديونه.<sup>2</sup>  
كما يتم تعريف عقد المزايدة بأنه (عقد معاوضة يعتمد على دعوة الراغبين نداءً أو كتابة للمشاركة في المزاد، ويتم عند رضا البائع).

والإشكال في هذا التعريف يكمن في أن دعوة الراغبين نداءً أو كتابة للمشاركة في المزاد التي أخذت في التعريف لا تمت بصلة إلى العقد بل هي مقدمة للعقد، فلا يحسن إدراجها في تعريف عقد المزايدة، وعقد المزايدة هو إرساء العقد على أفضل العروض حينما تكون العروض متعددة في وقت واحد.

كما أن إرساء العقد معناه أن يختار أحد المتعاملين أفضل العروض المتعددة في وقت واحد وهذه العروض وإن كانت من القابل إلا أنها لا بد أن تكون بعنوان التملك بثمن معين، فيأتي الإيجاب باختيار أحدهما (وهو الأفضل) بعنوان التملك، فيحصل القبول المتقدم والإيجاب المتأخر والاختيار في هذا العقد لعدم اشتراط تقديم الإيجاب على القبول إلا إذا كان القبول بعنوان التملك بثمن معين. أما تعريف المزايدة من الجانب الفقهي فقد عرفها العديد من فقهاء القانون الإداري أبرزهم الفقيه سليمان الطماوي بأنها "طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها شروطاً سواء من الناحية المالية، أو من ناحية الخدمات المطلوب أدائها".

<sup>1</sup> المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق، بيروت، الطبعة الثانية، 2001، ص 635.

<sup>2</sup> محمد حسن منصور، مصادر الإلتزام، العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة، لبنان، 2000، ص 194 \_ 195.

أما الفقيه علي جمال الدين عوض فقد عرفها بأنها " البيع بالتنافس بين عدة أشخاص، بحيث تعطى الصفقة لمن أعلى ثمن ويكون المزاد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور أو على الأقل لطائفة من الجمهور، دون أن يقتصر على أشخاص معينين بذواتهم مهما كثر عددهم".<sup>1</sup>

وقد عرف البعض من الفقهاء عقود المزايدة بأنها العقود التي تتم من جانب بعض الأعمال مع بيان الشروط والدعوى إلى المزايدة في بدل الطرح أو التخفيض في الأسعار كالبيع الجبري الذي يتم بالمزايدة عن طريق القضاء أو الإدارة، وقد يتم البيع الاختياري بطريق المزايدة إذا اختار البائع هذا الطريق.<sup>2</sup>

وحسب هذا الاتجاه فإن عقد المزايدة يهدف إلى التعاقد مع الشخص الذي يتقدم بأعلى سعر، وذلك أن إجراء المزاد علنا يتيح الفرصة لكل راغب في الشراء للتقدم والمشاركة في المزاد، وتؤدي المنافسة بين المتزايدين إلى رفع ثمن البيع إلى أقصى حد ممكن.<sup>3</sup> وحسب هذا التعريف فإن عملية المزايدة تمر بأربعة مراحل هي:

الإعلان عن السلعة ثم مرحلة التعريف بالسلعة، وذلك بواسطة العرض والمناداة عليها بالثمن الأساسي والذي يحدده الدلال أو من يعرف قيمة السلعة وهو الذي يعرف بالخبير المثلث، وهذه المرحلة عبارة عن دعوى للتعاقد أما المرحلة الموالية تتمثل في التقدم بالعطاء من أحد المتزايدين الذين يرغبون في الشراء، ويتم ذلك بالزيادة على السعر الأساسي و أخيرا مرحلة رسو المزاد على آخر شخص قام بالمزايدة، ويتم ذلك بالإيقاف عن المناداة على السعر الذي تقدم به هذا الشخص.<sup>4</sup>

بدورهم تعرض فقهاء الفكر الإسلامي إلى تعريف بيع المزايدة على الرغم من أنهم لم يتوصلوا إلى وضع تعريف محدد.

<sup>1</sup> زكي زكي، حسن زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب والقانون، مصر 2009، ص 24.

<sup>2</sup> علي محمد علي قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002، ص 145.

<sup>3</sup> حيدر أحمد دفع الله، قانون الإجراءات المدنية السوداني بين التحليل والتطبيق، الجزء الثاني، الأحكام القضائية، ص 79.

<sup>4</sup> نصر الدين أبوشيبه، الأحكام القانونية للمزايدة، مجلة العدل، العدد الخامس والعشرون، السنة العاشرة، ص 154.

بحيث عرفها الحنفية بقولهم "هو مناداة الرجل على سلعته لنفسه أو نائبه، ويزيد الناس على بعضهم البعض، فيما لم يكف عن النداء فلا بأس للغير أن يزيد. أما المالكية فقد عرفوا البيع بالمزايدة بأنه " أن يطلق الرجل سلعته في النداء ويطلب الزيادة فيها فمن أعطى فيها شيئاً لزمه، إلا أن يزداد عليه، فيتم التعاقد مع الذي زاد عليه. وبدورهم الشافعية قاموا بوضع التعريف التالي " أن يبذل الرجل في السلعة ثمناً فيأتي آخر فيزيد عليه في ذلك الثمن.<sup>1</sup>

أما الحنابلة فلم يذكروا تعريفاً واضحاً لعقد المزايدة وإن كانوا قد تحدثوا عنه في حكم بيع الغير فذكروا أن البيع على بيع الغير حرام، بينما البيع الذي تتم المناداة عليه فقد قالوا بجوازه، وعليه يمكن أن يستخلص تعريف المزايدة عندهم بأنه المناداة على السلعة لأجل الزيادة في ثمنها.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: تمييز البيع بالمزاد العلني عن المفاهيم الأخرى المشابهة

#### أولاً: البيع بالمزايدة والنجش

إن البيع والشراء أمران مطلوبان لما فيهما من فائدة، لكن يجب أن يكون بأساليب وطرق مشروعة التي لا ترتب ضرراً للغير، حيث أن الغرض من البيع هو تحقيق الربح عن طريق الزيادة مما قد يحمل البعض على التدليس للإيقاع بالمشتري، ويكون الربح عن طريق المزايدة باقترائها بالنجش باطللة. والنجش هو أن يزيد أحد في ثمن السلعة وهو لا يريد شراءها ليقع غبه فيها، بحيث يقتدي به السوام فيظنون أنه لم يزد فيها هذا القدر إلا وهي تساويه فيعترون بذلك ويعطون فيها أكثر مما كانوا يعطون لو لم يسمعوا سومه، فيريد بذلك أن ينفع البائع ويضر بالمشتري، فهناك تواطؤ بين البائع والناجش الذي يزيد في ثمن السلعة ليغر غيره، أو أن يعرض البائع السلعة بالمزاد ويخبر بأنه قد اشترى السلعة أكثر مما اشتراها ليغري المشتري بذلك.

<sup>1</sup> روية مصطفى أحمد الجنش، بحث حول مدى مشروعية البيع بالمزاد في ميزان الفقه الإسلامي، كلية الدراسات الإسلامية والعربية جامعة القاهرة، ص 06.

<sup>2</sup> روية مصطفى أحمد الجنش، نفس المرجع، ص 06-07.

وهذا البيع نهي عنه النبي صلى الله عليه وسلم وهو ما رواه أبو هريرة رضي الله عنه بقوله " لا يباع المرء على بيع أخيه ولا تناجشوا ولا يبيع حاضر لبادي " <sup>1</sup>.

والنهي عن النجش من غير تفريق بين كون الناجش أراد بذلك رفع قيمة السلعة عن قيمتها الفعلية، أو أراد بطلبك الوصول إلى قيمتها الحقيقية، لأن تدخل الناجش بين المتعاقدين يمنع نفع أحدهما وفي ذلك إضرار بالغير، فنجد مثلا أن البائع قد يتفق مع مزايدين صوريين من أجل إقناع الغير وإيهامه بأن السلعة جيدة ومرغوب فيها، فيندفع الحضور إلى المزايدة معهم ويتهافتون على شرائها ولو اتفع ثمنها، وفي النهاية يبتعد المزايدون الصوريون الواحد تلو الآخر عن المزايدة حتى يقف السوام على أحد المتزايدين غيرهم فيقع في الغش من حيث لا يدري، ومن ثم يضطر إلى أخذ السلعة بهذا الثمن المرتفع الذي هو في الحقيقة لا تساويه، ومن الصور المعاصرة للنجش أيضا الدعاية الكاذبة والإعلان في الصحف والمجلات والإذاعات والقنوات التلفزيونية مما يعود على السلعة أو الخدمة على ثمنها بالزيادة. <sup>2</sup>

أما الرأي الفقهي لأثر النجش في بيع المزايدة، فقد أثبتوا حق الخيار للعاقدا المتضرر بالنجش فإن شاء أتم العقد بالثمن المرتفع عليه وإن شاء فسخه وهذا قال أكثر المالكية خاصة في حالة علم البائع بالنجش، أو اتفاق البائع مع الناجش وهو قول الشافعية، وهذا الرأي يتفق مع مبادئ العدالة في الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية التي تحارب وسائل الغش والأضرار بالغير وبالتالي هناك قاسما مشتركا بين المزايدة والنجش، ألا وهو وقوع المزايدة في حثيها والفاصل بين البيعين هو قصد المشتري أي إرادته الشراء، فإذا قصد التنافس كان مشروعاً، وإذا قصد تحريك رغبة المشتري في الشراء والإضرار به كان باطلاً.

<sup>1</sup> أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع رقم 2160، كما ورد عنه النهي في حديث أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال الرسول صلى الله عليه وسلم " لا لتحاسدوا ولا تناجشوا ولا تباغضوا ولا تدابروا ولا يبيع بعضكم على بيع بعض وكونوا عباد الله إخوانا، المسلم أخو المسلم لا يظلمه ولا يخذله ولا يكذبه ولا يحقره التقوى هاهنا. يشر إلى صدره ثلاثة مرات بحسب امرئ من الشر أن يحقر أخاه المسلم على المسلم حرام دمه، ماله، وعرضه. رواه المسلم، نقلا عن أبو زكريا يحيى بن شرف النووي، الأربعون النووية، ص 36، الحديث الخامس والثلاثون.

<sup>2</sup> روحية مصطفى أحمد الجنش، مرجع سابق، ص 24-25.



## ثانياً: بيع المناقصة

تعد المناقصة أحد الأساليب القانونية المحددة بمجموعة من الإجراءات بمقتضاها يفرض على من هو ملزم باتباعها اختيار من يتقدم من المناقصين بأفضل الشروط وأنسب الأسعار وأكمل المواصفات للتعاقد على سبيل الالتزام، ودائماً ما يفرض القانون هذا الأسلوب في التعاقد على شخص اعتباري وهي الوزارات الحكومية والمؤسسات العامة وبعض الشركات، بمناسبة الحصول على الخدمات أو شراء السلع نظير أقل مقابل.<sup>1</sup>

إن العلاقة بين المناقصة والمزايدة علاقة تضاد من حيث الغاية، إلا أن أحكامها مشتركة حيث يتم طرح العملية موضوع المزايدة أو المناقصة بصورة علنية وعامة لإتاحة الفرصة لأكثر عدد من المتزايدين أو المناقصين لتقديم عروضهم حيث يتم تغيير العروض بالزيادة والنقصان من خلال المنافسة إلى أن يتم الوصول إلى الأفضل، وقد يتم تقديم العروض داخل مضاريف مختلفة ويكون للداعي للمزاد والمناقصة أن يتخير أفضل العطاءات المقدمة.<sup>2</sup>

كما أن طرح الصفقة في المزايدة أو المناقصة هو مجرد دعوى إلى التعاقد وليست الإيجاب الذي عبر صاحبه عن رغبته في إبرام العقد به ولو تضمنت هذه الدعوة السعر الأساسي للبيع وشروط البيع أو التوريد أو التوريد أو مواصفات الأعمال، بل إن من يلي الدعوة إلى التعاقد في المزايدة أو المناقصة ويدلي بعطاءه يعتبر صاحب الإيجاب.<sup>3</sup>

وتتداخل المناقصة مع المفاهيم أخرى بحيث تتشابه معها إلى حد كبير، أبرزها السوم على سوم الغير والذي يعني أن يقع الاتفاق بين البائع والمشتري ويتراضيان بثمن ويقع الركون\* به لم يعقدها، فيأتي

<sup>1</sup> محمد حسن منصور، مرجع سابق، ص 196.

<sup>2</sup> عبد الرؤوف جابر، النظرية العامة في إجراءات المناقصات والعقود، دار النهضة العربية، لبنان، الطبعة الأولى، 2003، ص 12.

<sup>3</sup> ابن عبد البر، التمهيد (317/13 وما بعدها)، النووي، شرح النووي على صحيح مسلم (108/10)، المباركفوري، تحفة الأحمدي (428/4)، ابن عابدي، حاشية (5\102) ينظر كذلك صحيح مسلم، كتاب البيوع، باب تحريم بيع الرجل على بيع أخيه وسومه على سومه.

الثالث ويقول للمشتري أنا أبيعك خيرا منها بثمانها، أو مثلها بأرخص، أو يقول للبائع أنا اشتريها منك بأكثر.<sup>1</sup>

وقد نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم " عن سوم الرجل على سوم أخيه كما جاء في حديث أبي هريرة رضي الله عنه، أن الرسول صلى الله عليه وسلم قال: لا يسم المسلم على سوم أخيه. وهذا النهي عام في البائع والمشتري، ويقول ابن عبد البر: " فإن فعلت أحد ذلك فقد أساء وبئس ما فعلت، فإن كان عالما بالنهي فهو عاص بالله.

### ثالثا: بيع المستام

بيع المستام على سوم أخيه، وهو أن يساوم الرجلان فطلب البائع بسلعته ورضي المشتري بذلك الثمن و قال الرسول صلى الله عليه وسلم " لا يستام الرجل على سوم أخيه ولا يخطب على خطبة أخيه "

والنهي كمعنى في غير البيع وهو الايذاء، فكان نفس البيع مشروعاً فيجوز شراؤه ولا كنه يكره، وهذا اذا جنح البائع للبيع بالثمن الذي طلبه المشتري الأول، فان كان أخيه فلا يدخل تحت النهي ولانعدام معنى الايذاء أيضاً، بل هو بيع من يزيد وأنه ليس بمكروه كما روي عن الرسول صلى الله عليه وسلم " باع قدحا وجلسا له ببيع من يزيد"<sup>2</sup>.

وقد ميز الإسلام بين بيع المستام واعتبره مكروها رغم جوازه وبين المزايدة غير مكروه، وهو ما عملت به معظم التشريعات المقارنة منها قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة 613 منها " بيع المسلم على بيع أخيه وشراؤه على شراؤه من البيوع المحرمة شرعا الفاسدة قانونا متى تم ذلك في زمن أحد خياري المجلس والشرط" وذلك أن هذين الخيارين إنما يستأن لقصد التفكير و التروي وخلاهما يمكن أن ينجح المتعاقد لإبرام العقد فيتحقق معنى الإيداع لو دخل الغير على سوم الأول فيتراجع البائع على البيع للمشتري الثاني أو يتعجل المتعاقد الأول في إبرام العقد دون تفكير فيختل الرضا التام بالعقد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>العسقلاني، فتح الباري(3/353)، النووي، شرح النووي على صحيح المسلم (108/10).

<sup>2</sup>أبو بكر مسعود بن أحمد الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، فروع الفقه الحنفي، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية، الجزء، 07، 1966، ص 233.

<sup>3</sup>عدنان سرحان، شرح أحكام العقود المسماة، عقد البيع، دار وائل للنشر، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الأردن، 2005، ص 327.

ويختلف بيع المستام على بيع الرجل على بيع أخيه لقوله صلى الله عليه وسلم " لا أنا أبيعك مثل هذه السلعة بأنقص من هذا الثمن أو أبيعك أجود منه بهذا الثمن فيضر بصاحب السلعة، فظهر تصوير البيع على بيع أخيه و السوم على سوم أخيه الوارد فيهما الحديثان السابق ذكرهما فان يتراضيا البائع والمشتري ودخل شخص ثالث فهو بيع من يزيد ولا بأس به<sup>1</sup>.

يتضح أن بيع المستام يختلف في حكمه عن بيع من يزيد وبيع المستام له صورتان يكون البيع فيهما قد تم، ولكن لا يزال هناك خيار للبائع أو المشتري سواء كان خيار مجلس أو خيار شرط.

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وتسجيله

ان الحديث عن الطبيعة القانونية بحكم رسو المزاد يقود الى ضرورة الوقوف على العديد من العناصر التي تتضمنها هذه الأخيرة مثل التكييف القانوني لحكم رسو المزاد وهو ما سنعرج عليه في الفرع الأول اضافة إلى تسجيل حكمه والذي سنتناوله في الفرع الثاني على التوالي.

### الفرع الأول: التكييف القانوني لحكم رسو المزاد:

حكم رسو المزاد لا يعد من حيث المضمون حكما قضائيا، فهو لا يحسم نزاعا ولا يفصل بخصوصية قضائية ولذلك لا يلزم تسميته، أو الطعن فيه بطرق الطعن العادية وغير العادية المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأن الحلة الوحيدة تمكن من تقررته له المصلحة في إعادة النظر فيما حكم به لرسو المزاد، هو رفع دعوة قضائية ببطلان إجراءات البيع أمام قاضي الموضوع ويكون الحكم الفاصل في هذه الدعوة حكما تسري عليه نفس القواعد المقررة لباقي الأحكام القضائية<sup>2</sup>.

لكن من حيث الشكل فان هذا الحكم يعتبر حكما لأنه يصدر بديباجة الأحكام ووفقا للشكل المحدد في القانون ولكنه من حيث الطبيعة لا يغدو أن يكون عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع المزاد عليه.

<sup>1</sup> عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دار النهضة العربية، الجزء الأول، مصر، 1990، ص 216.

<sup>2</sup> والي فتحي، التنفيذ الجبري، وفقا لمجموعة المرفقات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، دار النهضة، الإسكندرية، 1980 ص 467.



وهناك من يرى أن حكم رسو المزاد في حقيقته بمثابة قرار يصدره القاضي بماله من سلطة ولائية، وان اتخذ شكل الأحكام فانه لا يتحمل منها إلا الاسم، لان القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح وأن شخصا قد اعتمد عطاؤه وانه دفع كامل الثمن أو أعفي منه، ولهذا وقع البيع عليه ويعتبر حكم رسو المزاد الخاتمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري، فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار وبعد آخر الإجراءات لها، وتنتهي به عملية الحجز ولا تبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ<sup>1</sup>.

نصت المادة 69 من القانون المدني على أنه لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد، ويسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلا، وجاءت هذه المادة في الفصل الثالث المعنون " بالعقد في القسم الخاص " بشرط العقد وهذا النص جاء عاما ليشمل بذلك جميع المزايدات سواء كانت البيوع الاختيارية أو الجبرية.

وطبقا لنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن حكم الرسو المزاد يعد من بين السندات التنفيذية والواقع أن إيقاع البيع الراسي عليه المزاد بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء وهو بيع لا يختلف عن البيع الاختياري، إلا في أنه لا يتم بإيجاب وقبول البائع، وإنما ينطق به القاضي بإيقاع البيع جبرا عنه، ويتحول هذا الحكم بعد مشهده كسند ملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد، ولقد كيفت المحكمة العليا حكم رسو المزاد على أنه عمل ولائي لا يحتوي أي منازعة أو مواجهة\* وهو ليس حكما فاصلا في خصومة قضائية، وإنما هو مجرد محضر لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه على من رسي عليه المزاد، وهو قرار يصدر عن القاضي، بما له من سلطة ولائية<sup>2</sup>.

وقد اختلفت الآراء الفقهية حول طبيعة الحكم:

<sup>1</sup>مرامية حمة، الحجز التنفيذي، أطروحة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عناية كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2009، ص251.  
\*قرار المحكمة العليا بتاريخ 29\01\2003، ملف رقم 327-292، المجلة القضائية، العدد الأول، 2003، ص206، نص على: "لا يعد حكم رسو المزاد حكما قضائيا بل قرارا ولائيا صادر على شكل حكم قضائي، وتبعاً لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا الإلتزام بدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد، ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة لأن الطعن بالنقض لا يكون في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة والصادرة نهائيا، وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه.

<sup>2</sup>مرامية حمة، نفس المرجع، ص 251-252.



ففي الجزائر يرى الدكتور محمد حسين " بأن حكم مرسى المزاد ليس حكما قضائيا لأنه لا يفصل في خصومة، وهو ما بيناه سلفا، بل هو محضر بين فئة الإجراءات التي وقعت بجلسة المزايدة وثبت فيه أن المزاد قد رسي على أحد المشاركين في المزاد، وهذا الحكم يصدر في إطار السلطات الولائية الممنوحة لقاضي البيوع.<sup>1</sup>

أما في مصر يرى بعض الفقهاء بأن حكم رسو المزاد ويسمونه حكم إيقاع البيع حتى وإن كان يصدر في شكل الأحكام وديابقتها، لكنه ليس بحكم قضائي بالمعنى القانوني الدقيق لهذه الكلمة، ولا تطبق عليه القواعد القانونية التي تطبق على الأحكام من حيث الآثار المترتبة عليها، ومن حيث جهة الطعن فيها.<sup>2</sup>

بدوره يرى المستشار أنور طلحة بأن حكم رسو المزاد يعتبر عمل ولائي حتى وإن صدر في شكل الأحكام القضائية لأنه لا يحسم نزاع قضائي، ولا يفصل في خصومه، وإنما يقتصر دوره على مجرد إثبات ما جرى في جلسة المزايدة والتأكيد على رسو المزاد على من قدم أعلى عرض.<sup>3</sup>

أما في فرنسا فقد إعتبر البعض بأن حكم رسو المزاد هو بيع عادي لا يختلف عن البيوع الرضائية الاختيارية، إلا من حيث شكله لكونه يصدر من جهة قضائية وهو لا يجوز على قوة الشيء المقضي فيه، وهو غير قابل لأي وجه من أوجه الطعن.

في حين يرى البعض الآخر بأن حكم رسو المزاد ليس له طبيعة الحكم القضائي لأنه لا يفصل في نزاع قضائي، وهو عقد بيع قضائي، ولا يجوز على قوة الشيء المقضي فيه.

أما في لبنان فيرى الفقهاء بأن حكم رسو المزاد " ويسمونه بقرار الإجابة" ليس بحكم قضائي وهو يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية لأنه لا يصدر في خصومة قضائية ولا يطبق بشأنه مبدأ الوجاهية و الحضورية، لذا اعتبره البعض بأنه قرار رجائي أي قرار ولائي، واعتبره البعض الآخر بأنه

<sup>1</sup> يرى أحد الباحثين الجزائريين أ، مجيد خلفوني، بأن حكم رسو المزاد هو "عبارة عن إقرار القاضي المكلف بعملية البيع بالمزاد العلني، برسو المزاد على أعلى مقدار نقدي عرضه أحد المزايدين للحصول على العقار، ويعتبر حكم غير فاصل في خصومة قضائية."

<sup>2</sup> بدواوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزئري، رسالة ماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، ص 139.

<sup>3</sup> المستشار أنور طلحة، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقية، المكتب المجتمعي الحديث، مصر، دون طبعة، 1996-622.

حكم من طبيعة خاصة لأنه يأخذ شكل ومظهر الأحكام لكن في طبيعته هو مجرد محضر للإجراءات التي تمت في جلسة المزايمة وذهب رأي آخر إلى أن قرار الإحالة، هو حكم قضائي بالمعنى القانوني الدقيق لهذه الكلمة لأنه يصدر باسم الشعب وتجب تلاوته علانية.<sup>1</sup>

أما عن بيانات حكم رسو المزاد فهو يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية ويصدر بديابقتها.\* وقد حددت المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مشتملات هذا الحكم فإنه يتضمن فصلا عن البيانات المعتادة في الأحكام مايلي.<sup>2</sup>

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه سيما تاريخ التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء، وإعلان البيع؛
- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته ولا الاتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع؛
- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المباع؛
- إجراءات البيع بالمزاد العلني؛
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا؛
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع؛
- أزام المحجوز عليه أو الحائر أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني لمن رسا عليه المزاد.<sup>3</sup>

أما في القضاء الجزائري لا يوجد إلا قرار واحد تصدى للطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، وهو القرار الصادر في 2003/01/29 السالف الإشارة إليه.

<sup>1</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 139-140.

\*ديابجة الأحكام المألوفة تتمثل بالأساس في المحكمة التي أصدرته، وتاريخ إصداره، مكانه، وأسماء وألقاب الأطراف وموطنهم، اسم القاضي الذي أجرى المزايمة، اسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة.

<sup>2</sup> محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 137.

<sup>3</sup> محمد حسنين، نفس المرجع، ص 138.



### الفرع الثاني: تسجيل وشهر أحكام رسو المزاد

المقصود بتسجيل حكم رسو المزاد هو قيده بالمحافظة العقارية التابع لها موقع العقار، وذلك بتسجيله في السجل العقاري المنصوص عليه في المادة 12 من الأمر 75/74 الصادر في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، وفي المادة 41 من المرسوم 63-76 الصادر في 26/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهذا بغرض إشهاره بهذه الهيئة القانونية -المحافظة العقارية-المخولة قانونا بإشهار كل التصرفات الواردة على العقار.<sup>1</sup>

#### أولا: الأساس القانوني لتسجيل حكم رسو المزاد وقيده

تمت الإشارة سابقا إلى أن حكم رسو المزاد هو قرار ولائي يقرر بيعا ورضائيا وبالتالي فهو يخضع لنفس الأحكام التي تخضع لها البيوع الاختيارية، ومنها وجوب تسجيلها وقيدها بالمحافظة العقارية بغرض إشهارها، و نفس الشيء بالنسبة لحكم رسو المزاد الذي يتعين تسجيله وقيده بالمحافظة العقارية خلال مهلة شهرين من تاريخ صدوره، حتى يكون حجة على الغير.<sup>2</sup> وهو ما نصت عليه المادة 02/394 من قانون الإجراءات المدنية بأنه " يتعين على الراسي عليه المزاد أن يقوم بتسجيل سنده بمكتب الرهون خلال الشهرين التاليين لتاريخه وإلا أعيد البيع على ذمته بالمزاد، ويجب أن يؤشر بذلك التسجيل من الأمين على هامش سند ملكية المحجوز عليه.

والتأشير بحكم رسو المزاد بالبطاقة العقارية على هامش سند ملكية المحجوز عليه المنصوص عليه في المادة 27 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المتضمنة إنشاء البطاقات الحضرية، قد أوجبه المادة 38 من ذات المرسوم والتي نصت على أنه " كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العقاري، الجزء الأول دون طبعة، 1973 ص 17.

<sup>2</sup> محمد بوركلي، مقالة بعنوان، التوثيق والإشهار العقاري، منشور بمجلة الموثق العدد 06-1999، ص 29.

<sup>3</sup> الأستاذان حمدي باشا عمر وليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2016، ص 46-47-48.



### ثانيا: المكلف بتسجيل قيد حكم رسو المزاد

نص قانون الإجراءات المدنية على الشخص المكلف بتسجيل وإشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية وهو الراسي عليه المزاد "مشتري العقار" عن طريق المحضر القضائي، وهذا ما نصت عليه المادة 394/1 بأنه "يتعين على الراسي عليه المزاد أن يقوم بتسجيل سنده بمكتب الرهون خلال شهرين التالين لتاريخه. وإلا أعيد البيع على ذمته بالمزاد..."

وعليه فإن الراسي عليه المزاد "مشتري العقار" بواسطة المحضر العقاري - القائم بإجراءات التنفيذ - هو المتورط به القيام بإجراءات تسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية بغرض إشهاره والمحضر العقاري يقوم بهذا الإجراء نيابة عن مشتري العقار، وهذه النيابة هي نيابة قانونية منحها له القانون 06-03 المؤرخ في 20/02/2006 المؤرخ 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.<sup>1</sup>

### ثالثا: الجهة التي يتم تسجيل حكم رسو المزاد بها:

نص قانون الإجراءات المدنية في المادة 728 بأنه " يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز " وعليه فتسجيل حكم رسو المزاد يكون بالمحافظة العقارية التي تم بها تسجيل أمر حجز العقار، وهي المحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المباع بالمزاد. وعند تسجيل حكم مرسى المزاد يقوم المحافظ العقاري بالتأشير لهذا الحكم على هامش سند ملكية المحجوز عليه، وهذا ما نصت عليه المادة 729 من نفس القانون.<sup>2</sup>

### رابعا: آثار تسجيل حكم رسو المزاد:

غير أن هذا المبدأ غير مطلق إذ يرد عليه استثناء، بحيث يجوز شهر حكم رسو المزاد المتعلق بعقارات ليس لها أصل ملكية، فالمشروع الجزائري أضاف هذا الاستثناء إلى الاستثناءات المنصوص عليها بالمادة 89 من المرسوم 63-76.

<sup>1</sup> الأستاذان حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، نفس المرجع، ص 46.

<sup>2</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 159.



### المبحث الثاني: بيع عقار القاصر والعقارات المشهورة:

حرصا على أن لا يتخلل التصرف في أموال القاصر غبن أو استغلال وضع المشرع الجزائري أساسا لتنظيم عملية بيع القاصر، فوضع ضوابط تحد من تصرفات النائب الشرعي خلال بيع عقار القاصر، حيث قنن قانون الأسرة الجوانب الموضوعية المرتبطة بالبيع، وتولى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجوانب الإجرائية لبيع عقار القاصر في المزاد العلني، ومن جانب آخر فقد أقر جواز توقيع الحجز من الدائن الحاجز ضد مدينه المحجوز عليه على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة كأصل عام، لكن المشرع الجزائري ورغبة منه في توسيع الضمان العام للمدين لانتفاء الدائن حقه أقر بجواز الحجز على عقارات المدين غير المشهورة من خلال تصديره لذلك في القانون رقم 09/08 المتضمنة قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الكتاب الثالث تحت عنوان "التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية" فخصص الفصل السادس في الحجز على العقارات غير المشهورة.

وبناء عليه سنتناول في المطلب الأول عقارات القاصر، أما المطلب الثاني فسنعرج على مسألة بيع العقارات المشهورة على مسألة بيع العقارات المشهورة وغير المشهورة.

#### المطلب الأول: بيع عقار القاصر

إن بيع عقار القاصر في المزاد العلني طبقا للأحكام الخاصة بالولاية يدخل في نطاق البيوع الخاصة العقارية، حيث يتم فرض هذه الإجراءات قانونا حفاظا على أموال القاصر وهو إجراء يختلف عن الحجز العقاري المقضي للبيع بالمزاد العلني، إلا أن التشابه يقع في القواعد الإجرائية المشتركة في البيع بالمزاد العلني، حيث يتم في جلسة البيوع بالمحكمة حفاظا على أموال القاصر عسى أن تأتي بأعلى ثمن.

#### الفرع الأول: شروط بيع عقار القاصر

إن سلطة الولي أو النائب القانوني ليست مطلقة لأنه عليه التصرف وفق الحدود التي رسمها له القانون<sup>1</sup>. وما دام البيع من أخطر التصرفات الناقلة للملكية، فهو يصنف ضمن التصرفات الدائرة بين

<sup>1</sup> نصت المادة 01/88 من قانون الأسرة الجزائري على أن "على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام."



النفع والضرر، أوجب المشرع ضرورة حصول الولي على إذن من القاضي، وهو ما ورد في الفقرة الثانية من المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري<sup>1</sup>.

وخلافا للقانون الجزائري الذي ذكر التصرفات الموجبة بإذن القاضي على سبيل للحصول بنصه على مايلي " يستأذن القاضي في التصرفات التي تستلزم إذن قضائي على سبيل الذكر لا على سبيل الحصر<sup>2</sup>. "

### أولا: الإذن

إن الإذن يعد إجراء شكليا يشمل إزالة عقبة قانونية وضعها المشرع أمام صاحب الولاية فيمنعه من إبرام التصرف فيلجأ للقضاء ليصرح له بذلك، ويرمي الإذن الذي يدخل ضمن الأعمال الولائية للقاضي إلى حماية عدم الأهلية أو ناقصها وهو بمثابة إجراء وقائي ضد التصرفات غير المجدية والمشرعة للأولياء، حيث يلزم الولي أو الوصي أو المقدم الاستئذان قبل التصرف في أموال القاصر لإجازتها، لأن حماية أموال القاصر من النظام العام<sup>3</sup>.

وقد سار الاتجاه القضائي الجزائري على نحو هذا الاتجاه وجاء ذلك في قرار المحكمة العليا رقم 70/414 بتاريخ 1986/06/30 حيث جاء فيه. " من كان من المتفق عليه فقها وقضاء في أحكام

<sup>1</sup> أما الفقرة الثانية من المادة 88 نصت على " وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

- بيع العقار، وقسمته، ورهنه، وإجراء المصالحة.
- بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة.
- الإستثمار في أموال القاصر بالإقراض أو الإقتراض أو المساهمة في شركة.
- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو تمتد من سنة بعد بلوغ سن الرشد.

<sup>2</sup> في هذا السياق نصت المادة 15 من قانون الأسرة التونسي على أنه " وغير ذلك مما هو مصرح به في القانون، مما جعل الإذن ينسحب على عديد التصرفات الأخرى والمتواجدة في نصوص قانونية متفرقة.

<sup>3</sup> سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في القانون الجزائري، مجلة الشريعة والإقتصاد، العدد الثاني عشر، ديسمبر 2017، جامعة الإخوة منتوري (قسنطينة)، ص 151.

الشريعة الإسلامية، الأم لا تتصرف في حق ابنها إلا بعد الرجوع إلى العدالة، وأن حماية حقوق القاصر من النظام العام يجوز التمسك بها عند تصرف الولي في حق القاصر.<sup>1</sup>

وبخصوص الإذن ببيع عقار القاصر، لم يضع المشرع حدا أدنى بقيمة العقار الذي يتخذ كمعيار لضرورة الأخذ بالإذن من عدمه.<sup>2</sup>

ونجد أن المشرع الجزائري، وضع كيفية الحصول على الإذن بشيء من التفصيل ففي ذلك قضت المادة 479 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بمايلي: "يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانونا والمتعلق ببعض تصرفات الولي من قبل قاضي شؤون الأسرة بموجب أمر على عرضه." وتضيف المادة 424 من نفس القانون على مايلي: يتكفل قاضي شؤون الأسرة على الخصوص بالسهر على حماية مصالح القاصر.

ونفهم من خلال المادة 311 من نفس القانون أن الولي أو الوصي يقدم العريضة من نسختين التي يجب أن تكون معطلة وتتضمن الإشارة إلى الوثائق المحتج بها المتعلقة بالعقار المرغوب ببيعه والأسباب الموجبة لبيع ذلك العقار، وعلى هذا الأساس، يجب على القاضي عند تفحص الطلب استنادا لنص المادة 89 من قانون الأسرة مراعاة في الإذن العديد من الشروط.<sup>3</sup>

### ثانيا: حالة الضرر

يشترط لجواز بيع عقار القاصر وجود حاجة أو ضرورة، وقد اتفق الفقهاء على عدم جواز بيع الولي عقار القاصر تعتبر حاجة أو ضرورة، واختلق الفقهاء في التزام الولي بذكر السبب الموجه للبيع، ففريق منهم رأي الإلزام وفريق آخر لم يقل به إذا توافرت في الأب شروط ولاية على المال وانتفت

<sup>1</sup> خلافا للقانون الجزائري، أعطت مدونة الأسرة المغربية حيزا واسعا للولي في إدارة أموال القاصر، فلم تقيد بالحصول على إذن قضائي، وهو بما تم تأكيده في أحدج قرارات المجلس الأعلى المغربي الذي جاء فيه. " أن تصرفات الولي لإذن قاضي شؤون القاصرينغير مشروطة بضرورة الحصول على إذن القاضي المختص".

<sup>2</sup> خلافا للقانون الجزائري، يجوز في القانون المصري للأب التصرف في العقار إذا لم تزد قيمته عن 300 جنيه بدون إذن المحكمة، وذلك لا يحق حماية فعالة للقاصر، لأن الولي أو النائب القانوني يستطيع التحايل على القانون بجعله إجراء التصرف الذي تتجاوز قيمته 3000 جنيه على دفعات، لذلك وجب تنفيذ هذا الحق بجعله دفعة واحدة.

<sup>3</sup> سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص152.



موانعها، حيث أن الحنفية وهم يسايرون بذلك المالكية يقرون بجواز بيع الأب لعقار ابنه القاصر دون ذكر الموجب<sup>1</sup>.

أما الشافعية يرون أن للأب جواز بيع عقار ابنه القاصر، لكن الأمر عندهم مشروط بشرتين هما أن يكون البيع لمصلحته بالإنفاق والكسوة أو قلة غلة العقار، أو أن يكون البيع ظاهرة.

وعليه يتضح من أقوال الفقهاء أن تصرفات الأب في عقار ابنه القاصر محمولة دائما على النظر والسداد حتى يثبت خلافه ولا يحتاج إلى ذكر الأسباب، والعمل القضائي يأخذ بهذا المبدأ، حيث جاء في الأمر الصادر عن الخاص بالرباط: " ثبت أن الضرورة تدعو إلى بيعه، وأنه أولى بالبيع من غيره تأذن للسيد... بيع عقار القاصر إذا دعت الحاجة إلى ذلك كالنفقة والكسوة، ونفس الرأي إليه الفقه الحنفي والحنبلي أما الفقه المالكي لا بد للوصي من ذكر السبب عند بيع عقار القاصر<sup>2</sup>.

### ثالثا: المصلحة

تعني المصلحة لغة: المنفعة وهي مثلها لفظا، فكل ما يتعاطاه الإنسان من الأعمال الباحثة على النفع يسمى المصلحة، كطلب العلم مثلا، وكل ما كان فيه نفع سواء كان بالجلب وتحصيل الفوائد أو بالدفع و الانتقاء كالاستبعاد المضار فهو جدير أن يسمى مصلحة<sup>3</sup>.

أما من الجانب الشرعي عرفها الأستاذ الغزالي " عبارة في الأصل عن جلب منفعة أو دفع المضرة، وتعني المصلحة المحافظة على مقصود الشرع، فكل مقصود الشرع خمسة: هو أن يحفظ عليهم دينهم ونفسهم، عقولهم، نسلهم، مالهم فكل ما يتضمن حفظ هذه الأموال الخمسة هو مصلح وكل ما يفوت هذه الأصول هو مفسد، وعرفها البعض الآخر. " أنها المنفعة في قصد الشارع الحكيم لعباده من حفظ دينهم ونفوسهم وعقولهم ونسلهم وأموالهم، طبقا لترتيب معين فيما بينهم فكل أمر أنيط بتحقيقه دفع فهو مصلحة.

<sup>1</sup> مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، منشورات مجلة المنار سلسلة البحوث العلمية ، العدد01، سنة2014، ص35.

<sup>2</sup> سميحة حنان جوادجية، مرجع سابق، ص153.

<sup>3</sup> حميدو زكية، مصلحة الحضون في القواعد المغاربية، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، / 2004، ص 67.

أما في تعاريف الفقه القانوني، فالبعض منهم اعتبر المصلحة رغبة الأفراد نحو الأموال لإشباع الحاجات، وضرب مثال لتوضيح التعريف فالخبز مال والجوع حاجة والحصول على الخبز مصلحة وفي هذا المعنى المصلحة هي قيمة منفعة إشباع الحاجات<sup>1</sup>.

أما القانون الجزائري وظف مفهوم المصلحة في عدة مواضع، مثال ذلك المادة 07 من قانون الأسرة التي عالج فيها الإذن بالزواج دون السن القانونية وقيده بمصلحة القاصر، وفي موضوع الحضانة أوجب المشرع في المادة 67 من قانون الأسرة مراعاة مصلحة المحضون عند تقرير القاضي إسقاط الحضانة أما في النيابة الشرعية اعتبر المشرع أن تعارض مصلحة الولي سببا لتعيين متصرفا خاصا تلقائيا يخل محل الولي، بمعنى إسقاط الولاية عنه، كذلك يراعي القاضي في التصرف في أموال القاصر الضرورة والمصلحة<sup>2</sup>.

والملاحظ أن المشرع اكتفى بإحالة القاضي في كل مرة إلى مصلحة القاصر دون التفصيل باقتراح كل المعايير التي تساعد في تقدير المصلحة وتواجدها من عدمه، وهذا التوجه سديد لأن مفهوم المصلحة بطبيعته نسبي، ومتغير حسب الأزمنة والمجتمعات فما يمثل مصلحة القاصر الأمس قد لا يعد مصلحة اليوم.

لذلك دور المشرع ينحصر في تذكير القاضي بتغليب مصلحة القاصر، ويخول له مهمة تحديد ما اشتمل عليه من الناحية العملية، وبهذا فالمصلحة مفهوم نسبي متطور يترك لسلمة القاضي التقديرية. وبعد تأكد القاضي من مراعاة مصلحة القاصر، يستصدر الولي الإذن تليها مرحلة بيع عقار القاصر في المزاد العلني الذي يفرض في القانون الجزائري مهما كان ثمن العقار، وهو غير موجود في القانون المغربي، فإذا كان ثمن العقار يقل عن 1000 درهم يباع العقار بالتراضي بعد إذن القاضي وصيا أو مقدما، أما إذا كان تبين أن النص يتعدى ألفي درهم حين ذلك يلجأ ببيعه بالمزاد العلني<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>حميدو زكية، نفس المرجع، ص68.

<sup>2</sup>سميحة حنان جوادجية، مرجع سابق، ص156

<sup>3</sup>مراد عامر، مرجع سابق، ص45.



## الفرع الثاني: دور القاضي في حماية أموال القاصر

تناول المشرع الجزائري أحكام النيابة التشريعية في الكتاب الثاني من قانون الأسرة، فعديموا وناقصوا الأهلية يقرر لهم القانون أشخاصا يعينون لرعاية مصالحهم والقيام نيابة عنهم بالتصرفات القانونية التي تتطلبها تلك المصالح، وهؤلاء هم النواب القانونيون من أولياء أوصياء وقوام.

### أولا: أنواع أحكام النيابة الشرعية

يحتاج القاصر إلى من ينوب عنه في رعاية مصالحه إدارة أمواله، لذلك كان من الضروري وضع نظام قانوني يحقق هذا الهدف<sup>1</sup>.

### 1. الولاية على مال القاصر

الولاية هي تدبير الراشد لشؤون الشخصية والمالية وهي نوعان إذن ولاية على النفس وولاية على المال والولاية على مال الصغير هي نظام قانوني يهدف إلى حماية أمواله، وذلك بتكليف شخص معين بأن ينوب عن هذا الصغير في مباشرة التصرفات القانونية التي حرم عليه أن ينفرد بمباشرتها، لذلك نجد أن الصبي غير المميز في حاجة كاملة إلى من ينوب عنه، وذلك أنه ممنوع من إجراء التصرفات القانونية أي ما كان نوعها، أما الصبي المميز بحاجة إلى الولاية قاصرة على ما حرم عليه أن ينفرد بإجرائه<sup>2</sup>.

تثبت الولاية في المذهبين المالكي والحنبلي للأب لو صيه ثم للقاضي، ثم لمن يقيمه أمنيا عليه ولا ولاية للجد وغيره من القرابة.

و عند الشافعية الولاية للأب أولا ثم للجد أبي الأب ثم لو صيهما ثم القاضي، أما عند الحنفية فثبت الولاية عندهم للأب، ثم وصي الأب ثم الحد ثم وصي الجد ثم القاضي ثم وصي القاضي، وهو يعينه هذا الأخير.

وعليه فإن الولاية على القاصر ثابتة قانونيا للأب في المرتبة الأولى، باعتباره رب الأسرة و القادر على رفع رعاية شؤونهم، وفي الحالة وفاته تتوّل هذه الولاية بقوة القانون دون حاجة لتدخل القاضي إلى الأم باعتبارها أحرص على مصالح أولادها، ومنح الولاية للأم وهو ما لم نجدده كما رأينا عند الفقهاء،

<sup>1</sup> جمال مرسي بدر، النيابة في التصرفات القانونية، طبيعتها وأحكامها وتنازع القوانين فيها، دار الفكر العربي، 1980، ص 41.

<sup>2</sup> جمال مرسي بدر، نفس المرجع، ص 41.



والولي في هذه الحالة يعتبر نائبا قانونيا على القاصر، وهو في هذه النيابة لا ينبغي أن يتجاوز سلطانه، لذلك رسم له المشرع الحدود التي لا ينبغي له تعديلها، وكل ذلك يعتبر من مظاهر الحماية لأموال القاصر<sup>1</sup>.

وعليه لا يجوز إذن منح الولاية لشخص آخر مع أن الأم موجودة، إلا إذا ثبت لها وجود تعارض بين مصلحة القاصر ومصحتها

## 2. التقديم:

وهو ثالث نوع من أنواع النيابة الشرعية التي نص عليها المشرع في المادتين 99-100 من قانون الأسرة.<sup>2</sup>

و عليه إذا لم يكن للقاصر وليا أو وصيا يتدخل القاضي بتعيين شخص يقوم بتدبير أموره وتسيير أمواله ورعايتها ويسمى المقدم أو القيم، وهو ما يعبر عنه الفقهاء بوصي القاضي أو الوصي المعين. ويتصرف المقدم كما يتصرف الولي في كل ما يكون نافعا للقاصر، ويعمل على تنمية ماله وحفظه وهو يخضع بدوره إلى إشراف المحكمة على النحو الذي سلف ذكره عند الحديث عن الوصاية.

## 3. حالة القاصر المكفول:

نص المشرع الجزائري في الكتاب الثاني من القانون الأسرة المتعلق بالنيابة الشرعية على الكفالة فيه المادة 116 وما يقابلها، وعرفها بأنها: " التزام على وجه التبرع بالقيم بولد قاصر من نفقة وتربية ورعاية."

وتنص المادة 121 من قانون الأسرة: (تخول الكفالة الكافل الولاية القانونية وجميع المنح العائلية والدراسية التي يتمتع بها الولد الأصلي).

وتنص المادة 122 من نفس القانون: (يدير الكافل أموال المكفول المكتسبة من الإرث والوصية أو الهبة لصالح الولد المكفول).

<sup>1</sup> جمال مرسي بدر، نفس المرجع، ص 42.

<sup>2</sup> تنص المادة 99 على " من تعينه المحكمة في حالة عدم وجود ولي أو وصي على من كان فاقد الأهلية أو ناقصا بناء على طلب أحد أقاربه، أو ممن له مصلحة أو من النيابة العامة. " أما المادة 100 تنص على " يقوم المقدم مقام الوصي، ويخضع لنفس الأحكام."



الملاحظ على هذه النصوص القانونية المتعلقة بالكفيل هو هشاشتها من جانب حماية مال القاصر المكفول باعتبار تصرفات هذا الكفيل تكون بعيدة نوعا ما عن عين القضاء، لذلك يرى البعض أنه من الأفضل اعتبار الكفيل وصيا على المكفول لأن الوصي عليه التزامات إضافية على التزامات الولي، إذ يكون ملزما بتقديم حساب وفقا للمادة 97 من قانون الأسرة، ويكون للكفيل حق استعمال محدود لأموال المكفول إن احتاج إلى ذلك، كما يمكن حسب هذا الرأي تعيين مشرف وإدارة الأموال وكافة المستندات المتعلقة بذلك، ويكون إلى جانب ذلك حق إخطار المحكمة إذا اقتضت الضرورة ذلك، إضافة إلى ضرورة استئذانه القاضي بالنسبة للتصرفات المنصوص عليها في المادة 88 من قانون الأسرة<sup>1</sup>

**ثانيا: التصرفات المستوجبة إذن القاضي:**

ينبغي على النائب الشرعي للقاصر أن يباشر نيابته في الحدود التي رسمها القانون وقد حظر هذا الأخير عليه مباشرة تصرفات معينة إلا بإذن المحكمة، من بينها جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك جميع التصرفات المقررة

لحق من هذه الحقوق، فإذا قام بمباشرة تصرف من هذه التصرفات دون إذن من المحكمة يكون متجاوزا حدود نيابية ويفقد بالتالي في إبرامه لا لهذه التصرفات صفة النيابة<sup>2</sup>:

ويشمل ذلك مايلي:

لا يجوز للنائب الشرعي التصرف في العقار المملوك لهذا الأخير إلا بإذن المحكمة، التي تنظر الطلب وتقدر سبب التصرف ودواعيه على أن المشرع رسم للمحكمة طريقة التقدير<sup>3</sup>.

فالقاعدة هي أن الولي يقوم على رعاية أموال القاصر، وأن له نظرا لافتراض وفرة الشفقة في إدارتها والتصرف فيها، وإن كان المشرع راعى أن لا يطلق تصرف الولي في الأموال.

<sup>1</sup> جمال مرسي بدر، مرجع سابق، ص 43.

<sup>2</sup> محمدي فريدة، مقال بعنوان: من أجل توفير حماية أكبر للمكفول، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية الجزء 41، رقم 01، مجلة صادرة عن كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000، ص 93.

<sup>3</sup> في هذا السياق نص المشرع الجزائري أن رئيس المحكمة يخول له القانون منح الإذن بالتصرف باعتبار ذلك يدخل ضمن اختصاصاته الولائية، فيجب أن يراعى في الإذن حالة الضرورة والمصلحة، وأن يتم بيع العقار بالمزاد العلني طبقا للمادة 89 من قانون الأسرة.



وبالرجوع إلى نص المادة 88 السابق ذكرها نجد أن المشرع الجزائري لم يضع حدا أدنى لقيمة العقار التي تتخذ كمعيار لضرورة أخذ الإذن من عدمه، هذا بالنسبة للبيع، كذلك الشأن بالنسبة لقسمة العقار إذ لا بد على النائب الشرعي للقاصر الحصول على إذن من رئيس المحكمة -هذا من جهة- ومن جهة ثانية فطبقا للمادة 181 من قانون الأسرة: " فإنه يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء، وبالتالي فإنه لا يسوغ القيام بالقسمة الاتفاقية، وهذا لا يعتبر مظهرا من مظاهر حماية مال القاصر تجنبا لأي إجحاف في حقه أو إنقاص فيه، أما القانون المصري مثلا فيقر بالقسمة الاتفاقية في حالة وجود قاصر، لكنه أوجب على الوصي استئذان المحكمة إذا كانت مصلحة في ذلك<sup>1</sup>.

وبناء عليه سنتناول إجراءات الحجز على العقارات المشهورة في الفرع الأول ثم إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة في الفرع الثاني:

### المطلب الثاني : بيع العقارات المشهورة

تتكون إجراءات حجز عقار المدين الأصلي من عمل قانوني مركب تبدأ باستصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين , ثم قيده لدى المحافظة العقارية

### الفرع الأول: إجراءات الحجز على العقارات المشهورة

نظم المشرع الجزائري قواعد الحجز التنفيذي على العقارات في المواد 721 إلى 789 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكقاعدة عامة لا يجوز للدائن مباشرة إجراءات التنفيذ على عقارات مدينة إلا إذا كانت مشهورة ولها سند ملكية ثابت.

<sup>1</sup> جمال مرسي بدر، مرجع سابق، ص44.



## 1. إجراءات الأمر بالحجز:

يتوجب على طالب الحجز استصدار أمر الحجز على العقارات المراد التنفيذ عليها من الجهة القضائية المختصة مع بيان وصف العقار محل الحجز وصفا دقيقا.

### 1.1. الجهة القضائية المصدرة لأمر الحجز:

تبدأ المرحلة الأولى من إجراءات الحجز على العقار باستصدار أمر الحجز، وذلك بأن يتقدم الدائن الحاجز بطلب الحجز بموجب عريضة محررة في نسختين وفقا لنص المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،<sup>1</sup> أمام رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها مقر العقار محل الحجز، كما يتوجب أن يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق والمتمثلة في:

- نسخة من محضر التبليغ والتكليف بالالتزام؛
- نسخة من السند التنفيذي الذي يتم الحجز بموجبه؛
- محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي؛
- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار؛
- شهادة عقارية؛
- مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من قيد الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.

<sup>1</sup> عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 113-114.

كما يجوز للدائن أن يستصدر أمر على عريضة بالسماح للمحضر القضائي بدخول العقار والحصول على البيانات اللازمة لوصفه، وهذا الأمر غير قابل لأي طعن<sup>1</sup>.

وإذا أغفل طالب الحجز العقاري عن إحدى هذه البيانات يرفض طلبه مع إمكانية تحديده عند استكمال الوثائق المطلوبة، وهذا طبقا لما هو وارد في نص المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما في حالة ما إذا خلى الأمر من إحدى هذه البيانات كان الأمر قابلا للإبطال وفقا لما جاء في الفقرة الأخيرة من المادة 724 من ذات القانون.

كما يجب على رئيس المحكمة المختصة التي توجد في دائرة إيداع اختصاصها هذا العقار أن يصدر أمر الحجز في أجل أقصاه (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب وفقا للفقرة الأولى لنص المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>.

أما إذا كان للمدين عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دائرة اختصاص مختلفة يجوز للدائن استصدار أمر الحجز واحد عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها أحد العقارات بدلا من استصدار أمر الحجز من كل محكمة موطن كل عقار، كما يجب أن يتضمن أمر الحجز بالإضافة إلى البيانات المعتادة مايلي :

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة المصدرة له ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به؛
- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين ؛
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا.

وإذا خلى أمر الحجز من إحدى البيانات الثلاثة المذكورة في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كان قابلا للإبطال.

<sup>1</sup> بريخ نصيرة، بوهريط صارة، إجراءات الحجز التنفيذي وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2013-2013، ص 43.

<sup>2</sup> عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص 44.



## 2.1 البيانات الأساسية لأمر الحجز والجزاء المترتب على تخلفها:

إن المقصود بالبيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها أمر الحجز هي تلك البيانات العامة التي تذكر في أمر الحجز العقاري.

إن الغرض من ذكر هذه البيانات في أمر الحجز هو التوضيح لذوي الشأن وأصحاب المصلحة في العقار المحجوز بنوع السن التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه وإعطاء مهمة أخيرة للمدين لعله يقوم بالوفاء بالدين قبل تسجيل أمر الحجز، وذلك باعذاره بوسيلة المحضر القضائي بأنه إذا لم يتم بدفع الدين في الحال أي أثناء تبليغه بأمر الحجز، فإنه سيتم تسجيل هذا الحجز بالمحافظة العقارية<sup>1</sup> والبيان الأخير يتضمن تحديد العقار المحجوز تحديدا دقيقا لينفي عنه الجهالة وهذا ما نصت عليه المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية بقولها: "يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر يذكر فيها:

- تبليغ الحكم أو أي سند تنفيذي آخر؛
- حضور أو غياب المدين في إجراءات الحجز؛
- اعذار المدين بأنه إذا لم يدفع الدين في الحال يسجل الأمر بمكتب الرهون التابع له محل الأموال، ويعتبر الحجز نهائيا ابتداء من يوم التسجيل؛
- بيان موقع العقار ونوعه ومشمولاته وتحديد المساحي (قسم، رقم الخريطة، الموقع المعروف) وبالنسبة للعقارات المبنية يستبدل بالموقع بيان الشارع والرقم وأجزاء العقارات المقسمة دون تغيير في حدود

<sup>1</sup> مجيد خلوفي، المحافظة العقارية، مقال منشور بمجلة المحضر القضائي، العدد التجريبي الصادر في 2006/02/23، ص 16-17 ينظر كذلك مجيد مخلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2004، ص 11.



ملكية الأرض بين أصحاب حقوق عينية متعددين غير حقوق الارتفاق، ويكون تعيينها بذكر أرقام القطع الواردة في البيان الوصفي أو مستند مماثل<sup>1</sup>.

القانون : " يكون تبليغ الحكم مصحوبة بنسخة رسمية منه أو مطابقة لأصله. " بدورها نصت المادة 48 من نفس القانون على : " ويجب أن يذكر في سند التبليغ. " وهناك تشريعات أخرى أخذت بمصطلح "الإعلان" كما هو الشأن في التشريع المصري في قانون المرافعات المصري<sup>2</sup>.

وطبقا لنص المادة 12 من القانون 03/06 المتضمن تنظيم المحضر القضائي والتي تنص: " تبليغ العقود والسندات والإعلانات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ.<sup>3</sup> " فمن خلال هذه المادة فإن مهمة تبليغ أمر الحجز تعهد إلى المحضر القضائي وطبقا لنص المادة 725 من قانون الإجراءات القضائية فإن المحضر القضائي يتوجب عليه تبليغ أمر الحجز المدين بتبليغه رسميا بموجب المحضر، وإنذاره بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر 01 من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا عليه، أما إذا تعلق الأمر بعقار مثقل بتأمين عيني الغير، وجب بالتبليغ الرسمي بأمر الحجز إلى هذا الأخير معا أخطار إدارة الضرائب بالحجز.

وإذا كان الدائن الحاجز دائما ممتازا له بتأمين عيني على العقارات المراد حجزها، يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون أو الكفيل العيني إن وجد، كما يحق لحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع، وهذا ما ورد في المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> في هذا الصدد تنص المادة 724 في الفقرة الثالثة على مايلي: " تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية بين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات. "

<sup>2</sup> لقد أوضحت المذكرة التفسيرية لقانون المرافعات المصري بأن المشرع اكتفى بلفظ " الإعلان " لأنه يشمل التنبيه والإخبار والتبليغ والإخطار والإنذار والإعذار. "

<sup>3</sup> المادة 12 من القانون رقم 03/06 المنظم لمهمة المحضر القضائي.

<sup>4</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 21.



أما عن الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز فإن المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية قد نصت على الإجراءات الواجبة الإلتباع، لكنها لم تبين الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز العقاري، بل جاء النص عاما وذكر بأنه بعد صدور أمر الحجز يبلغ بصفة قانونية دون تحديد لمن يتم التبليغ، وهذا ما نصت عليه المادة في الفقرة الثانية بأنه: "يتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونيا بإجراء الحجز توقيع الحجز العقاري بموجب أمر حجز مبلغ بصفة قانونية."

ليس لاستصدار أمر الحجز وتبليغه للمحجوز عليه أي أثر إذا لم يتم قيده بالمحافظة العقارية التابع لها العقار، وعليه يجب أن يتم قيد أمر الحجز لدى محافظة الشهر العقاري لقيده على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل، كما يعتبر العقار محجوزا فعليا من تاريخ القيد وهذا طبقا لما هو وارد في الفقرة الثالثة من نص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يلتزم المحضر القضائي عند قيده بأمر الحجز بالمحافظة العقارية وإيداع كل من السند التنفيذي وأمر الحجز كما يبينه المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري في المادة 99 منه أنه يتعين على المحافظ العقاري إتمام إجراءات القيد بالنسبة لأوامر نزع الملكية خلال لأجل ثمانية أيام، كما يكون للمحافظ العقاري صلاحية في قبول الإيداع أو رفضه كما له الحق في قبول الإيداع أن يرفض القيد إذا وجد أن الشروط المنصوص عليها قانونيا غير متوفرة كما يتوجب عليه في حالة رفضه للقيد أن يسبب قراره.

كما أجازت المادة 107 من نفس المرسوم أن للمحافظ العقاري أن يرفض القيد مؤقتا كما في حالة عدم إشهار سند الملكية، ففي هذه الحالة يمنح لطالب القيد مهلة 15 يوما لتصحيح الإجراء<sup>1</sup>، وعند قيام المحضر القضائي بقيد أمر الحجز وجب عليه ذكر طبقا لنص المادة 729 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ذكر تاريخ وساعة الإيداع ويموه عنه في هامشه، ويترتب ورود كل أمر حجز سبق قيده مع ذكر اسم ولقب كل الدائنين وكذا الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ينظر المواد 99 - 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري الجديدة الرسمية العدد 30، المؤرخة في 1973/09/13.

<sup>2</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 23، ينظر كذلك بريخ نصيرة و بومرطيط سارة، مرجع سابق، ص 46.



## الفرع الثاني: إجراءات حجز العقارات غير المشهورة:

تم استحداث إجراءات بيع العقارات الغير مشهورة في التشريع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية التنفيذ على عقارات المدين غير المشهورة في المحافظة العقارية بموجب نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا على العقارات التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني<sup>1</sup>.

والغاية من شمول التنفيذ لهاته العقارات راجع إلى جعل القوانين تتماشى مع الأمر الواقع بسبب شساعة الأراضي وكثرة مالكيها من جهة واتفاق الدائنين باستحداث وسيلة لاستيفاء حقوقهم من أموال المدين الموجودة في ذمته فعلا من جهة أخرى لكون أن النظام القانوني المطبق في الجزائر يخضع العقارات والحقوق العينية العقارية والحقوق العالقة بها إلى نظام الشهر العيني، والأصل في الحجز العقاري لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، وهذا ما كان معمولا به في قانون الإجراءات المدنية القديم، ولكن بما أن عملية مسح منذ تأسيسه سنة 1975 بموجب الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فلم تنته بكل البلديات ما أدى بالمشروع لتنظيم هذا الحجز على العقارات غير المشهورة<sup>2</sup>.

### 1. شروط الحجز العقاري على العقارات غير المشهورة:

تشمل هذه الشروط التي أقامها المشروع العقارات غير المشهورة التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ:

#### 1.1 العقار غير المشهر الذي له مقر إداري:

يقصد بالعقارات التي لها مقر إداري هي التي يكون المدين قد استفاد بها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج مداولة دون أن يفرغ في شكل رسمي عملا بالمادتين 16/15 من الأمر 75/74 السالف الذكر.

<sup>1</sup> حسان رضا، مرجع سابق، ص38.

<sup>2</sup> سخاج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة18، 2010، ص50.

فالمقررات التي تصدر عن البلديات عادة في شأن الاستفادة من عقارات وهي كثيرة الشيعون دون مراعاة لعنصر الشكلية، أصبح بالإمكان الحجز عليها وفق إجراءات استحداث لأجل ذلك<sup>1</sup>.

## 2.1 العقار غير المشهر الذي له سند عرفي ثابت التاريخ:

ان السندات العرفية هي السندات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل تصرف قانوني ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص، والمشرع لا يتطلب توافر أي شرط شكلي في تحريرها وأن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها بالنسبة للغير طبقا للمادة 328 من القانون المدني ابتداءا :

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام<sup>2</sup>؛
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص كأن يتم الإشهار ذو المصادقة على التوقيع التي يتضمنها العقد العرفي من طرف ضابط الحالة المدنية أو القاضي أو كاتب الجلسة ؛
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء إذا توفي شخص أو أكثر من الأشخاص الذين سبق لهم أن وضعوا توقيعهم أو خطهم على الورقة العرفية.

يجب التمييز بين المحددات العرفية المبreme قبل 1971/01/01 وهو تاريخ سريان قانون التوثيق رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 وبين تلك المحررة بعد هذا التاريخ.<sup>3</sup>

- المحررات العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 73/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي تم بموجبه تمديد فترة 1916/03/31 إلى الأول من شهر جانفي 1371 صيغتها الرسمية دون حاجة اللجوء للجهات القضائية لغرض إشهارها.

<sup>1</sup> عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإداريين ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة رعاية الجزائر 2009، ص 385-386.

<sup>2</sup> حسيان رضا، مرجع سابق، ص 39-40.

<sup>3</sup> فخاج نبيل، مرجع سابق، ص 51.



● المحررات العرفية الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01

تلك التي لها تاريخ ثابت بعد صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق الذي بدأ سريان تطبيقه في 1971/01/01، نصت المادة 12 منه على أن: "العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار والحقوق العقارية يجب أن تحرر تحت طائلة البطلان في شكل رسمي وأن يدفع الثمن لدى الموثق." وهو نفس نص مضمون المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني والذي أصبح يطبق بعد صدوره، وبذلك لم تعد الرسمية شرط للإثبات بتوافر الرضى والمحل والسبب فقط، بل ركن للانعقاد ويشترط في تحريرها ضابط عمومي، وتختلفها يعرضه للبطلان المطلق.

وهذا ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا في القرار رقم 136156 المؤرخ في 1997/02/18<sup>1</sup>.

ثانياً: إجراءات حجز العقار غير المشهر

طبقاً لنص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يقدم طلب الحجز بمبادرة من الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي إلى رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها موطن العقار. كما يجب أن يتضمن طلب الحجز اسم ولقب الدائن وموطنه وكذا اسم ولقب المدين وموطنه مع وصف العقار المراد حجزه، أي بيان آخر يفيد في تعيينه، كما يمكن للدائن استصدار أمر على عريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار كما يمكن للدائن اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات لما لها من أثر على توفير الحجز لأنه غالباً ما تكون البيانات غير وافية لاسيما بالنظر إلى المقرر الإداري والسند العرفي<sup>2</sup>.

كما يجب على طالب الحجز أن يكون متحصلاً على سند تنفيذي يرفعه مع طلب الحجز وكذلك إرفاق طلبه بمحضر التكليف بالوفاء ومحضر عدم كفاية الأصول المنقولة أو عدم وجوده وكذا مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المطلوب حجزه هو هذا طبقاً لما هو وارد في نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> المجلة القضائية، العدد الأول، 1997، ص10، تشمن القرار في حيثياته مايلي: "من المقرر قانوناً أن البيع الإختياري أو الوعد بالبيع وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري، ولو كان معلقاً على بعقد شرط أو صادر بموجب عقد من نوع آخر اثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلاً."

<sup>2</sup> حسيان رضا، مرجع سابق، ص42.



وبعد إصدار رئيس المحكمة أمر الحجز بعد اكتمال الوثائق يقوم الدائن بمعرفة المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز للمدين المحجوز عليه أو إلى حازر العقار إن وجد، طبقاً للمادة 688 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويكون هذا التبليغ الرسمي شخصياً إلى المحجوز عليه أو أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه، وإذا كان مقيماً بالخارج وفي هذه الحالة لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة عشرة (10) أيام من تاريخ التبليغ<sup>1</sup>.

كما أن أمر الحجز على العقار غير المشهر لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية، لذلك استحدث القانون مصلحة خاصة على مستوى أمانة ضبط المحكمة تتولى قيد الحجز العقارية، والذي يتم بسجل خاص يفتح بأمانة الضبط المتواجد في دائرة اختصاصها العقار إذ تقيد به الحجز العقارية وأيضا يقيد به الدائنون الحازرون والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه وبهذا يعد العقار محجوزاً من تاريخ هذا لقيده ويزداد عليه نفس الآثار كما لو كان العقار مشهراً<sup>2</sup>.

أما عن إعداد العقار للبيع يخضع لنفس إجراءات إعداد العقار المشهر، فحتى يتسنى بيع العقار المحجوز لا بد من إعداد منهج إجرائي، وهذا ما يتجلى من خلال إعداد وتحرير قائمة شروط البيع، فالمشروع الجزائري وفيما يخص تحرير هذه القائمة، أحال على المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي مفادها أنه في حالة عدم قيام المدين المحجوز عليه بالتزاماته اختيارياً في أجل (30) يوماً من تاريخ تبليغه بأمر الحجز، فإن المحضر القضائي يجر قائمة تتضمن شروط بيع العقار المحجوز ويودعها بأمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> حسيان رضا، مرجع سابق، ص 42-43.

<sup>2</sup> بريخ نصيرة، بومرطيط سارة، مرجع سابق، ص 67.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 67.

# الفصل الثاني

البيع بالمزاد العلني

و الآثار المترتبة عن

حكم الرسو



تمهيد :

بعد الانتهاء من إجراءات التحضير لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، وبعد الفصل في المنازعات المتعلقة بالتنفيذ كالاعتراض على قائمة شروط البيع، أو الاعتراض على إجراءات التنفيذ بأحكام نهائية، تبدأ مرحلة البيع للعقار بالمزاد العلني، و تتمثل إجراءات هذه المرحلة أساساً في تحديد زمان ومكان جلسة البيع و الإعلان عن البيع، ثم يتم بيع العقار بالمزاد العلني باعتماد أكبر عطاء، وتنتهي المزايدة برسو المزايد على من تقدم بأكبر عطاء و يصدر حكم رسو المزايد ويتضمن جميع الإجراءات التي مر بها التنفيذ على هذا العقار مرتباً عدة آثار قانونية في مواجهة الأطراف.

غير أنه ورغم تمام القيام بإجراءات البيع و رسو المزايد على أحد المزايديين فقد لا يتمكن الدائن الحاجز والدائنين المتدخلين في الحجز من استيفاء حقوقهم، وذلك في حالات حددها المشرع تؤدي إلى إعادة بيع العقار مرة أخرى، وبالتالي فإن ما ينتج عن بيع العقار من ثمن يتم توزيعه على الدائنين استيفاء لحقوقهم وفي هذا الصدد قد يحدث الاتفاق على التقسيم فإن لم يتوصل لذلك يتم توزيع هذه الحصيلة قضائياً. و قد تناولناه في مبحثين , في المبحث الأول حول إجراءات البيع بالمزاد العلني والمبحث الثاني حول الآثار المترتبة عن حكم الرسو.



### المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني:

أنه بعد إتمام كل الإجراءات المتعلقة بإعداد العقار للبيع، تبدأ مرحلة الثانية وهي مرحلة البيع بعد الإعلان عنها أي إجراء المزايدة بالاعتماد على أكبر عطاء يقدم وإيقاع البيع على المشتري وللوصول لهذه النتيجة لابد من إتباع الإجراءات والقواعد التي رسمها القانون، وتنتهي المزايدة برسو المزاد على من يتقدم بأكبر عطاء، وبالرغم من رسو المزاد على أحد المزايدين فقد لا يتمكن الدائن الحاجز والدائنين المتدخلين في الحجز من استفتاء حقوقهم مما يستدعي إعادة بيع العقار مرة أخرى بإتباع إجراءات مزايدة جديدة.

ليتم توزيع ثمن بيع العقار على الدائنين استيفاء لحقوقهم لأن حقهم، وللخوض أكثر في إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني يجب علينا التطرق إلى الإجراءات السابقة للبيع من خلال المطلب الأول وكذا الإجراءات المتخذة أثناء جلسة البيع وهذا من خلال المطلب الثاني وهذا بالتفصيل التالي .



### المطلب الأول: الإجراءات السابقة لبيع العقار:

إن المقصود بالإجراءات السابقة على انعقاد جلسة البيع (جلسة المزايمة) هي تلك الإجراءات التمهيديّة والتحصيريّة السابقة لانعقاد جلسة بيع العقار المحجوز، وتبدأ هذه الإجراءات بتقديم طلب مكتوب من طرف الدائن مباشرة للإجراءات، وكل من أصبح طرفاً فيها من بقية الدائنين وذلك بواسطة المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ إلى المحكمة المختصة يطلب فيه تحديد جلسة لبيع العقار المحجوز إذ لم يكن قد تمّ تحديدها مسبقاً بقائمة شروط البيع

و لتوضيح ذلك كان لزاماً علينا اللجوء إلى التفصيل التالي وذلك بتخصيص الفرع الأول لإعداد قائمة شروط البيع، أما فيما يخص الفرع الثاني فستتطرق فيه إلى الإعلان عن البيع.

### الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع:

إن قائمة شروط البيع أو ما يعرف بدفتر الشروط، وهي عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي من شأنها التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه، وكذا الشروط التي يقوم على أساسها المزاد العلني ويقوم بتحريها المحضر القضائي أو محافظ البيع بحسب الشخص الذي سيباشر البيع، وبعدها يقوم بإيداعها لدى كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة إقليمياً.

### أولاً: الإجراءات القانونية لقائمة شروط البيع:

عند قيام الدائن المباشر للإجراءات بإيداع قائمة شروط البيع أمام محكمة التنفيذ المختصة تقوم المحكمة بدراسة الإيداع، ولها مهلة 10 أيام التالية للإيداع بإخبار المدين بتمام هذا الإيداع، أما إذا كان العقار المراد التنفيذ عليه تحت يد الحائز فيوجه هذا الإنذار إليه (ولو توفي المدين أو الحائز يوجه الإنذار لورثتهم) كما يوجه الإنذار للدائنين أصحاب الحقوق العينية على العقار (حقوق رهن أو امتياز أو اختصاص) بشرط أن تكون حقوقهم هذه مقيدة قبل تسجيل أمر الحجز، ويوجه الإنذار إلى الدائنين المسجلين في الشهادة العقارية المسلمة للمحضر القضائي من طرف المحافظ العقاري بعد قيد أمر الحجز.<sup>1</sup>

أما في حالة وفاة الحائز أو المدين يوجه الإنذار إلى الورثة بالموطن المختار، أما إذا لم يوجد هذا الموطن المختار فيتوجب عندئذ توجيه هذا الإنذار إلى آخر موطن كان لمورثهم دون وجوب أسماء

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمن، محاضرات طرق التنفيذ، جامعة الجزائر، ص 15.

الورثة وصفاتهم، فجميع الأشخاص المذكورين أعلاه يوجه لهم الإنذار الذي يتضمن إبلاغهم وإخبارهم بتمام إيداع قائمة شروط البيع بكتابة المحكمة ليطلعوا عليها، ومن ثم يحق لهم إبداء ملاحظاتهم ومعارضاتهم التي تدرج بدورها في قائمة شروط البيع.<sup>1</sup>

وتتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية:

- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم؛
- السند التنفيذي الذي يتم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين؛
- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد؛<sup>2</sup>
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعة وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات؛
- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر؛
- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف؛
- تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها؛
- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.<sup>3</sup>

ويجب أن ترفق قائمة شروط البيع حسب نص المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية بالسندات التالية:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه والعلة في ذلك أنه يمكن من خلاله الإطلاع عليه في جلسة الاعتراضات والملاحظات، كون السند ليس سند تنفيذي إما لتخلف شروطه الشكلية التي نصت عليها المادتين 601-602 من قانون الإجراءات المدنية من صيغة تنفيذية وعبارة تكتب على السند التنفيذي إذا كان حكم أو عقد رسمي أو السند لا يحتوي الشروط

<sup>1</sup> أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 657.

<sup>2</sup> نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجزري، الدار الجامعية للنشر، الإسكندرية، 2001، ص 949-950.

<sup>3</sup> أحمد أبو الوفاء، نفس المرجع، ص 657.

الموضوعية من كونه حكم إلزام، كأن يكون حكم مقرر أو منشئ ونهائي، كأن يكون التنفيذ يباشر بسند مشمول بالنفاذ المعجل، ولم يفصل بعد في الاستئناف.<sup>1</sup>

● نسخة من أمر الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري، كذلك لتمكين كل من له مصلحة من مراقبة هذه الأوراق والبيانات التي بها ومقارنتها بتلك التي بالقائمة أو لأجل الاعتراض عليها؛

- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز؛
- مستخرج جدول الضريبة العقارية، وذلك للتحقق من صحة تقدير النص الأساسي لبيع العقارات، أي مدى مطابقة النص الأساسي الذي تم تقديره مع حقيقة الواقع.<sup>2</sup>

ثانيا: الاعتراض على قائمة شروط البيع:

يتخذ الاعتراض على قائمة شروط البيع ثلاثة صور:

الصورة الأولى: أوجه البطلان:

اعتمد المشرع الجزائري على النظرية الحديثة في البطلان في المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والتي تقتضي بأن البطلان لا يتقرر إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك، وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه وفقا للمادة 60 من قانون الإجراءات المدنية، ونتيجة لذلك فرق المشرع بين البطلان المطلق الذي لا أثر له قانونا والبطلان النسبي المعلق على مطالبة الأطراف مع قابلية التصحيح، وقد تصدت المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية لحالة قابلية إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز للإبطال وليس لحالة البطلان المطلق، ويستند ذلك على مايلي:

- أن المطالبة بالبطلان إجراء جوازي؛
- قابلية الحق في طلب الإبطال للسقوط.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير جامعة وهران، كلية الحقوق، 2013/2012، ص 82. نفس المرجع، ص 82-83.

<sup>2</sup> حسيان رضا، نفس المرجع، ص 82-83.

<sup>3</sup> مرامرية حمة، مرجع سابق، ص 197.

أما عن الإجراءات الواجب اتباعها عند المطالبة بالحكم بالبطلان وزوال ما ترتب على الأجزاء من آثار فهي على النحو التالي:

- تقديم الطلب من طرف المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة وهو الغير في التنفيذ ضد الحاجز والمحضر القضائي؛
  - يقدم الطلب بموجب دعوة استعجالية أمام المحكمة التي يباشر فيها التنفيذ؛
  - خلال أجل شهر واحد من تاريخ الإجراءات وإلا سقط الحق في الإبطال واعتبر صحيحاً؛<sup>1</sup>
- أما إذا تبين للقاضي أن طلب الإبطال تعسفي جاز الحكم على المحجوز عليه بغرامة مادية لا تقل عن عشرين ألف (20.000 دج).

#### الصورة الثانية: الملاحظات:

يقصد بالملاحظات الطلبات التي تبدى من كل ذي مصلحة سواء كان المدين أو الحائز أو أحد الدائنين الممتازين، أو المستأجر أو صاحب حق الانتفاع أو حق الارتفاق بقصد تعديل شروط البيع بما يحقق مصلحته ويكون إبدأؤها بدون دفع دعوى على شكل عريضة ويمكن أن تتمحور الملاحظات في النقاط التالية:

- الزيادة في الثمن الأساسي: يكون ذلك بناء على تقدير خبير عقاري وفقاً للمادة 739 من قانون الإجراءات المدنية وبيع العقار صفقة واحدة أو عدة صفقات؛
- إضافة بعض الشروط لأن فيها مصلحة لصاحبها، أو طلب صاحب حق الانتفاع أو حق الارتفاق إلى الإشارة إلى حقه كي لا ينازعه فيه مشتري العقار.<sup>2</sup>

#### الصورة الثالثة: وفق إجراءات البيع:

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية نجد أن المشرع نص على حالات معينة يتخذ فيها سبيل الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض الطلبات تهدف في مجملها إلى وقف إجراءات البيع مؤقتاً أو تأجيلها وتمثل في مايلي:

<sup>1</sup> مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 649.

<sup>2</sup> مدحت محمد الحسيني، نفس المرجع، ص 650.

**الحالة الأولى:** طلب وقف بيع بعض العقارات المحجوزة للحد من الأثر الكلي للحجز وفقا للمادة 743 من قانون الإجراءات المدنية، يخول لكل من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال وقف إجراءات البيع على عقار أو أكثر من العقارات المعينة المحجوزة، إذ ثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات التي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحائرين.<sup>1</sup>

**الحالة الثانية:** طلب تأجيل البيع طبقاً لأحكام المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية يجوز للمدين أن يطلب بطريق الاستعجال تأجيل إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري إذ ثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار في سنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين الحاجزين، ويعين الأمر الصادر بتأجيل الموعد الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين ليستطيع الوفاء بهذه الديون.<sup>2</sup>

**الحالة الثالثة:** طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ، حيث نصت المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية على أنه إذا وجد بين الدائنين بائع العقار أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم، بلغ له المحضر القضائي إنذار بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق البيع بالمزاد العلني، والتأثير بذلك قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل سقط في ذلك؛ غير أنه إذا رفع دعوى الفسخ أو قدم طلباً لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد، قام المحضر القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع وتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: الإعلان عن البيع:

يعد الإعلان عن البيع من الإجراءات المهمة التي من شأنها التمهيد لإجراء عملية البيع في الزمان والمكان المعينين، والهدف من هذا الإجراء هم إعلام الجمهور بالمعلومات الأساسية عن البيع

<sup>1</sup> بدوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 59.

<sup>2</sup> مدحت محمد الحسيني، نفس المرجع، ص 650.

<sup>3</sup> السعيد قشاطشة، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة ماستر، جامعة الوادي، ص 94-95.

ودعوة الراغبين في الشراء للحضور والاشتراك في البيع بالمزاد العلني، وينقسم الإعلان إلى عام وخاص: توجب المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية على المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني في مهلة (08) أيام قبل انعقاد جلسة المزايدة على الأقل، دون أن تنص على الجزاء المترتب في حالة عدم إخبارهم بهذا الموعد، والمبدأ أن هؤلاء الأشخاص لا يحتاجون لمعرفة تاريخ البيع أو حتى شروطه، ذلك أن التبليغ الموجه إلى أطراف التنفيذ أو الأشخاص الذين حددتهم المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية، يغني عن إعلامهم لاحقا بجملة البيع، لأن البيع يتضمن تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، ويكون هذا الإعلان من أوقف البيع، بعد تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع والإجراءات.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية القديم نص أن ميعاد إعلان وإخبار ذوي الشأن هو 10 أيام على الأقل قبل المزايدة، وهذا طبقا للمادة 390 من قانون الإجراءات المدنية القديم.<sup>2</sup>

من الناحية العملية والتطبيقية فإنه في غياب وجود صحيفة متخصصة في الإعلانات القضائية فإن نشر مستخرج البيع يتم عادة في الجرائد اليومية الوطنية والجهوية، ويتم دائما إخبار الصحف اليومية الأوسع انتشارا والأكثر مقروئية من طرف المواطن، وهذا من أجل دائرة النشر، والإعلان لأكبر عدد ممكن من الأشخاص، أما عن البيانات الأساسية التي تضمنها مستخرج النشر نصت عليها المادة 389 من قانون الإجراءات المدنية بقولها: "ويتضمن المستخرج ما يأتي:

- أسماء العقارات كما هي موضحة بقائمة شروط البيع؛
- تعيين العقارات كما هي موضحة بقائمة البيع؛
- الثمن الأساسي؛
- يوم وساعة ومحل المزايدة؛

<sup>1</sup> حسيان رضا، مرجع سابق، ص 124.

<sup>2</sup> سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، دار الهدى، الجزء الثاني، دون طبعة، الجزائر، 2006، ص 109.



• تعيين المحكمة التي ستجري أمامها المزايدة...<sup>1</sup>

وهذه البيانات تعتبر أساسية وإلزامية يجب توافرها في مستخرج النشر، وهي بيانات تم كل شخص يرغب في المشاركة في المزاد، لكونها تتضمن هوية أطراف التنفيذ وتحديد مواصفات العقار أو العقارات المعروفة للبيع، وتحديد الثمن الأساسي الذي ينطق به المزايدة، وتحديد تاريخ وساعة ومكان إجراء المزايدة، لأنه من الناحية العملية فإن كل شخص يريد الدخول في المزايدة من أجل شراء العقار المعروض للبيع، يرغب في معرفة التفاصيل المتعلقة بالعقار محل البيع.<sup>2</sup>

وقد حددت المادة 707 من قانون الإجراءات المدنية الممكنة الواجب نشر تعليق ونشر الإعلان

عن البيع بالمزاد العلني وهي:

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مباني؛
- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز؛
- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع؛
- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار؛
- في الساحات والأماكن العمومية،
- وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب عدد من المتزايدين.

ويثبت نشر الإعلان بتقديم صور من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.<sup>3</sup>

كما أجاز القانون في نص المادة 789 من قانون الإجراءات المدنية للدائن مباشر الإجراءات والمدين، تقديم طلب إلى رئيس المحكمة التي تجري إجراءات التنفيذ على مستواها يطلب فيه إما تضييق نطاق الإعلان إعلامية خاصة إذ تعلق الأمر بعقار محجوز ذو أهمية اقتصادية كبرى كبعض المصانع والفنادق الكبرى المرهونة لفائدة البنوك والتي خضعت إلى إجراءات التنفيذ الجبري بسبب عدم الوفاء بالدين، أو نظراً لطبيعة العقار وخصوصيته.<sup>4</sup> تلي عملية النشر إجراء اللصق وهو تعليق مستخرج بيع

<sup>1</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 106.

<sup>2</sup> سليمان بارش، مرجع سابق، ص 110.

<sup>3</sup> السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 104.

<sup>4</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 106-107.

العقار في أماكن معينة حددها القانون، والهدف من اللصق والتعليق المتعلق بالإعلان عن تاريخ جلسة المزايدة في أماكن محددة، مثله مثل النشر، القصد منه إعلام الناس بمن فيهم المحجوز عليهم بأن العقار المحجوز هو معروض للبيع بشروط مذكورة في مستخرج البيع.\*

وقد نص قانون الإجراءات المدنية بأن لصق المستخرج المتعلق بالإعلان عن جلسة المزايدة يكون بتعليقه بمكانين اثنين هما:

- الباب الرئيسي للمباني المحجوزة؛
- لوحة إعلانات المحكمة الموجودة بدائرة اختصاصها محل البيع.<sup>1</sup>

وتقتضي الضرورة والمصلحة في أن يباع العقار بأحسن ثمن توسيع أماكن النشر واللصق لمستخرج بيع العقار والإعلان عن جلسة المزايدة، وهذا بغرض إعلام أكبر عدد ممكن من أفراد المجتمع بجلسة المزايدة.

وعليه يجب عدم الاكتفاء بالأماكن التي حددتها المادة 789 من قانون الإجراءات المدنية، بل إن الأمر يقتضي أن يتم توسيع أماكن النشر والإعلان والتعليق ببعض الأماكن العامة التي يرتابها الناس بكثرة كمقر البلدية وقباضة الضرائب، ومراكز البريد، والساحات والأماكن العامة لمكان وجود العقار القضائي القائم بإجراءات التنفيذ أن يثبت قيامه بإجراء اللصق لمستخرج البيع بالأماكن التي أوجب القانون اللصق بها وذلك بإيداع نسخة من هذا اللصق بملف الإجراءات.<sup>2</sup>

\* تجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية الجزائرية قد سمى إجراء تعليق مستخرج النشر في أماكن معينة باللصق، وهو نفس المصطلح الذي استعمله قانون المرافعات المصري في المادة 429 منه والتي نصت على: "تلصق الإعلانات في الأماكن التي بيانها...".

<sup>1</sup> الجدير بالذكر أن القانون المصري الحالي قد عدل عن فكرة لصق الإعلان المتضمن بيع العقار وتحديد جلسة المزايدة بباب مسكن المحجوز عليه أي بيان موطن المدين، وذلك تفادياً لإيذائه بإذلال أو بمس كرامته وكرامة عائلته، ولأن اللصق بالباب الخاص بالمسكن لا يفيد في توسيع إعلام الناس بجلسة المزايدة.

<sup>2</sup> فتحي والي، مرجع سابق، ص 466.

كما أن الجزء المترتب على عدم القيام بإجراءات النشر والاصق نصت عليه المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية: "يمكن للدائنين الحائزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في ذلك، ويفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع وقبل افتتاح البيع بالمزاد العلني، بأمر غير قابل لأي طعن، إذ قرر إلغاء إجراءات النشر وتعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي، إذ فصل برفض طلب الإلغاء أمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً.

يستنتج من نص هذه المادة أنه إذا أحل المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق، أجاز المشرع للدائنين الحائزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل كشرط لقبول الطلب، ويفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع بالمزاد العلني لكن قبل الافتتاح بأمر غير قابل للطعن وذلك إما:

- بإلغاء إجراءات النشر والتعليق ويترتب عنه تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة مع الأمر بإعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي؛
- برفض طلب الإلغاء وبيع ذلك افتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً.

إن قانون الإجراءات المدنية لم ينص على الجزء المترتب على عدم قيام الدائن المباشر للإجراءات بواسطة المحضر القضائي للإجراءات المنصوص عليها في المادة 789 وعليه يجب التمييز هنا بين (03) صور أو فرضيات.

### الفرضية الأولى:

هو حالة عدم قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والاصق لمستخرج بيع العقار المتضمن تحديد جلسة المزايدة، ففي هذه الحالة نرى أن جلسة المزايدة تعقد في موعدها المحدد في تاريخها المحدد، لكن قاضي البيوع العقارية بعد أن يفتح جلسة المزايدة، ويتأكد من عدم القيام بإجراءات النشر والاصق يقرر التأجيل، أي يصدر حكماً بتأجيل بيع العقار إلى جلسة أخرى ويأمر بإجراء النشر والاصق من جديد.



## الفرضية الثانية:

وهو حالة قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والاصق لمستخرج الإعلان لتحديد جلسة المزايمة، لكن الإعلان والنشر والاصق لم تحترم فيه المدة المقررة للنشر وهي (20) يوما على الأقل قبل الجلسة و(30) يوما على الأكثر بعد جلسة المزايمة، ففي هذه الحالة يجب الرجوع إلى القواعد المقررة للبطلان، وطالما أن قانون الإجراءات المدنية لم يضع جزاء بنص صريح على عدم احترام هذه المدة المنصوص عليها في المادة 789 منه، فإنه يعتقد أن الجزاء المترتب على عدم احترام هذه المدة لا يترتب عليه البطلان إلا إذا لم تتحقق الغاية منه كأن لم يحضر المشاركون في المزاد أو حضر عدد قليل منهم<sup>1</sup> ففي هذه الحالة لا يحكم ببطلان إجراء النشر والاصق، إلا إذا تمسك به من تضرر من عدم اتخاذ هذا الإجراء وأثبت أنه قد فاتته فائدة ومصلحة من جراء ذلك، ففي هذه الحالة يحكم بالبطلان أي يحكم ببطلان إجراءات النشر والاصق ويأمر بأمر قاضي البيوع بتحديد جلسة أخرى للمزايمة مع إجراءات نشر ولصق جديدة.

## الفرضية الثالثة:

هو حالة قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والاصق لكنه لم يذكر بعض البيانات التي نصت عليها المادة 789 من قانون الإجراءات المدنية في مستخرج النشر، وهذا الغرض يأخذ نفس حكم الحالة التي ذكرناها في الفرض الثاني، وهو أنه لا يترتب عليه البطلان إلا إذا لم تتحقق الغاية من هذا الإجراء، ففي هذه الحالة يجوز لكل تضرر من جراء عدم ذكر البيانات الأساسية في مستخرج إعلان البيع، وأثبت أنه قد فاتته فائدة ومصلحة من جراء ذلك التمسك بالبطلان، وهذا تطبيقاً للقواعد العامة المقررة للبطلان.<sup>2</sup>

وعليه يمكن القول أنه وطبقاً للقواعد العامة المقررة في البطلان، فإنه إذا لحق بمستخرج النشر والبطلان بسبب النقص في البيانات التي يجب أن تذكر فيه أو أنه لم يتم احترام الميعاد المقرر قانوناً للنشر والاصق، فإنه لا يتقرر البطلان إلا إذا لم تتحقق الغاية من الإجراء الذي قرره القانون، ولأصحاب المصلحة ذوي

<sup>1</sup> فتحي والي، مرجع سابق، ص 466-467.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 467.

الشأن في هذه الحالة أن يتمسكوا بالبطلان، لأن البطلان المقرر في هذه الحالة هو بطلان نسبي، شرع لمصلحة من تضرر من عدم اتخاذ هذا الإجراء أو ذلك.<sup>1</sup>

ما يلاحظ كذلك أن البطلان المنوه به ليس من النظام العام، فيجب أن يتمسك به صاحب الشأن، وهذا البطلان يخضع للقواعد العامة للبطلان، فإذا لم ينص عليه المشرع صراحة ومقتضاه أن المتمسك بالبطلان عليه أن يثبت أن إغفال إجراءات الإعلان عن البيع فوت الغاية مما أغفل من الإجراءات والغرض من وجوب إبداء أوجه البطلان قبل جلسة البيع بثلاثة أيام هو تمكين قاضي التنفيذ والخصوم من الاستعداد لنظر النزاع والفصل فيه في الجلسة الأولى.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في البيع بالمزايدة:

يعد منح أصحاب الشأن فرصة لإيداع ملاحظاتهم واعتراضاتهم على قائمة شروط البيع وبعد الفصل فيها يعني المشرع بتنظيم إجراءات بيع العقار بالمزايدة فيوجب الإعلان عنه، وينظم إجراءات المزايدة ثم يعرض للحكم بإيقاع هذا البيع وقيده والملكية التي تثبت المشتري بمقتضى هذا التسجيل. وللتفصيل سنعرج إلى سير وإجراء جلسة المزايدة في الفرع الأول، أما فيما يخص الفرع الثاني فسنستطرق إلى صدور حكم رسو المزاد

### الفرع الأول: سير وإجراء جلسة المزاد:

يجب أن يتم بيع المال المحجوز دائما بإتباع إجراءات المزايدة ضمن جلسة علنية يتم تحديد تاريخ ومكان انعقادها من طرف رئيس المحكمة في محضر إيداع قائمة شروط البيع وذلك طبقا للمادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير أنه في حالة عدم تحديد هذه الجلسة يتقدم المحضر القضائي أو أي طرف في الحجز بطلب إلى رئيس المحكمة المختص والذي يصدر أمر على عريضة يتحدد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني،<sup>3</sup> غير أن هذا الأمر لا يصدر إلا بعد أن يتحقق رئيس المحكمة من أنه قد تم الفصل في جميع ما تم تقديمه من الاعتراضات، وهذا طبقا للمادة 747 من قانون الإجراءات المدنية، وذلك أن الاعتراض على قائمة شروط البيع منازعة في صحة الإجراءات يترتب على تقديمه وفق

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 35-36.

<sup>2</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 107.

<sup>3</sup> فيصل الوافي، عبد العظيم سلطاني، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، 2012، ص 81.

إجراءات البيع لغاية البث فيه، وبالفصل في هذه الاعتراضات يصبح العقار مهياً للبيع بالمزاد العلني، والأصل أن البيع يجري بمقر المحكمة إلا أنه قد يكون من المصلحة إجراء البيع في مكان آخر وبهذا يجب أن يتضمن الأمر الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان وذلك بناءً على طلب يتقدم به الدائن الحاجز أو المدين أو حتى من كل ذي مصلحة.<sup>1</sup>

يقوم رئيس الجلسة (قاضي البيوع العقارية بتصفية كل الدفع والطلبات والإشكاليات التي قد تعرض عليه من الأطراف أو من محاميهم في جلسة المزايدة، وهذه الطلبات قد تهدف إلى تأجيل البيع أو إلى وقفه مع رفع الحجز على العقار، فإذا رأى قاضي البيوع بأن أسباب وقف البيع وتأجيله هي أسباب الحالة المعروضة عليه قانوناً استجاب لها ويحكم إما بتأجيل البيع أو وقفه، بحسب الحالة المعروضة عليه ونوع الطلب المقدم له، وقد يرى قاضي البيوع بأن الطلبات المقدمة غير جدية وغير مؤسدة قانوناً ففي هذه الحالة يحكم برفضها ويأمر بمواصلة إجراءات البيع.<sup>2</sup> ثم تأتي مرحلة التحقق من قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والصلق فيقوم هذا المحضر بتقديمه لرئيس الجلسة ما يثبت أنه قام بإخبار ذوي الشأن بالحضور لجلسة المزايدة، مع تقديم الجريدة التي تم نشر مستخرج إعلان البيع بها، وعليه أن يقدم ما أنه قام بإجراءات الصلح بالأماكن المحددة قانوناً.<sup>3</sup>

بعد أن يتأكد رئيس الجلسة من صحة الإجراءات وينوه بشروط البيع ونوع العقار 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 دينار جزائري في كل عرض مقدم إلا أن الملاحظ في هذه الجلسة لا ينظر إلى عدد المتزايدين بالقدر الذي ينظر فيه إلى قيمة العروض المقدمة من طرف المتزايدين الحاضرين، إذا كانت القيمة المعروضة تغطي قيمة الدين والمصاريف وتساوي أو أكثر من الثمن الأساسي، ففي هذه الحالة يواصل القاضي سير الجلسة إلى أن يرسي المزايد 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 وفقاً للمادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص131.

<sup>2</sup> بدواوي عبد العزيز، مرجع سابق ص122.

<sup>3</sup> بدواوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص123.

<sup>4</sup> السعيد قشاطشة، مرجع سابق، ص110.

ثم يلي ذلك جلسات أخرى موائية، وهو ما ورد في المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أنها قد تتأجل لأي سبب من الأسباب أو بأمر من قاضي الجلسة حسب ما يراه مناسبا لأنه في الواقع العملي قد يعمل القضاة على تأجيل الجلسة إلى أن يستجيب المشاركون في المزايدة إلى السعر المحدد في قائمة شروط البيع، لأن 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، إلا في حالة واحدة إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استفتاء الدين عينا بالعقار و/أو الحق العيني بالثمن الأساسي المحدد له، ونفس الإجراءات تتبع في حالة ما إذا كان البيع يتناول عدة عقارات و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة، يتم البيع حسب تاريخ قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

الأصل أن يتم الشروع في إجراءات بيع العقار في جلسة المزايدة، لكن قد تحدث بعض الأسباب أو الظروف أو العوامل التي تحول دون استمرار إجراءات البيع، فقد يتم تأجيل البيع أو وقفه بحسب الحالة.<sup>2</sup>

### أولاً: تأجيل البيع

نصت المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية في فقرتها الثانية على أنه: "قد تحدث ظروف تؤدي إلى التأجيل، ومن بين هذه الظروف نجد حالة عدم تقدم أي أحد بأي عرض، أو في حالة ضعف العروض يأمر بتأجيل البيع إلى جلسة أخرى، ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب التي قد تؤدي إلى تأجيل المزايدة بل اكتفى بالقول إذا كانت أسباب جدية حسب المادة 753 وترك أمر تقديرها إلى سلطة القاضي، وتكمن أسباب التأجيل فيما يلي:

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

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، منشأة المعارف، الإسكندرية، الجزء 04، 2004، ص 185.

<sup>2</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 125.

- إذا أمر القاضي عند فصله في الإشكال المتعلق بإجراء من الإجراءات التمهيديّة للبيع بإعادته كالأمر بإعادة الإعلان عن البيع؛
  - إذا لم يتقدم للشراء أي احد، أو ما قدم من العروض غير كاف، فإنه يحكم بتأجيل المزايدة وذلك وفقا للمادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>
- و يكون كل تأجيل لمدة لا تقل عن 30 يوما من يوم الجلسة التي يقرر التأجيل فيها ويجوز التأجيل لمدة أوسع من ذلك أو وفق إجراءات البيع بناء على اتفاق طالب الحجز والمدين أو موافقة الحاجز على تقسيط المبالغ المستحقة أو لأسباب يستوجبها القانون.

### ثانيا: وقف البيع

يشبه الوقف التأجيل لأن كليهما ينبغي على أسباب جدية إلا أنهما يختلفان من حيث كون الوقف لا يتم غالبا فيه تحديد المدة على عكس التأجيل، فالحكم القاضي به يحدد جلسة البيع والوقف قد يكون إجباريا أو اختياريا.<sup>2</sup>

### الوقف الإجباري: ومن أسبابه مايلي:

- تخلف أي شرط جوهري لإجراء التنفيذ يوجب حتمية الوقف؛
- إذا طعن بالتزوير في السند الذي يتم التنفيذ به أمرت المحكمة بإجراء التحقيق في التزوير؛
- إذا كان البائع الذي باع العقار للمنفذ عليه قد رفع دعوى الفسخ لعدم سداد الثمن أو المقابض، وكان قد رفع اعتراضا على قائمة شروط البيع قبل جلسة الاعتراضات.<sup>3</sup>

### الوقف الجوازي (الإختياري)

إن حالات الوقف الجوازي غير محددة، فيجوز لمحافظ البيع أن يوقف إجراءات التنفيذ، وإذا طلب منه ذلك ورأى جدية السبب ومن أمثلة ذلك وفي حالة وقف البيع بالنسبة لباقي العقارات المحجوزة عليها إذا كانت قيمة أحدهما تكفي للوفاء بكافة حقوق الدائنين الحائزين، وإذا حكم القاضي

<sup>1</sup> نبيل عمر، أحمد هندي، الوسيط في التنفيذ الجبري، الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، دون طبعة، 2001، ص656.

<sup>2</sup> عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري(الفقه، القضاء، الصيغة القانونية)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 2002، ص646.

<sup>3</sup> عبد الحميد الشواربي، نفس المرجع، ص646-647.

بوقف البيع ثم زال السبب الموجب للوقف أيا كان نوعه جاز لذوي المصلحة التقدم إلى السيد رئيس المحكمة المختصة بطلب تحديد يوم البيع.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: إصدار حكم رسو المزاد

يصدر قاضي البيوع العقارية في جلسة المزايدة حكم رسو المزاد الذي بموجبه يتم ترسيم البيع القضائي على الشخص الذي قدم أكبر عطاء، وهو يعتبر خاتمة سلسلة من الإجراءات القانونية، وهذا الحكم يعتبر سندا تنفيذيا وفقا للمادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>2</sup>

واستنادا لنص المادة 753 من ذات القانون فإن قاضي البيوع يعلن أمام الملأ وبصفة رسمية وعلنية بجلسة المزايدة بالثمن الذي رسا به المزاد، وهو الثمن المقدم في العرض الأخير الذي اعتمده قاضي البيوع، و يعلن بصفة رسمية وعلنية اسم الشخص الذي رساه المزاد، ويقوم أمين الضبط بتسجيل ذلك في محضر رسمي يدون في سجل الجلسة، وهو يعد محضرا لبيع العقار كما يقوم قاضي البيوع بتدوين حكم رسو المزاد بملف القضية، وهكذا عبر المراحل والخطوات الإجرائية يتم إيقاع البيع على العقار المحجوز، ويصدر حكم في هذا الشأن يسمى حكم رسو المزاد.<sup>3</sup>

وبعد صدور حكم رسو المزاد يتم إخبار الشخص الذي رسي عليه المزاد بأنه عليه أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس و المصاريف و الحقوق المستحقة و يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه (08) أيام وهو ما نصت عليه المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>4</sup>

ويعتبر حكم رسو المزاد بأنه النتيجة النهائية التي يهدف إليها الدائنون الحائزون بغرض استيفاء حقوقهم من ثمن بيع العقار، كما أن لهذا الحكم أهمية بالنسبة لمشتري العقار بالمزاد العلني التي يعتبر سند ملكية بالنسبة إليه، وهذا ما نصت عليه المادة 714 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "ويعتبر حكم رسو المزاد سند للملكية."

<sup>1</sup> مسعي محمد يونس، البيع بالمزاد العلني، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2016/2017، ص38.

<sup>2</sup> بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة أكلي محند اولجاج، البويرة 2013/2014، ص73-74.

<sup>3</sup> بدواوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص126.

<sup>4</sup> تنص المادة 757 على: "إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن في المدة المحددة يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (05) أيام و إلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته."

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت مصاريف الإجراءات التي يجب أن يدفعها الراسي عليه المزاد، وإذا كان المقصود بمصاريف الإجراءات الواردة بنص هذه المادة هي جميع مصاريف التنفيذ.<sup>1</sup>

وعليه يجب التمييز في هذه الحالة بين نوعين من المصاريف:

### أولاً: مصاريف حجز العقار ومصاريف إجراءات البيع

وهذه المصاريف تبدأ من أول إجراء والمتعلق باستصدار أمر الحجز، وتنتهي بصدور حكم رسو المزاد، فهذه المصاريف يجب أن يتحملها المدين المحجوز عليه، لأنه هو الذي خسر خصومة التنفيذ، ولأنه هو المتسبب في هذه المصاريف بامتناعه عن الوفاء بالدين اتجاه دائنيه.

### ثانياً: المصاريف المتعلقة بنقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد

هذه المصاريف تشمل الرسوم المقررة قانوناً للتحزينة العمومية (حقوق التسجيل) إضافة إلى مصاريف إشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، يجب أن يتحملها مشتري العقار وليس المدين لأن الراسي عليه المزاد هو المستفيد من نقل ملكية العقار إلى ذمته، وهذه المصاريف هي عبارة عن رسوم مالية مقررة في التصرفات القانونية الناقلة للملكية، ومنها البيوع العقارية سواء كانت قضائية أو رضائية، وهذا طبقاً لأحكام المادة 393 من القانون المدني والتي تنص: "إن نفقات التسجيل الطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك."<sup>2</sup> بعد إيقاع البيع وصدور رسو المزاد العلني، فإنه يجب على الشخص الذي رسي عليه المزاد أن يقوم بدفع الثمن الذي رسي به المزاد ومصاريف الإجراءات وهو ما نصت عليه المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الآنفه الذكر.

غير أنه إذا حدث وأن امتنع الراسي عليه المزاد عن دفع ثمن رسو المزاد ومصاريف الإجراءات، فإنه يترتب على ذلك إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد بشرط أن يتم توجيه أعدار له بأن

<sup>1</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 130.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 130.

يقوم بتنفيذ الالتزامات<sup>1</sup> المترتبة عليه من جراء رسو المزاد عليه في ميعاد عشرة (10) أيام، وهذا الأعدار يكون في شكل عقد غير قضائي يوجه له عن طريق المحضر القضائي وهو ما نصت عليه المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية.\*

واستناداً لنص المادة 760 من قانون الإجراءات المدنية المتعلقة بإعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد الممتنع عن دفع ثمن رسو المزاد، فقد صدر حكم رسو المزاد من محكمة سطيف (قسم البيوع العقارية) بذلك في 2003/03/07، كما أنه وإذا امتنع الراسي عليه المزاد عن القيام بتسجيل وقيد سنده في خلال الشهرين التاليين لتاريخ إجراء المزايدة، فإن الجزاء المترتب على ذلك هو إعادة بيع العقار على ذمة المشتري.<sup>2</sup> بموجب إجراءات نشر ولصق جديدة، في إحدى الجرائد اليومية، وكذا القيام بإجراءات اللصق في الأمكنة التي نص القانون على التعليق بها، كما أن الإعلان عن إجراء بيع العقار يجب أن يتضمن فصلاً عن البيانات التي ذكرتها المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية: "التمن الذي يصدر به حكم رسو المزاد لفائدة الراسي عليه المزاد، وكذا تحديد جلسة إجراء المزايدة الجديدة، الميعاد المحدد ما بين إعلان البيع بالمزايدة وبين تاريخ إجراء المزايدة يجب أن لا تتجاوز (30) يوماً وهذا الميعاد هو ميعاد ناقص بتعين اتخاذ الإجراء خلاله، وهذا ما نصت عليه المادة 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية:"<sup>3</sup>

و تجدر الإشارة إلى أن القانون أجاز للراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع ثمن بيع العقار إضافة إلى مصاريف الإجراءات أو المتخلف عن القيام بالتسجيل و قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، أن يقوم بإيقاف إجراءات إعادة بيع العقار، وذلك بتصحيح الخطأ الذي ارتكبه والمتمثل في عدم قيامه بالالتزامات التي رتبها عليه حكم رسو المزاد في أجل معين، وهو قيامه بالوفاء بتلك الالتزامات إضافة

<sup>1</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 131.

\* تنص المادة 758 من قانون الإجراءات المدنية على أنه: "يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل (08) أيام بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل... "

<sup>2</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 132-132.

<sup>3</sup> تنص المادة 760 من قانون الإجراءات المدنية على: "...يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل مع إيداعه الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل .

إلى مصاريف الإجراءات إلى ما قبل إجراء المزايدة الجديدة، أي إلى غاية تاريخ إجراء المزايدة الجديدة، وهو ما نصت عليه المادة 761 من قانون الإجراءات المدنية بقوله: "يجوز للمزايد المتخلف إيقاف إجراءات إعادة البيع إلى ما قبل المزايدة الجديدة، وذلك بقيامه بالتزاماته بمقتضى مرسى المزايدة، ودفعه المصاريف التي تسبب فيها بخطئه."

تجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية قد أجاز لكل شخص يرغب في تجديد بيع العقار، أي في إعادة بيع العقار بالزيادة على السدس الذي يبيع به العقار أن يعلن رغبته في ذلك إلى المحكمة التي يجري بها التنفيذ، وهي المحكمة التي أصدرت حكم رسو المزاد وهو ما نصت عليه المادة 760 من قانون الإجراءات المدنية بقولها: "يجوز لكل شخص في ميعاد العشرة أيام التالية لتاريخ رسو المزاد، إن يجدد المزاد بالزيادة بشرط تجاوز هذه الزيادة مقدار السدس من الثمن الأساسي للبيع والمصاريف ويتعهد المزايد الجديد كتابة بأن يكون هو الراسي عليه المزاد طبقا لمقدار ثمن العقار ومصاريف المزاد الأول مضافا إليها الزيادة التي تقدم بها . ونقدم طلب عرض الزيادة لقدم كتاب المحكمة التي أمرت بالبيع، وتتبع في ذلك القواعد المنصوص عليها في المواد 749-757. بعد انقضاء مهلة ثلاثين يوما."<sup>1</sup>

ويستخلص من هذا النص أنه قد أقر ثلاث شروط لإعادة تجديد المزاد:

- أن يعرض الشخص الراغب في تجديد المزاد، زيادة تجاوز مقدار السدس من الثمن الأساسي الذي رسي به المزاد إضافة إلى مصاريف الإجراءات؛
- أن يعلن هذا الشخص رغبته في تجديد المزاد من خلال العشرة أيام التالية لتاريخ رسو المزاد؛
- يتعين على هذا الشخص أن يقدم تعهدا كتابيا يتعهد فيه بأن يلتزم بأن يكون هو الراسي عليه المزاد بمبلغ يقدر بالثمن الأساسي لبيع العقار. أي بالثمن الذي يبيع به العقار في المزاد الأول المراد تجديده، مضافا إليه مصاريف هذا المزاد إضافة إلى الزيادة على السدس التي عرضها هذا الشخص على المحكمة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 131.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 131-132.



### المبحث الثاني: الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد

كما أوضحنا سابقا بأن حكم رسو المزاد هو بيع قضائي، أي هو بيع جبري لعقار المدين المحجوز عليه وهو كالبيع الاختياري تترتب عليه نفس آثار هذا البيع، باستثناء بعض الآثار التي تبقى تخص حكم رسو المزاد باعتباره بيع جبري رسم له القانون إجراءات خاصة به، فالبيع القضائي تترتب عليه التزامات تقع على عاتق الراسي عليه المزاد (مشتري العقار) والتزامات أخرى تقع على عاتق المدين المحجوز عليه، وآثار أخرى رتبها القانون على البيوع الجبرية.

وبناء عليه سنتناول في هذا المبحث المطالب التالية:

**المطلب الأول: مسألة نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد ؛**

**المطلب الثاني: تطهير العقار والتزاماته وحقوق مشتري العقار.**



### المطلب الأول: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد.

يترتب على بيع العقار المحجوز إلى مشتري العقار (الراسي عليه المزاد)، وترسيم هذا البيع بموجب حكم مرسي المزاد ثم تسجيل هذا الحكم وقيده بالمحافظة العقارية أثر هام يتمثل في نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد.

ولأكثر تفصيل نتناول الحالة التي تنتقل بها الملكية إلى الراسي عليه المزاد في الفرع الأول، ثم آثار نقل الملكية إلى مشتري العقار في الفصل الثاني.

### الفرع الأول: الحالة التي تنتقل بها الملكية إلى الراسي عليه المزاد.

وفقاً لأحكام المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية فبعد شهر هذا الحكم بالمحافظة العقارية تنتقل ملكية العقار و/ أو الحقوق العينية العقارية المبيعة بالمزاد، وكذلك الإنفاقات العالقة بها إلى الراسي عليه المزاد.<sup>1</sup> أي أن انتقال الملكية إلى المشتري محملة ومثقلة بالحقوق التي تكون قد رتبت عليه، و يصبح الراسي عليه المزاد مشترياً أو مالكا للعقار، و بالمقابل يجوز لهذا الأخير الاحتجاج بالملكية في مواجهة الغير باعتبار أن الشهر يجعل البيع تاماً من سائر نواحيه.<sup>2</sup>

و يمكن القول بأن الملكية التي تنتقل إلى الراسي عليه المزاد في نفس الملكية التي كان يملكها المدين المحجوز عليه، كما أن هذه الملكية تنتقل إليه بنفس الحالة التي كانت عليها الملكية أثناء البيع و لا يختلف الوضع هنا بين البيع الجبري و بين البيع أَرْضَائِي، و هذا ما نصت عليه المادة 762 من قانون الإجراءات بأنه "تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المحجوز عليه التي كانت له على العقارات الراسي عليه مزادها." وهو نفس الحكم الذي قضت به محكمة النقض المصرية في حكم لها صادر في 1967/03/07.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 762 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 315

<sup>3</sup> فتحي والي، مرجع سابق، ص 315.

وإذا كان العقار المباع مثقلا و محملا ببعض الحقوق العينية الأصلية كحقوق الارتفاق وحقوق الانتفاع انتقلت هذه الحقوق المترتبة على العقار إلى الراسي عليه المزاد<sup>1</sup> وهذا ما قرره محكمة النقض المصرية في حكم لها صادر في 14/04/1955 بقولها: "وإذا كان المدين المنزوعة ملكيته قد رتب على عقاره حق ارتفاق لمصلحة عقار وحافظ صاحب العقار المخدوم على هذا الحق بالتسجيل ليكون حجة على الكافة، فضلا على ذلك تضمنت قائمة شروط البيع النص على التزام الراسي عليه المزاد احترام حقوق الارتفاق الظاهرة والخفية، فإن تصدي هذا الأخير بحسن نيته و ادعائه عدم علمه بوجود هذا الحق يكون غير منتج.<sup>2</sup>

ويعتبر مشتري العقار خلفا خاصا للمدين المحجوز عليه، ما قرره محكمة النقض المصرية في حكم لها صادر في 04/01/1982 بقولها: "بأن الراسي عليه المزاد في البيع الجبري خلفا خاصا برسو المزاد"، وهو نفس الحكم الذي قرره محكمة النقض السورية في حكم لها صادر في 21/11/1960 بقولها: "على أن هذا العقار الذي كان ملكا للوقف قد انتقل لاسمه نتيجة شرائه إياه كالمزاد العلني مما يجعله خلفا خاصا للمالك الأول بصورة يحوز معها جميع حقوقه."<sup>3</sup>

وإذا كان العقار مؤجرا قبل تسجيل أمر الحجز وله تاريخ ثابت ولمدة تزيد على تسع سنوات، فان هذا الإيجار ينتقل إلى الراسي عليه المزاد، بشرط أن يكون مدونا بقائمة شروط البيع.<sup>4</sup>

أما إذا وجد في العقار منقولات يتعلق بها لغير المحجوز عليه أو أشياء لم يتناولها الحجز وجب على الراسي عليه المزاد ردها للمحجوز عليه أو وضعها تحت تصرفه لمدة 08 أيام، فان رفض هذا الأخير استلامها بعد إنذاره يجرر محضر برفض الاستلام ويصدر أمر على عريضة لبيعها بالمزاد العلني ويودع المتحصل من بيعها بأمانة الضبط بعد استيفاء المصاريف، وإذا تعذر بيعها تعد أموال متخلى عنها. وتوضع في المحشر. وهذا ما نصت عليه المادة 621 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> نصت المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنه "تنتقل الى الراسي عليه المزاد كل حقوق المحجوز عليه التي كانت له على العقارات الراسي عليها مزادها."

<sup>2</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 165-166.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، - ص 166.

<sup>4</sup> فتحي والي، مرجع سابق، ص 494.

<sup>5</sup> محمد براهيمى، القضاء المستعجل، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006/2005 ص 220.

وفي حقيقة الأمر التسليم في البيع الجبري وطبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد لا يعني الالتزام بنقل الملكية لأن هذه الأخيرة تنتقل كأثر للبيع الجبري، كما أن التسليم هو حق خالص للمشتري نتيجة دفعه الثمن الذي رسا به المزاد عليه، و المصاريف و الرسوم المستحقة، حيث يدفع هنا خمس الثمن حال انعقاد الجلسة و عليه دفع الباقي في أجل أقصاه 08 أيام بأمانة الضبط، فاذا لم يدفع خلال المدة المحددة يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة أيام تحت طائلة إعادة البيع على ذمته ويلزم بفارق الثمن، إذا تم البيع بأقل من الثمن الأساسي وطبقا لنص المادة 758 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان منطوق الحكم برسو المزاد الثاني لا بد أن يتضمن إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد.<sup>1</sup>

و يكون حكم إيقاع البيع سببا لاكتساب المشتري ملكية العقار، ولكن هذه الملكية لا أثر لها إلا إذا تم شهر الحكم الذي كان سبب وجودها بالمحافظة العقارية عملا بالمادة 15 من الأمر 74/75 المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ولذلك أوجب المشرع على الراسي عليه المزاد أن يقوم بإجراء تسجيل حكم البيع بالمحافظة العقارية في مهلة شهرين صدوره وطبقا للمادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص على: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو قرارات قضائية خاضعة للإشهار والمحرة من قبله أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأشخاص."<sup>2</sup>

وبناء على هذا النص فان المكلف بإيداع حكم إيقاع البيع بالمحافظة العقارية لتسجيله، هو كاتب الضبط بالمحكمة محل التنفيذ، و ليس المشتري بشخصه، لأن النص يمنع ذلك، و ذلك عن طريق الموثق كما هو معمول به، لأن الموثق لم يتم البيع من قبله ولا بمساعدته، ومن ثم فهو غير مكلف وفق هذا النص بإيداع الحكم بالمحافظة العقارية، طبقا للمادة 02/99 من المرسوم 63/76 خلال شهرين من تاريخ سيرورته نهائيا<sup>3</sup>، ويتم الإيداع بنسختين رسميتين للحكم لتبقى نسخة بالمحافظة العقارية، و تعاد النسخة الأخرى للمحكمة بعد التأشير عليها من المحافظ العقاري، لتسلم إلى المشتري باعتباره المالك

<sup>1</sup> محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلة في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، مكتبة الفلاح، بيروت، الطبعة الثانية 1986 ص 137.

<sup>2</sup> فتحي والي. مرجع سابق، ص 495.

<sup>3</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 167.

الجديد للعقار، واستثناء من هذه القاعدة أن ملكية العقار بعد رسو المزاد تنتقل نقيه من أي حق آخر بغض النظر عن مصدره، وذلك بتسجيل حكم رسو المزاد و التأشير بذلك على هامش سند ملكية المحجوز عليه، وتنقضي بذلك كل الحقوق المقيدة عليه، كما تنقضي آثارها التي تخول لأصحابها حق التتبع، ويحصل الانقضاء بقوة القانون.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: آثار نقل الملكية الى الراسي عليه المزاد.

من آثار نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد هو تملكه لثمرات وإيرادات العقار من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، فثمار العقار و هي الثمار الطبيعية للعقار و كذلك إيراداته و هي الثمار المدنية (كثمن أو بدل الإيجار) تكون من نصيب الراسي عليه المزاد(مشتري العقار)، و في هذا المعنى فقد قررت محكمة النقض المصرية في حكم لها صادر في 16/02/1971 بأنه: "... إذا تم إيقاع البيع بصدور حكم مرسي المزاد، فان ثمرات العقار وإيراداته تكون من حق الراسي عليه المزاد. "

ومن آثار انتقال الملكية إلى الراسي عليه المزاد، هو تحمله للأعباء المالية التي تترتب على العقار وكذلك الأخطار التي قد يلحقها هذا العقار بالغير، و ذلك من تاريخ انتقال الملكية إليه أي من تاريخ صدور حكم مرسي المزاد.<sup>2</sup>

و تجدر الإشارة إلى أن حكم رسو المزاد ليست له الحجية اتجاه الغير، بل حجيته نسبية كغيره من الأحكام القضائية، و تقتصر حجيته على من كان طرفاً فيه، و على هذا الأساس فان حكم مرسي المزاد لا يحمي مشتري العقار من الدعاوي المتعاقبة بالفسخ أو الإبطال أو الرجوع أو دعوى استحقاق العقار، فهذه الدعاوى التي كان من الممكن رفعها على المدين المحجوز عليه أو التي قد رفعت عليه فعلاً، و لم يتم الفصل فيها بعد، فان حكم رسو المزاد لا يحمي الراسي عليه المزاد من هذه الدعاوى، والاستثناء الوحيد الذي يحمي مشتري العقار من هذه الدعاوى، هو ما نصت عليه المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية هو حالة رفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن بيع العقار أو فرق القيمة بالنسبة للمقايضة بشرط أن تدون هذه الدعوى بقائمة شروط البيع حتى يستطيع رافعها أن يحتج بالحكم الصادر لفائدته على مشتري العقار بالمزاد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد حسنين، مرجع سابق، ص 207.

<sup>2</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 167.

<sup>3</sup> المرجع نفسه ، ص 168

والأصل أن نفس الملكية القديمة التي كان يملكها المدين المحجوز عليه تنتقل الى الراسي عليه المزاد فقد تكون هذه الملكية مثقلة ببعض الحقوق العينية التبعية كحق الرهن وحق الاختصاص وحق الامتياز.

### المطلب الثاني: تطهير العقار وحقوق والتزامات مشتري العقار.

إضافة إلى انتقال الحق العيني إلى مشتري العقار كأبرز آثار حكم رسو المزاد فمن حق المشتري أن تنتقل إليه ملكية العقار مطهرة من كل القيود والأعباء العالقة به، إلى جانب مجموعة من الالتزامات والحقوق التي تترتب في مواجهة مشتري العقار.<sup>1</sup> وبالتالي سيتم التطرق إلى تطهير العقار كأبرز أثر على صدور حكم رسو المزاد في الفرع الأول إلى جانب حقوق و التزامات مشتري العقار في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: تطهير العقار:

يقصد بتطهير العقار تخليصه من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية، فتطهير العقار إذا هو رفع جميع الحقوق و القيود و الأعباء المثقل و المحمل بها العقار، حتى ينتقل هذا العقار صافيا الى المشتري، والحقوق والقيود التي يطهر منها العقار في حكم مرسى المزاد هي تلك الحقوق المقيدة والمسجلة قبل صدور أمر الحجز المنصب على العقار المباع الذي صدر بشأنه حكم رسو المزاد.<sup>2</sup>

تعرض القانون المدني الجزائري إلى القواعد العامة لتطهير العقار المرهون في المادة 915 وما بعدها.<sup>3</sup> فقد نصت المادة 936 منه على تطهير العقار المرهون اذا بيع جبريا على النحو التالي: "إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التحلية، فان حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدون الذين تسمح مرتباتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> سعيد أحمد شعللة، قضاء النقض في التنفيذ والحجز، منشأة المعارف، مصر، 1976، ص 313.

<sup>2</sup> أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 776.

<sup>3</sup> تجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية الجزائرية لم يتعرض إلى مسألة تطهير العقار، وهذا عكس بعض التشريعات المقارنة التي تعرضت لمسألة تطهير العقار كالتشريع المصري في المادة 450 من قانون المرافعات، والتشريع اللبناني في المادة 986 من قانون أصول المحاكمات المدنية، والتشريع السوري في المادة 428 من قانون أصول المحاكمات المدنية.

<sup>4</sup> المادة 936 من القانون المدني الجزائري.

وعليه فان نص المادة 936 من القانون المدني الجزائري أكدت أنه إذا بيع العقار بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فان حقوق رهن هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتباتهم باستيفاء هذا الثمن. و كنتيجة منطقية فان تسجيل حكم رسو المزاد يترتب عليه تطهير العقار المباع من حقوق الامتياز والاختصاص و الرهون التأمينية التي أعلن أصحابها بالحجز، والتي كانت حقوقهم مقيدة على العقار قبل حجزه.<sup>1</sup>

إذن فالتسجيل ينهي حقوق أصحاب التأمينات العينية التبعية، كالامتياز والرهن و الاختصاص إذا بمجرد تسجيل حكم رسو المزاد يسقط حق الدائن المرتهن، وحق الدائن الممتاز وحق الاختصاص ولا يصبح لأي منهم أن يطالب مشتري العقار بحقه، وإنما حقهم لا يسقط تماما، إذا تنتقل إلى الثمن الذي تم بيع العقار، فيحصلون على ما لهم من حقوق هذا الثمن، وذلك بصفتهم مشتركين في الحجز طالما تم إعلامهم بقائمة شروط البيع، ولم يتقدموا بطلب اشتراك في الحجز، فالمشرع يعتبرهم أطراف في الحجز بقوة القانون، فالعقار يتطهر سواء رسا المزاد على الحائز أو رسا على غير الحائز، و يتحول حق الدائنين الى ثمنه.<sup>2</sup>

وعليه فان تسجيل حكم رسو المزاد يطهر العقار من الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه قبل الحجز اما التي قيدت بعد الحجز فهي أصلا لا تنفذ اتجاه الحاجزين أو المشتري، إلا أن أثر التسجيل يتوقف عند هذا الحد، فملكية العقار تنتقل الى المشتري بحالتها السابقة، فإذا كان العقار مؤجرا أو مقرر عليه حق سكني أو استغلال أو ارتفاق فان هذه الحقوق تبقى ولا تزول، و حكم رسو المزاد المسجل و ان كان سند الملكية من أوقع عليه البيع، الا أنه لا ينتقل اليه سوى ما كان للمدين أو الحائز أو الكفيل المعني من حقوق في العقار المبيع، معنى ذلك أن حكم رسو المزاد لا ينشأ ملكية جديدة للراسي عليه المزاد، و إنما يكون من شأنه أن ينتقل إليه ملكية العقار المبيع من المدين أو الحائز.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> جعود حياة، بقة وليدة، التنفيذ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015/2014 ص102.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص103-104.

<sup>3</sup> أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 777.

وقد اعتمد الفقه على مجموعة من الاعتبارات لتبرير قاعدة تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية أهمها:

أن الغاية من تطهير الحقوق العينية التبعية المرتبة على العقار (أي المثلثل بها العقار) هو بيع هذا العقار بالمزاد العلني لاستيفاء الدائنين حقوقهم من ثمن العقار، وأن القانون قد وضع إجراءات لبيع العقار بالمزاد العلني بفرض بيعه بأعلى ثمن و بأحسن سعر ممكن.<sup>1</sup> كما أن القانون قد ألزم و أوجب إدخال أصحاب الحقوق العينية التبعية في إجراءات التنفيذ، وذلك بإخبارهم بقائمة شروط البيع، وبتاريخ جلسة بيع العقار، وعلى هذا الأساس فإنه لم يبق لهؤلاء الدائنين أصحاب الحقوق المسجلة أي سبب وأي تبرير لبقاء حقوقهم على العقار المباع، ولم يبق لهم أي مصلحة في بيع العقار عن طريق إجراءات التطهير العادية التي نص عليها القانون المدني، لأنه هذا الطلب يعتبر تكرارا لا مبرر له.<sup>2</sup>

كما أن تبرير تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية التي كان مثقلا بها في حالة بيع العقار بالمزاد العلني هو من أجل تشجيع الأفراد للمشاركة في المزايدة لتقع منافسة بينهم بغرض بيع العقار بأحسن ثمن.<sup>3</sup> إن تطهير العقار لا يشمل الحقوق العينية الأصلية كحق الارتفاق أو الانتفاع المسجلة والمقيدة على العقار كذلك فإن التطهير لا يشمل عقود الإيجار المبرمة بتاريخ سابق على صدور أمر الحجز على العقار، شريطة أن تكون ثابتة التاريخ ولمدة لا تتجاوز تسع (09) سنوات.<sup>4</sup> وأن يتم تسجيل وإدراج هذا الإيجار في قائمة شروط البيع.

لتطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المثلثل بها يلزم توافر الشروط التالية:

<sup>1</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 170.

<sup>2</sup> فتحي والي، مرجع سابق، ص 497.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 497.

<sup>4</sup> المادة 896 من القانون المدني الجزائري.

- أن يكون العقار المباع بالمزاد مملوكا للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني حسب الحالة، فإذا كان العقار مملوكا للغير فإن هذا العقار في هذه الحالة لا يباع بالمزاد و لا ينتقل إلى الراسي عليه المزاد، ولا يظهر هذا العقار من الحقوق العينية التبعية.
- يتعين تسجيل حكم رسو المزاد وقيده بالمحافظة العقارية، وتسجيل حكم مرسى المزاد بمقتضى دفع الثمن الذي رسا به المزاد، و سبب اشتراط التسجيل أن الملكية لا تنتقل الا بالتسجيل، و التطهير لا يتم اذا انتقلت الملكية إلى مشتري العقار.
- يجب أن تكون الحقوق العينية التبعية المعنية بالتطهير مقيدة ومسجلة قبل صدور أمر الحجز المنصب على العقار المثقل بهذه الحقوق.
- يجب أن يكون الدائنون أصحاب الحقوق العينية التبعية التي يرد عليها التطهير، قد تم اخبارهم بايداع قائمة شروط البيع بالمحكمة،<sup>1</sup> و تم اخبارهم بجلسة بيع العقار،<sup>2</sup> وهذا حتى يتمكنوا من الاشتراك في إجراءات التنفيذ ومن الاشراف عليها، و اذا لم يتم اخبارهم بايداع القائمة أو بتاريخ جلسة البيع فلا يترتب على التسجيل حكم رسو المزاد و قيده، الاحتجاج عليهم بهذا الحكم، و لا يظهر العقار من حقوقهم.<sup>3</sup>
- والأصل أنه لا يجوز للدائنين أصحاب الحقوق المقيدة الذين لم يتم اخبارهم بقائمة شروط البيع أو بجلسة بيع العقار، التمسك بعدم انفاذ البيع في حقهم ومن ثم الطعن في إجراءات هذا البيع،<sup>4</sup> الا اذا كانت شروط بيع العقار قد مست فعلا بحقوقهم وألحقت بهم أضرارا، ففي هذه الحالة تكون لهم مصلحة في طلب إعادة اجراءات الحجز والبيع من جديد، وبشروط بيع جديدة تراعي حقوقهم ومصالحهم، ومعنى هذا أنه ليس لهم حق في التمسك بعدم انفاذ حكم رسو المزاد اتجاههم اذا كان ثمن رسو المزاد يكفي للوفاء بكل الديون.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، 779/778

<sup>4</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 172.

<sup>5</sup> المرجع نفسه ص 173



### الفرع الثاني: التزامات وحقوق المشتري.

كما تطرقنا اليه سابقا فان حكم رسو المزاد هو عقد بيع قضائي، و هذا العقد هو الذي ينشئ التزامات وحقوق متبادلة بين طرفيه، وهما البائع والمشتري مثله مثل البيع الرضائي، وهذا البيع يخضع لأحكام القانون المدني الا اذا وجد نص خاص في قانون الإجراءات المدنية ينص على حكم معين يخص البيع الجبري.

وبالنسبة لالتزامات البائع حسب أحكام القانون المدني، فقد نصت المادة 361 وما بعدها من القانون المدني، وأهم التزام يقع على عاتق البائع هو نقل ملكية المبيع الى المشتري، وفي مقابل نقل الملكية الى مشتري العقار هناك التزامات تترتب في مواجهة هذا الأخير وهو ما سنورده في العناصر التالية:<sup>1</sup>

ألزمت المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على الراسي عليه المزاد الالتزام بدفع الثمن الذي رسى به المزاد و المصاريف والرسوم المستحقة حيث يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن وعليه أن يدفع المبلغ الباقي أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة فاذا تخلف عن ذلك يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة (05)أيام، تحت طائلة البيع بالمزاد العلني على ذمته.<sup>2</sup>

أما اذا كان الراسي عليه المزاد هو أحد الدائنين ودخل في المزايدة، وكان مبلغ دينه مرتبته مع بقية الدائنين تبرران اعفائه من دفع ثمن المبيع يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للمبيع.<sup>3</sup>

كما نص القانون المدني على ضرورة الالتزام بدفع الثمن وفق المادة 387 وما بعدها، والتي وردت تحت عنوان "التزامات المشتري" ونصت هذه المادة على: "يدفع ثمن البيع من مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك "

أما عن حقوق المشتري فتتمثل مجملها في:

<sup>1</sup> محمد حسنين، مرجع سابق، ص 78-79

<sup>2</sup> المادة 757 من قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

<sup>3</sup> عزوق صونية، عبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة ماستر، فرع القانون الخاص / جامعة عبد الرحمان ميرة كلية الحقوق، البويرة، 2016-2017 ص 69.



### أولاً: تسليم العقار وملحقاته للراسي عليه للمزاد:

يقصد بتسليم العقار للراسي عليه المزاد هو وضع العقار تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسليمًا ماديًا، وهو ما نصت عليه المادة 367 من القانون المدني.<sup>1</sup>

وتسليم العقار للراسي عليه المراد يقتضي تسليمه مع ملحقاته وهي التي تم حجزها مع هذا العقار وهي كل ما أعد بصفة دائمة لخدمة هذا العقار، فحقوق الارتفاق تعد من ملحقات العقار وكذلك الممرات والطرق الموصلة إلى الطريق العام ومن ملحقات العقار إذا كانت أرضًا زراعية مثل الآلات والمعدات الزراعية مما يعد عقارًا بالتخصيص، ومن ملحقات العقار ثماره وإيراداته كأجرة العقار إذا كان مؤجرًا.<sup>2</sup>

### ثانياً: تنفيذ حكم رسو المزاد لفائدة مشتري العقار

إن قانون الإجراءات المدنية لم يضع نصًا قانونيًا لهذه المسألة غير أنه يجب التفريق بين حالتين:

**أولاً:** في حالة ما إذا كان المدين أو الحائز أو الكفيل العيني هو الشاغل الفعلي للعقار المباع، ففي هذه الحالة إذا رفض أحد هؤلاء الشاغلين إخلاء العقار فإنه يجوز للراسي عليه المزاد طلب تنفيذ حكم رسو المزاد بالقوة الجبرية خاصة إذا كان حكم الرسو المزاد قد نص في منطوقه على إحدى العبارات المتعلقة بتسليم العقار للراسي عليه المزاد مثلما جرى به العمل من الناحية العملية مثلما أو أوضحنا أما إذا لم يذكر في منطوق حكم رسو المزاد أية عبارة تفيد وتدل على تسليم العقار لمشتريه فإنه يجوز لهذا الأخير رفع دعوى استعجالية للمطالبة بإخلاء العقار.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> تنص المادة 367 من القانون المدني على: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسليمًا ماديًا ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك. و يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء."

<sup>2</sup> تجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية الجزائري لم ينص على تسليم العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد، مثلما فعل قانون المرافعات المصري الذي ينص صراحة على ذلك في المادة 446 بقولها: "ويشتمل منطوقه على أمر المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار لمن حكم بإيقاع البيع عليه."

<sup>3</sup> مثال ذلك الأمر الاستعجالي الذي صدر من محكمة سطيف بتاريخ 2007/5/13، فهرس 7/167 والذي قضى بإلزام "المدعى عليه وكل شاغل بسببه أو يادنه بإخلاء المسكن" ولأكثر تفصيل ينظر. بداوي عبد العزيز مرجع سابق، ص 176.

ثانيا: أما الحالة الثانية هي الحالة التي يكون فيها الغير هو الشخص الذي لم يكن طرفا في إجراءات التنفيذ في حكم رسو المزاد هو الحائز للعقار المباع و هنا يجب تمييز بين فرضين:

**الفرض الأول:** إذا كان هذا الغير شاغلا للعقار بموجب عقد إيجار مكتوب أو ثابت التاريخ، وهو صادر بتاريخ سابق على تسجيل أمر الحجز، وإن هذا العقد روعيت فيه أحكام المادة 896 من القانون المدني والمادة 17 من الأمر 74-75 والمادة 21 الفقرة الأولى من المرسوم التشريعي 93-3 وتم إدراج عقد الإيجار قائمة شروط البيع، ففي هذا الفرض يمكن للمستأجر أن يحتج على الراسي عليه المزاد بعقد الإيجار ولا يمكن في هذا الفرض إلزام شاغل العقار بإخلائه.

**الفرض الثاني:** إذا كان "الغير" شاغل للعقار المباع دون عقد إيجار أو أنه شاغل للعقار بموجب عقد الإيجار لا تتوافر فيه شروط نصوص القانون المشار اليه في الفرض الأول وعليه ففي هذه الحالة يمكن تنفيذ حكم رسو المزاد ضده بالقوة الجبرية أو رفع دعوى استعجاليه لإخلاء العقار مثلما رأينا في الحالة الأولى.<sup>1</sup>

### ثانيا : ضمان الحق

لم يضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحكاما تفصيلية في مسألة الضمان تاركا ذلك للقانون المدني.

تنص المادة 385 من القانون المدني على: " لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد"<sup>2</sup> والسبب في ذلك أن البيع بالمزاد سواء من جهة القضاء أو من جهة الإدارة، قد أعلن عنه أتيحت الفرصة للمزايدين أن يفتحوا الشيء قبل الإقدام على المزايدة، فيستحسن بعد أن اتخذت كل هذه الإجراءات أن لا يفسخ البيع لسبب كان يمكن توقيفه، فتعاد إجراءات طويلة بمصروفات جديدة يتحمل عبئها المدين ومن ثم لا ضمان للعيب في البيوع التي يتحتم إجراءها قضاء عن طريق المزاد، كبيع أموال المدين تنفيذا للديون التي في ذمته.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 177.

<sup>2</sup> المادة 385 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/011/26 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> والي فتحي، مرجع سابق، ص 498.

لقد وقع خلاف فقهي حول ضمان استحقاق العقار، فيرى الرأي الأول أنه يحق لمشتري العقار بالمزاد العلني الرجوع على المدين بضمن الاستحقاق للعقار كله أو بعضه للأسباب التالية:

- لأن المدين يعد بائعا، لذا فيحق للمشتري أن يرجع بالضمن عليه؛
- إشترك المحجوز عليه في إجراءات التنفيذ وإعلامه بقائمة شروط البيع، وكان واجبا عليه إن كان غير متأكد من ملكيته للعقار إبداء ملاحظاته بهذا الخصوص لينبه المشتري بالمزاد، أو يطلب شروط عدم الضمان فإن لم يفعل فهو يرضى بالتزامه بالضمن.

أما الرأي الثاني فلا يحق حسبه للمشتري بالمزاد العلني الرجوع على المدين بضمن الاستحقاق للعقار لأن المدين في البيع الجبري لا إرادة له في إيقاع البيع.<sup>1</sup> أما في القانون المصري فإن المحجوز عليه ملزم بالضمن إذ أنه يعد بائعا ويرجع في تحديد الضمان إلى ما ورد في قائمة شروط البيع على إعتبار أنها شريعة المتعاقدين، ويشترط ألا تكون مخالفة للنظام العام، وإذا كان المحجوز عليه ليس مالك العقار فله أن يطلب إضافة شرط في قائمة الشروط وإعفائه من الضمان استنادا إلى تقريره بأنه غير مالك، فلا مسؤولية عليه ويشمل الضمان ضمان الاستحقاق وضمن النقص في مساحة العقار عن المقدار المحدد في قائمة شروط البيع ولا ضمان لعيب البيوع القضائية.

وعلى عكس ما أورده المشرع في المادة 385 في القانون المدني فإنه لم ينص في قانون الإجراءات المدنية على ضمان التعرض، ولم يورد بشأنه أنه أحكام كون البيع الجبري يرتب نفس آثار البيع الاختياري، وعليه لا يستطيع الراسي عليه المزاد الرجوع بدعوى ضمان للعيوب الخفية على المحجوز عليه لأنه لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية، وذلك لأنها تتم علنيا بعد الإعلان عنها تحت إشراف القضاء وكل ذلك كفيل بفضح أي عيب خفي في العين المباعة بعكس ما هو مقرر في البيع الرضائي، إذ يقوم حق الضمان على أساس الإرادة وهذا ما تقرره المادة 384 من القانون المدني.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> جعودي فرحات، سليمان سالم، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، جامعة عبد الرحمان ميرة، كلية الحقوق، البويرة، قسم القانون الخاص، 2013/2012، ص 70.

<sup>2</sup> حسيان رضا، مرجع سابق، ص 164.

ولذلك سكت المشرع الجزائري عن أنواع الضمان وقانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يضع أحكاما خاصة في البيوع الاختيارية والعادية، فيضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع في المبيع كله أو بعضه، ويكون البائع مطالباً بالضمان ولو كان حق ذلك الغير ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه طبقاً لنص المادة 371 من القانون المدني.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>حسيان رضا، مرجع سابق، ص 165.

خاتمة



## خاتمة

بعد تناولنا لموضوع الدراسة والمتمثل في البيع بالمزاد العلني وإجراءات وكذا سعيًا منا للإجابة عن الإشكالية المطروحة أنفاً بالاعتماد على فصلين أولهما خصص لماهية البيع بالمزاد العلني والثاني تناولنا فيه إجراءات البيع بالمزاد العلني، تبين لنا أن البيع بالمزاد العلني يتميز بقواعد خاصة على خلاف أنواع البيوع الأخرى، من خلال ما تضمنه قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا القانون المدني ولكي يكون البيع بالمزاد العلني صحيحاً، فإنه يجب أن يكون الشخص الذي يرغب في المزايدة يتمتع بالأهلية على الرغم من صيغ المشرع الجزائري لفئة من الأشخاص الاشتراك في البيع بالمزاد العلني حتى بواسطة الغير، لأن ذلك يعد تحايلاً على القانون، ويترتب عليه بطلان البيع بالمزايدة.

وتبين لنا أن المشرع الجزائري و في قانون الإجراءات المدنية الجديد قد تناول البيع بالمزاد العلني من جميع جوانبه وسد الثغرات التي كانت تشوب الإجراءات في ظل القانون القديم. فلقد أحاط المشرع الجزائري العقار بصفة عامة والحقوق العينية العقارية بصفة خاصة سواء المشهورة أو غير المشهورة بحماية خاصة تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ والمحضر القضائي إتباعها خطوة بخطوة إلى غاية بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني واستيفاء المنفذ لحقه من ثمن بيع هذا العقار، إضافة إلى ضمان تحقيق أكبر حصيلة ممكنة من البيع عن طريق المزاد العلني مما يعزز حظوظ الدائن في استيفاء حقه بالكامل من جهة وحماية المدين بتفادي بيع عقار بثمن بخص من جهة أخرى.

كما تم من خلال هذه الدراسة الوقوف على بعض المفاهيم المتشابهة مع مصطلح المزايدة وذلك من أجل إزالة التداخل والتوضيح أكثر والتسهيل للقارئ التمييز بين المصطلحات مثل عقد النجش والمناقصة وغيرها، إضافة إلى الإجراءات الواجب إتباعها من أجل البيع بالمزاد العلني سواء السابقة على عملية البيع بدءاً بإعداد قائمة شروط البيع وصولاً إلى صدور حكم رسو المزاد وكذا الآثار القانونية المترتبة عليه سواء في مواجهة المدين، أو من رسي عليه المزاد (المشتري).

وعليه نخلص إلى مجموعة من النتائج والاقتراحات نوردتها على التوالي:

### 1. النتائج:

- يحقق البيع بالمزاد العلني مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشترين، إضافة إلى أن مراحل وإجراءات البيع كإعداد العقار والإعلان وغيرها تضمن التنافسية والنزاهة والسير الحسن لعملية البيع بالمزاد العلني؛



- إضفاء صبغة العقد الرسمية على محضر عقد البيع الذي يجره محافظ البيع بالمزايدة، وصفة السند التنفيذي في حالة صدوره كحكم من طرف القضاء غير القابل لأي طريق من طرق الطعن؛
- آثار البيع بالمزاد العلني هي نفسها آثار البيوع الاختيارية منها والإجبارية في عقد البيع العادي من حيث تسليم المبيع وقبض الثمن الذي يختلف صاحب الحق و عليه بحسب الهدف من كل بيع.

## 2. التوصيات:

- تطوير المعايير القانونية لمواكبة تطور ممارسة البيع بالمزاد العلني عن طريق الشبكة المعلوماتية؛
- ضرورة تبسيط إجراءاته وتقصير مواعيده وإدراج نص تشريعي لإضفاء رقابة خاصة على جميع البيوع بالمزاد العلني؛
- الأخذ بنظرية الظروف الطارئة في عقد البيع بالمزاد العلني كإعادة التوازن المالي إلى طرفي العقد خاصة في بيع العقارات وتخصيص قاعات للمزادات على مستوى الولايات.

قائمة المصادر

والمراجع



قائمة المصادر و المراجع

الكتب :

1. صلاح عباس، الملتقى الفقهي، حكم البيع بالمزاد العلني ومحظوراته، إشراف الدكتور عبد العزيز فوزان الفوزان 2017/09/14.
2. المنجد في اللغة والإعلام، طبعة جديدة ومنقحة، دار المشرق، بيروت، الطبعة 40، 2003.
3. المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق، بيروت، الطبعة الثانية، 2001، ص 635.
4. مسلم، (الإيمان).
5. العسقلاني، فتح الباري(3/353)، النووي، شرح النووي على صحيح المسلم (10/108).
6. محمد حسن منصور، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة، لبنان، 2000.
7. زكي زكي، حسن زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب والقانون، مصر 2009.
8. على محمد على قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002.
9. حيدر أحمد دفع الله، قانون الإجراءات المدنية السوداني بين التحليل والتطبيق، الجزء الثاني الأحكام القضائية.
10. نصر الدين أبوشيبه، الأحكام القانونية للمزايدة، مجلة العدل، العدد الخامس والعشرون، السنة العاشرة.
11. عبد الرؤوف جابر، النظرية العامة في إجراءات المناقصات والعقود، دار النهضة العربية لبنان، الطبعة الأولى، 2003.
12. أبو بكر مسعود بن أحمد الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، فروع الفقه الحنفي، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية، الجزء، 071966.
13. عدنان سرحان، شرح أحكام العقود المسماة، عقد البيع، دار وائل للنشر، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الأردن، 2005.

14. عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دار النهضة العربية، الجزء الأول، مصر، 1990.
15. والي فتحي، التنفيذ الجبري، وفقا لمجموعة المرفقات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، دار النهضة، الإسكندرية.
16. سعيد أحمد شعلة، قضاء النقص في التنفيذ والحجز، منشأة المعارف، مصر، 1976.
17. المستشار أنور طلبة، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقائية، المكتب المجتمعي الحديث، مصر، دون طبعة.
18. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الخامسة ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2006.
19. أحمد هندي، أصول التنفيذ، الدار الجامعية الإسكندرية، مصر، دون طبعة، 1993.
20. عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العقاري، الجزء الأول دون طبعة، 1973
21. الأستاذان حمدي باشا عمر ويلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر الطبعة الأولى، 2016.
22. مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، منشورات مجلة المنار سلسلة البحوث العلمية ، العدد 01، سنة 2014.
23. حميدو زكية، مصلحة الحضور في القواعد المغاربية، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2004 .
24. جمال مرسي بدر، النيابة في التصرفات القانونية، طبيعتها وأحكامها وتنازع القوانين فيها، دار الفكر العربي، 1980. عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
25. السعيد قشاطشة، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة ماستر، جامعة الوادي.



### البحوث العلمية :

1. روية مصطفى أحمد الجنش، بحث حول مدى مشروعية البيع بالمزاد في ميزان الفقه الإسلامي كلية الدراسات الإسلامية والعربية جامعة القاهرة.
2. مرامية حمة، الحجز التنفيذي، أطروحة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة كلية الحقوق قسم القانون الخاص، 2009.
3. بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق الجزائر.
4. بريخ نصيرة، بوهريط صارة، إجراءات الحجز التنفيذي وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، 2013-2013، ص 43.
5. حماج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاءالدفعة18، 2010.
6. بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة أكلي محند اولجاج، البويرة 2014/2013
7. جعودي فرحات، سليمان سالم، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، جامعة عبد الرحمان ميرة، كلية الحقوق، البويرة، قسم القانون الخاص، 2013/2012.

### المجلات :

1. إبراهيم محمد شاشو، بحث حول أحكام المناقصة في الفقه الإسلامي، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 2011/04. محمد بوركى، مقالة بعنوان، التوثيق والإشهار العقاري، منشور بمجلة الموثق العدد 1999.



2. سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في القانون الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد الثاني عشر، ديسمبر 2017، جامعة الإخوة منتوري (قسنطينة).
3. محمدي فريدة، مقال بعنوان: من أجل توفير حماية أكبر للمكفول، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزء 41، رقم 01، مجلة صادرة عن كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000، ص 93.
4. مجيد خلوفي، المحافظة العقارية، مقال منشور بمجلة المحضر القضائي، العدد التجريبي الصادر في 2006/02/23،
5. محمد بوركي، مقالة بعنوان، التوثيق والإشهار العقاري، منشور بمجلة الموثق العدد 06.  
الملتقيات العلمية :
1. ندا أبو أحمد، النجش والناجش، أنواعه، حكمه، النهي عنه، 2016/4/4، آخر زيارة 2019/01/15، سا 11:03.  
القوانين :
1. قرار المحكمة العليا بتاريخ 29\01\2003، ملف رقم 292-327، المجلة القضائية، العدد الأول، 2003.
2. المادة 01/88 من قانون الأسرة الجزائري.

الفهرس



## Sommaire

شكر

إهداء

أ.....	مقدمة:
4 .....	الفصل الأول: ماهية البيع بالمزاد العلني
5 .....	تمهيد
6 .....	المبحث الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني
6 .....	المطلب الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني
6 .....	الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني لغة وإصطلاحا
9 .....	الفرع الثاني: تمييز البيع بالمزاد العلني عن المفاهيم الأخرى المشابهة
13.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وتسجيله
13.....	الفرع الأول: التكييف القانوني لحكم رسو المزاد:
17.....	الفرع الثاني: تسجيل وشهر أحكام رسو المزاد
19.....	المبحث الثاني: بيع عقار القاصر والعقارات المشهورة:
19.....	المطلب الأول: بيع عقار القاصر
19.....	الفرع الأول: شروط بيع عقار القاصر
24.....	الفرع الثاني: دور القاضي في حماية أموال القاصر
27.....	الفرع الأول: إجراءات حجز على العقارات المشهورة
33.....	الفرع الثاني: إجراءات حجز العقارات غير المشهورة:



37.....	الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني الاثار المترتبة عليه
39.....	المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني:
40.....	المطلب الأول: الإجراءات السابقة لبيع العقار:
40.....	الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع:
44.....	الفرع الثاني: الإعلان عن البيع:
50.....	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في البيع بالمزايدة:
50.....	الفرع الأول: سير وإجراء جلسة المزاد:
54.....	الفرع الثاني: إصدار حكم رسو المزاد:
58.....	المبحث الثاني: الاثار المترتبة على حكم رسو المزاد:
59.....	المطلب الأول: نقل ملكية العقار المباع الى الراسي عليه المزاد:
59.....	الفرع الأول: الحالة التي تنتقل بها الملكية الى الراسي عليه المزاد:
62.....	الفرع الثاني: آثار نقل الملكية الى الراسي عليه المزاد:
63.....	المطلب الثاني: تطهير العقار وحقوق والتزامات مشتري العقار:
63.....	الفرع الأول: تطهير العقار:
67.....	الفرع الثاني: التزامات وحقوق المشتري:
73.....	خاتمة
76.....	قائمة المصادر و المراجع
80.....	الفهرس