

مذكرة بعنوان

النظام القانوني للبيع بالمزاد العلني في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون أعمال

إشراف الأستاذة
د/ مدار توفيق

إعداد الطالبة
دغمان إيمان
مخلوف مريم

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
بوستة زهر الدين	أستاذ محاضر أ	جامعة الشاذلي بن جديد	رئيسا
مدار توفيق	أستاذ محاضر أ	جامعة الشاذلي بن جديد	مشرفا ومقررا
مقدم رشا	أستاذ محاضر أ	جامعة الشاذلي بن جديد	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025-2026

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشاذلي بن جديد الطارف
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



Minister de L'enseignement Supérieur
Et de La Recherche Scientifique
Université el tarf
Faculté de Droit et des Sciences Politiques
Département de Droit

القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد المتظقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية

أنا الممضي أدناه،

السيد (ة): خلود مريم

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 40.2.99.72.86

الصادرة بتاريخ: 2022-09-20

عن دائرة: المقالة

المسجل بقسم: الحقوق والمكلف بإنجاز مذكرة تخرج ماستر

عنوانها: النظام القانوني للمسح بالخراد العلمي في التشريع الجزائري

أصرح بشرفي أنني التزمت بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المنهجية
والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 09/06/2022

إمضاء المعني

matheuf

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشاذلي بن جديد الطارف
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



Minister de L'enseignement Supérieur
Et de La Recherche Scientifique
Université el tarf
Faculté de Droit et des Sciences Politiques
Département de Droit

القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد المنطقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية

أنا الممضي أدناه،

السيد (ة): إيمان د. عثمان

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 4074873521

الصادرة بتاريخ: 2020-12-03

عن دائرة: الطائف

المسجل بقسم: الحقوق والمكلف بإنجاز مذكرة تخرج ماستر

عنوانها: النظام القانوني للبيع بالقرآن العلمي في المستشرق الجزائري

أصرح بشرفي أنني التزمت بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المنهجية
والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2020/06/06

إمضاء المعني



مذكرة بعنوان

**النظام القانوني للبيع بالمزاد العلني في التشريع
الجزائري**

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون أعمال

إشراف الأستاذة
د/ مدار توفيق

إعداد الطالبة
دغمان إيمان
مخلوف مريم

لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
بوستة زهر الدين	أستاذ محاضر أ	جامعة الشاذلي بن جديد	رئيسا
مدار توفيق	أستاذ محاضر أ	جامعة الشاذلي بن جديد	مشرفا ومقررا
مقدم رشا	أستاذ محاضر أ	جامعة الشاذلي بن جديد	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025-2026

سُبْحَانَكَ اللَّهُمَّ رَبَّ السَّمَاوَاتِ السَّبْعِ وَرَبُّ الْعَرْشِ الْكَرِيمِ



الشكر والتقدير

الحمد لله الذي بنعمته وفضله تتم الصالحات وتوفيقه تيسر الخطوات والصلاة والسلام على خير الأنام محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

عملا بالقاعدة الشرعية: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله" واعترافا بالفضل لأهله، يسرنا ويشرفنا أن نتقدم بأسمى عبارات الشكر وعظيم الامتنان إلى الأستاذ المشرف القدير الفاضل الأستاذ الدكتور "مدار توفيق" لقاء جهوده الدؤوب ورعايته العملية الكريمة لهذا البحث إن توجيهاته الأكاديمية السديدة رؤيته البحثية الرصينة ستظل مرجعا علميا ثابتا ونبراسا تسترشد به الأجيال البحثية القادمة.

جزاه الله عنا خير الجزاء وأدام عطاءه ومنهجه فخرا للصورح العلمية. كما أتوجه ببالح التقدير والإحترام إلى السادة والأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الموقرين لتفضلهم بقبول تقييم هذه المذكرة وتكريس وقتهم لإثرائها بملاحظاتكم العلمية القيمة وتصويباتكم المنهجية.

ويتمد الشاء والتقدير إلى كافة الأساتذة الاجلاء الذين حظينا بشرف التلقي عنهم طيلة مسيرتنا الدراسية والذين لم يدخروا جهدا في تزويدنا بالمعارف والعلوم. وأخص بالذكر والامتنان السادة أساتذة الكلية الموقرة الذين سنحت لنا الفرصة الأكاديمية الثمينة للدراسة على أيديهم والنهل من بحر علمهم فكان لجهودهم الأثر البالغ في تكويننا العلمي والوصول إلى هذا الانجاز.

فإلى الجميع كل التقدير والإحترام والوفاء الأكاديمي.

الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى والدي الكريمين، حفظهما الله ورعاهما

إلى إخوي: علاء الدين، طه، وسلسبيل.

إلى نفسي.

م. مريم.

الإهداء

نهدي ثمرة هذا الجهد العلمي والبحثي إلى:

إلى نبع الحنان والجنة والتضحية أُمي الغالية من كانت دعواتها السند الخفي طوال مسيرتي العلمية.

إلى منبت العطاء والتضحية أبي العزيز من علمني كيف أقف بثبات مواجهة الصعاب.
إلى من بهم أشتد عضدي وعرفت معهم معنى الأخوة الحقيقية إخواني وأخواتي من تقاسمت معهم
تعب الأيام وضحكات النجاح.

أسأل الله أن يحفظكم ويديمكم فخرا لي وسدد خطاكم على دربي.
إلى زميلتي الغالية شريكة الجهد والنجاح تقدير لكرم رفقتها وجهودها المخلصة في إتمام هذا
العمل.

د. إيمان

قائمة المختصرات:

- ق. إ. م. إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- ج. ر: الجريدة الرسمية.
- ص: صفحة.
- ط: الطبعة.
- د. ط: بدون طبعة.
- ق. م: القانون المدني.
- ع: عدد.

مقدمة

يشكل عقد البيع ركيزة أساسية في المعاملات اليومية للأفراد حيث يقوم جوهرها على مبادرة المبيع بالثمن، وفي العصر الراهن تتحد أشكال هذا العقد وفقا لطبيعة متغيراته او ومن ابرزها النظام القانوني للبيع بالمزاد العلني، والذي يعد حاله استثنائية باعتبار الاجراءات التي يخضع لها هذا النوع من البيوع، وتتحد هذه العملية من خلال تنافس المشتريين وزيادتهم في السعر للوصول الى القيمة الاعلى وهي آلية قد يفرضها القانون اجباريا كبيع اموال المدين تنفيذا للأحكام او تكون اختيارية بناء على رغبة المالك، سواء انصب المزاد على منقولات او عقارات.

كما ان نظام البيع بالمزاد العلني يمر بإجراءات عديدة يتم من خلالها ابرام هذا النوع من العقود، والامر المهم في مثل هذه البيوع معرفة الوقت الذي يتم فيه الايجاب والقبول، لان افتتاح المزاد ولو كان على اساس سعر معين لا يعتبر ايجابا وانما هو دعوة الى التعاقد فقط، وتقديم المزايد للسعر يعتبر ايجابا ويلتزم بالبقاء عليه حتى يتقدم اخر بعطاء افضل، وفي هذه الحالة يسقط العطاء الاول ويتم ارساء المزايدة على اكبر عطاء وبما ان لنظام البيع بالمزاد العلني ضوابط وقواعد قانونية فإن له مسقطاته كما لو كان العطاء من شخص لديه مانع قانوني من دخول المزاد.

إن العقود الإدارية هي الوسيلة التقليدية لتبادل الأموال والملكيات، إلا أن المشرع أوجد نظام البيع بالمزاد العلني كآلية قانونية استثنائية تحقق الشفافية والعلانية وتضمن الوصول إلى أعلى سعر ممكن للعين المبيعة، وتتنوع هذه البيوع بنفس الغاية منها والجهة المشرفة عليها، حيث تنقسم أساسا إلى بيوع إختيارية يلجأ إليها المالك بمحض إرادته لتسييل أمواله وبيوع إدارية تهدف إلى بيع أموال الدولة أو البضائع المحجوزة لدى الجمارك، ومع ذلك تظل البيوع القضائية هي الأهم والأكثر خطورة في النظام القانوني كونها تتم جبرا عن صاحب المال وتحت إشراف كامل من السلطة القضائية وذلك بهدف استيفاء حقوق الدائنين من أموال مدينهم الممتنع عن السداد، وتكتسي هذه البيوع أهمية بالغة بالنظر إلى دقة إجراءاتها الشكلية والزمنية، والتي تختلف اختلافا جوهريا بحسب الطبيعة القانونية للمال محل التنفيذ سواء كان منقولاً لا يسهل حشره وبيعه فوراً أو عقاراً يتطلب تدابير شهر وتقييم معقدة لحماية الملكية العقارية.

أهمية الموضوع

- تبرز أهمية موضوع نظام البيع بالمزاد العلني في التشريع الجزائري من حيث المكانة التي يحتلها هذا النوع من البيوع؛
- يعتمد على إجراءات يفرضها المشرع من أجل إنجاح عملية البيع من خلال الإعتماد على معايير معينة محددة مسبقا بموجب القانون؛
- يستمد أهميته من الواقع اليومي الذي يشهد انتشارا واسعا لهذا النوع من البيوع حيث كثيرا ما نقرأ إعلانات البيع بالمزاد لكل من العقارات والمنقولات؛
- إن هذا النوع من البيوع أولى له المشرع سلطة خاصة تقوم على إجراءاته تتمثل في مرفق القضاء الذي لم يعد يقتصر دوره على إصدار الأحكام القضائية بل أصبح يمتد إلى غاية التنفيذ وبيع العقارات المحجوزة بالمزاد العلني.

أهداف الدراسة

- الغاية من دراسة النظام القانوني للبيع بالمزاد العلني في الجزائر هي:
- دراسة إجراءات بيع العقار التي تعد من أصعب الإجراءات مقارنة بالمنقول؛
- دراسة مدى إلزامية وصرامة المواعيد والإجراءات (كالتبليغ النشر والتعليق) وتبيان الآثار القانونية لعدم احترامها؛
- البحث في جزاء البطلان؛
- دراسة الأحكام الخاصة "بالثمن الأساسي" وكيفية تقديره بموجب الميزة القضائية وضوابط عرض زيادة السدس؛
- البحث في وقت وكيفية انتقال الملكية في بيع المزاد وتحديد الآثار لحكم رسو المزاد.

أسباب اختيار الموضوع

من الأسباب الموضوعية والذاتية لاختيار ودراسة هذا الموضوع هي:

الأسباب الذاتية:

- الرغبة في المشاركة ولو بجزء صغير لتحقيق الأهداف المرجوة من دراسة الحقوق (الكفاءة العلمية والمهنية في المحاماة، القضاء، التدريس...)
- الميل المعرفي والشخصي بدراسة قضايا التنفيذ الجبري والبيع القضائي ومحاولة فهم ثغراتها العلمية؛
- تطوير المهارات القانونية؛

الأسباب الموضوعية:

- تحديد ملامح السياسة التشريعية للجزائر في ضبط إجراءات البيع بالمزاد العلني ومدى صرامة تطبيقها في البيئة القانونية المعاصرة؛
- الضبط الدقيق لإجراءات البيع بالمزاد العلني والتي تنصب على كل من العقار والمنقول؛
- تقييم الضمانات القانونية والإجرائية الممنوحة للأطراف ومدى نجاعتها في الواقع العلمي؛
- التزايد الملحوظ في اللجوء إلى نظام المزاد العلني في المعاملات العقارية والمنقولة مما يستدعي دراسة قانونية.

وعليه لابد من دراسة هذه المعطيات لاختصاص هذا النوع من البيوع للتحليل، وهو ما يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

- ما هو النظام القانوني الذي اعتمده المشرع للبيع بالمزاد العلني؟

الأسئلة الفرعية:

- كيف تناول المشرع الجزائري مفهوم البيع بالمزاد العلني؟
- كيف نظم القانون الجزائري شروط وأحكام البيع القضائي للمنقول والعقار؟
- ما هي الإجراءات التقنية للبيع بالمزاد العلني؟
- ما هي آثار محضر رسو المزاد؟

المنهج المعتمد

ولإنجاز هذا البحث إعتمدنا على المنهج الوصفي من خلال تسليط الضوء على المفاهيم، والتحليلي من خلال تحليل المواد القانونية.

تقسيم الدراسة

لمعالجة هذا الموضوع قمنا بتقسيم هذه الدراسة الى فصلين:

- الفصل الأول، تم التطرق فيه إلى الإطار المفاهيمي للبيع بالمزاد العلني، وقسمناه الى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول مفهوم البيع بالمزاد لننتقل في المبحث الثاني لتبيان أنواع البيوع القضائية؛
- اما الفصل الثاني، فقد افردناه لدراسة الإجراءات القانونية النازمة للبيع بالمزاد العلني، وقسمناه في مبحثين، ركز الأول على الإجراءات اللازمة لإتمام عملية البيع، في حين استعرض الثاني حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عنه.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي

للمزاد العلني

يعتبر البيع بالمزاد العلني إحدى أهم الوثائق القانونية لبيع الأموال سواء كانت عقارات أو منقولات، والتي يمكن من خلالها المدين من أجل التخلص من ديونه، كما يعتبر أحد أهم أنواع البيوع التي تحدث عنها المشرع الجزائري بالتفصيل خاصة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتم البيع بالمزاد العلني تحت إشراف هيئة مختصة ووفق نص القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية إضافة إلى نصوص تنظيمية ذات صلة، وبإعتباره من العقود الشائعة قديما وفي الوقت الحاضر نظرا لدوره في رفع سعر المبيع إلى أعلى حد ممكن مصلحة للبائع، كما يعطي فرصة لكل من يرغب في الإشتراك في المزايدة من أجل الحصول على المبيع، ويمكن البائع من الإيفاء بديونه.

ومن أجل إزالة الغموض حول البيع بالمزاد العلني فإنه لا بد من تحديد ماهيته بشكل دقيق وعليه فسنستطرق في هذا الفصل إلى ماهية البيع بالمزاد العلني وسنقسم هذا الفصل إلى مبحثين كما يلي:

- تناولنا في المبحث الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني.
- أما المبحث الثاني: فقد خصصناه للحديث عن أنواع البيع بالمزاد العلني.

المبحث الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني.

لتوضيح مفهوم البيع بالمزاد العلني.

إن دراسة موضوع البيع بالمزاد العلني يفرض علينا التطرق إلى تعريف وبيان الطبيعة القانونية له بحيث وردت العديد من التعريفات بشأن البيع بالمزاد العلني من الناحية اللغوية، الإصطلاحية، الفقهية، وكذلك من جانب القانون الوصفي.

فلاحظ من خلال إستقراء عبارة البيع بالمزاد العلني أنها تتكون من ثلاث مصطلحات وهي البيع، المزاد، العلني، مما يتعين علينا تحديد تعريف لكل مصطلح من أجل فهم المعنى الصحيح للبيع بالمزاد العلني.

وفي إطار تحديد مفهوم البيع بالمزاد العلني فإنه يتعين علينا إبراز الطبيعة القانونية لهذا النوع من البيع بحيث ظهر ثلاثة نظريات تتمثل في النظرية الإجرائية، النظرية الموضوعية، ونظرية العمل القضائي المختلط.

وعليه سنعالج هذا البحث من خلال مطلبين كمايلي:

- المطلب الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني.
- المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للبيع بالمزاد العلني.

المطلب الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تحديد تعريف البيع بالمزاد العلني من الجانب اللغوي والإصطلاحي والجانب الفقهي وكذلك سنتطرق إلى تعريف البيع بالمزاد العلني من الجانب القانوني الوضعي. سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع:

- الفرع الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني من الجانب اللغوي والإصطلاحي.
- الفرع الثاني: تعريف البيع بالمزاد العلني من الجانب الفقهي.
- الفرع الثالث: تعريف البيع بالمزاد العلني من الجانب القانون الوضعي.

الفرع الأول: التعريف اللغوي والإصطلاحي.

من خلال النظر للفظ بالمزاد العلني من الجانب اللغوي تبين أن هذه العبارة تتكون من ثلاث مصطلحات وهي البيع، المزاد، والعلني، فلا بد من تحديد تعريف لكل مصطلح للتوصل إلى تعريف شامل لهذه العبارة " البيع بالمزاد العلني".

1. تعريف البيع

إذ يعرف البيع لغة على أنه مصدر للفعل باع، والذي قد يتعدى إلى مفصولين كما يعرف على أنه مد الذراعين لأن كل متابع يمد باعه للطرف الآخر¹ ومنه فلفظ المتابعين يطلق على كل من المتعاقدين، لكن العرض المتداول في الأوساط العامة هو أن لفظ البائع يطلق على بائع السلعة بحيث يشمل اللفظ باعه إذا أخرج شيء من ملك صاحبه.²

كما يعرف البيع لغة بأنه باع يباع ومبيعا أي إعطاء الشيء مقابل آخر ثمنه والبيع في اللغة هو مبادرة شيء بشيء أو مقابلة مال بمال على وجه التراضي وهو مصدر للفعل (باع) ويطلق أيضا على الشراء (من الأضداد) ويعني أخذ بدل وإعطاء معوض عنه، تاريخيا إرتبط بالمقايضة وتطور ليشمل التبادل النقدي.

ويطلق البيع أيضا على الشراء، فالبيع من أسماء الأضداد التي تطلق على الشيء وضده مثل الشراء.

لفظ البيع والشراء في اللغة يطلق كل منهما على ما يطلق عليه الآخر فهما من الألفاظ المشتركة بين المعاني والمتضادة.³

والمزايدة في اللغة من زيادة السعر والنمو.⁴

¹ محمد بن يعقوب الفيروز أبادي: القاموس المحيط، ط 6، مؤسسة الرسالة للنشر، بيروت، لبنان، سنة 1998، ص 705.

² محمد بن منظور: لسان العرب، ج 9، ط 1، دار صادر، بيروت، لبنان، سنة 1997، ص 280.

³ عبد الناصر بن خضر ميلاد: البيوع المحرمة والمنفي عنها، دراسة مقارنة، ط 1، دار الهدى النوي المنصورة، مصر 2005، ص 13.

⁴ عبد الناصر بن خضر ميلاد، نفس المرجع، ص 14

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني

إصطلاحاً: هي تنافس بين عدة أشخاص لزيادة ثمن شراء سلعة معينة أو خدمة معروفة حيث يرسو المزاد في النهاية على سعر معين.

وعليه فإن بيع المزايدة هو أن يطرح عين من الأعيان للبيع فتتزايد في ثمنه الراغبون في شرائه فيثبت للزائد الأخير.

والبيع العلني يتم بطرح شيء للبيع فيتزايد الراغبون في شرائه ويرسو على من يعرض أعلى ثمن .

2. تعريف البيع بالمزاد العلني إصطلاحاً

فالمزايدة: هي عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء، والأصل أن اللجوء إلى أسلوب التعاقد بالمزايدة إختياري للأفراد بغية الوصول إلى أفضل العروض، إلا أن هناك بعض الحالات التي يستوجب فيها اللجوء إلى الأسلوب البيع بالمزاد العالمي كما هو الشأن في بيع وإيجار الأموال الخاصة للدولة وبيع أموال المدين جبراً لسداد ديونه.¹

الفرع الثاني: التعريف الفقهي للبيع بالمزاد العلني.

لقد تعددت التعاريف الفقهية بشأن البيع بالمزاد العلني نذكر أهمها:

1. فقهاء القانون المدني: عرفه بأنه طرح التعاقد في مزاد عام لكي يتمكن من الحصول على أعلى عطاء.

2. أما لفقهاء القانون التجاري علي جمال الدين عوض: عرفه بأنه البيع بالتنافس بين عدة أشخاص بحيث تعطي الصفقة لمن يقدمون أعلى ثمن، ويكون المزاد علنياً إذا كان مفتوحاً للجمهور أو على الأصل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين بذواتهم مهما كثر عددهم.²

¹ محمد حسين منصور: مصادر الإلتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة، لبنان، سنة 2000، ص، ص 194، 195.

² زكي زكي حسين زيدان: البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانون مصر، سنة 2009، ص 24.

الفرع الثالث: التعريف القانوني.

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا تشريعيا صريحا للبيع بالمزاد العلني، وإنما إكتفى بالإشارة إليه ضمن القواعد المنظمة لعقد البيع وتفصيل إجراءاته التنفيذية.¹

حيث يمكن إستخلاصه كعملية قانونية تهدف إلى بيع مال (منقول أو عقار) جبرا أو إختيارا عبر منافسة علنية لترسو الصفقة على من يقدم أعلى عرض سعري.²

وقد عزز التعديل الأخير لقانون الإجراءات المدنية والإدارية (القانون 22-13) من صرامة هذه العملية بإسنادها لإشراف القضاء والمحضر القضائي معتبرا "حكم رسو المزاد" سندا ناقلا للملكية لا يقبل الطعن بالطرق العادية مما يعكس طبيعة كإجراء قانون شكلي يهدف لتحقيق الشفافية وحماية حقوق الدائمين والمدينين على حدا سواء.³

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للبيع بالمزاد العلني.

لقد تضاربت الآراء حول تحديد طبيعة البيع بالمزاد العلني بطريقة البيع الجبري خصوصا الوارد على عقار، فمنهم من يكيّفه على أنه عقد من العقود، ومنهم من يكيّفه على أنه مجرد عمل إجرائي فحسب إضافة إلى ظهور إتجاه ثالث وسط بين الموقفين السالف ذكرهما يؤخذ بفكرة العمل القضائي المختلط ومما سبق ذكره قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع.

¹ تنص المادة 351، من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، "يتم التحقيق في الدعوى وسماع الخصوم بحضور محافظ الدولة أو ممثله".

² تنص المادة 742 من القانون 08-09، "تقدم الاعتراضات على قائمة شروط البيع بعريضة إلى أمانة ضبط المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثمانية (8) أيام على الأقل، وإلا سقط الحق فيها".

³ تنص المواد 748-752-760 من القانون 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48، لسنة 2022، المادة 748: "يفصل قاضي التنفيذ على وجه السرعة في كل إشكال يحدث أثناء التنفيذ"، المادة 752: "إذا تغيب الخصوم وقرر قاضي التنفيذ شطب الإشكال زال الأثر الواقف للتنفيذ الناتج عن رفعه"، أما المادة 760 فهي تقع ضمن القسم المتعلق بملسة البيع بالمزاد العلني بين المواد 753 إلى 761.

الفرع الأول: النظرية الإجرائية.

يعتبر أنصار النظرية الإجرائية أن البيع القضائي هو قرار صادر عن سلطة التنفيذ القضائي ممثلة في موظف عام أعطيت له هذه الصفة في التنفيذ القضائي وفقا لإجراءات التنفيذ ونزع الملكية، مع تقييده بشرط يتمثل في عدم إصدار هذا القرار إلا بعد التأكد من القيام بعمل قانوني آخر ذو طبيعة مختلفة ويتمثل في تقديم عطاء في المزاد.¹

ويكيف أصحاب هذه النظرية البيع بالمزاد العلني الذي يتم بشكل جبري على أنه قرار بنزع ملكية المال المبيع ونقلها إلى المشتري الراسي عليه المزاد، وذلك مقابل الثمن الذي رسا به المزاد، وعلى هذا الأساس فإن آثار البيع القضائي بالنسبة لهم تتميز بطبيعة خاصة تختلف عن تلك المتعلقة بعقود البيع، ذلك أن الإيجاب والقبول ماهي إلا مجرد وسائل أوجدت من أجل إعتقاد إجراءات البيع وأن البيع لا يتم برسو المزاد على من يتقدم بأكبر عرض وإنما بحكم القاضي بإيقاع البيع لصالحه.²

ويركز أصحاب هذه النظرية على نفي الطبيعة العقدية لبيع الجبري وأساسهم في ذلك أن عقد البيع ينطوي على عنصر عام يتمثل في حرية التعاقد وهو ما ينتفي بالنسبة للبيع الجبري وهي الفكرة التي أخذ بها كل من الدكتور أحمد أبو الوفا أحمد منيجي ومحمد حسين.

ولم يكن هناك إتفاق في الطرح بين أنصار هذه النظرية حول تحديد طبيعة البيع الجبري عن طريق المزاد العلني، بحيث ذهب بعض الفقهاء إلى معالجة هذه الفكرة من جانب حكم رسو المزاد، بحيث يرى البعض أن هذا الأخير حكم قضائي كغيره من الأحكام الأخرى يصدر بإسم الشعب.

في حين يرى البعض الآخر من الفقهاء أنه ليس بحكم قضائي خصوصا وأنه لا يصف الخصومة الواقعة بين أطراف التنفيذ ولا في الاعتراضات الناشئة عنها، كما أنه لا يحتاج إلى تسبب نتيجة لعدم فصله في الخصومة، وبذلك فهم يعتبرون أن حكم رسو المزاد على العقار لا يعدو أن يكون سوى مجرد

¹ Mamoudou Niane, L'escigence de sécurité juridique dans le recouvrement des créances, université de Bordeaux, 2014, p 102.

² فيصل ذكي عبد الواحد: البيوع القضائية وفكرة ضمان الإستحقاق وفقا للقوانين المصري والكويتي، مطبوعة جامعة الكويت.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني

إشهاد يتم الإعتماد عليه من أجل ضمان رقابة الإجراءات فقط، وبالتالي فإنه لا يرتقي إلى درجة حكم قضائي.

كما ظهر إتجاه آخر من فقهاء النظرية الإجرائية قام بتكييف حكم رسو المزاد على العقار على أنه عمل إجرائي يخضع من حيث صحته وبطلانه إلى قواعد المطبقة على الأعمال الإجرائية وليس على التصرفات القانونية، وبالتالي فإن شروط البيع تتحدد وفقا للأعمال والعناصر المكونة لخصومة التنفيذ دون الأخذ بعين الاعتبار إرادة الدائن الذي طالب بإجراءات التنفيذ إرادة المشتري الذي رسم عليه المزاد، وحتى إرادة الموظف في العام الذي فوضت له سلطة إتخاذ قرار البيع بالمزاد العلني.¹

ولقد وردت العديد من الإنتقادات بشأن هذه النظرية الجزائية خصوصا عند تكييفها للبيع الجبري عن طريق المزاد العلني للعقار على أنه مجرد عمل إجرائي محض بعيد كل البعد عن المعاملات التعاقدية الأخرى ولا صلة له بها ويمكن توضيح بعض هذه الإنتقادات كما يلي:

إن عدم تطبيق أحكام ضمان العيب الخفي من البيوع القضائية قد شرع من أجل تحقيق الهدف الذي تقرر من أجله البيع بالمزاد العلني وليس نتيجة لطبيعته،² ذلك أن إعتقاد هذا الطرح يؤدي إلى الإجهاد بأن البيوع الإدارية التي تتم عن طريق المزاد العلني ليست بعقود بالرغم من حصول إجماع على أنها كذلك.

إن توظيف عبارة "نزع الملكية من أجل المنفعة العامة" للدلالة على البيع الجبري المنظم بواسطة الدولة بصفاتها صاحبة سيادة وسلطة ممثلة في الجهاز القضائي وبقرار صادر منها دون الحاجة إلى الحصول على رضا المدين المحجوز عليه،³ يعتبر أمر غير منطقي.

ويعود السبب في ذلك أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة له مفهوم قانوني آخر لا يمكن الخروج عليه إلا بموجب نص صريح يقضي، بذلك وبالتالي فإنه يتعين عدم إحداث خلط في المصطلحات التي يتم توظيفها.

¹ أحمد أبو الوفاء: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، نشأة الناشر المعارف الإسكندرية، مصر، سنة 2002، ص 873.

² فيصل ذكي عبد الواحد: المرجع سابق، ص 50.

³ سيد أحمد محمود: أصول التنفيذ الجبري وفقا لقانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية، دار أبو المجد للنشر، مصر، سنة 2005، ص 650.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني

إن حكم رسو المزاد على العقار لا يعد عملا قضائيا بالمعنى الذي قصده أنصار هذه النظرية، فبالرغم من إتخاذ شكلا قضائيا معيناً كدعاية الأحكام مثلاً إلا أنه لا يخضع للقواعد المطبقة على الحكم القضائي.

وإنما يعتبر مجرد عمل من أعمال التنفيذ القضائي فحسب.

وهذا ما تم تأكيده بموجب المادة 763 من ق.إ.م.إ عندما حددت البيانات الواجب توافرها في حكم رسو المزاد على العقار فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة دون إشتراطها لتسببه. وبذلك يتضح أنه من غير المنطقي أن يعتبر حكم رسو المزاد حكم قضائيا بالمعنى الدقيق.

الفرع الثاني: النظرية الموضوعية.

تعد النظرية الموضوعية إحدى أهم الاتجاهات الفقهية التي تحدد الطبيعة القانونية للبيع بالمزاد العلني، حيث يعتقد أنصار هذه النظرية أن البيع بالمزاد العلني هو عمليا نظامية متكاملة تخضع لقواعد قانونية محددة سلفا والتي نظمها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك القانون المدني.

فالبيع بالمزاد العلني يخضع للإشراف السلطة القضائية التي تقوم بتنظيم عملية البيع لمن يرسو عليه المزاد أي صاحب أعلى سعر وتقوم بالتعاقد معه وتملكه السلعة المعروفة للبيع بالمزايدة مقابل السعر المرسوم عليها المزاد، بحيث يتم هذا المزاد وفق إجراءات قانونية محددة بتوافق وتطابق إرادتين من أجل إحداث أثر قانوني معين ويكون هذا الإتفاق في شكل عقد وليس شكل حكم.¹

وهذا ما يؤسسه عليه أنصار هذه النظرية بكون البيع بالمزاد العلني بإعتباره عقدا لا يختلف في طبيعة العقود الرقائية الأمن، حيث شكله كونه يكون وفق قواعد محددة وخاضع للإشراف السلطة القضائية.

وتستند هذه النظرية أن الإرادة الفردية رغم وجودها إلا أنها لا تلعب دورا رئيسيا في إبرام عقد البيع بالمزاد العلني بل تخضع لإطار قانوني صارم يحدد كيفية التعبير عنها وآثارها، فالبيع بالمزاد لا يملك

¹ جلال العدوي: الإيجار القانوني على المفاوضة، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مصر، سنة 1960، ص 392.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني

المركسي عليه المزاد حرية التفاوض أما هو الحال في البيوع العادية، وإنما يلتزم بقواعد محددة سلفاً كطريقة تقديم العرض، وزيادة السعر وآجال الدفع وغيرها من الشروط التي لا يمكن تعديلها أثناء سير المزاد، وهذا ما يدل على أن الإرادة من ليست معلقة بل مقيدة بنظام قانوني سابقاً عليها.

ومن أهم الحجج التي إعتد عليها أنصار هذه النظرية في تبرير موقفهم مسألة المشرع لفكرة عدم جواز الطعن بالعين وعدم ضمان العيب الخفي في هذا النوع من البيوع وذلك يعتبر بمثابة إقرار على أنه عقد بيع.¹

ومن خلال تكييف البيع الجبري بالمزاد العلني على أنه عقد كباقي العقود يشرف القضاء على إنعقاده فإن ذلك سيلتزم تطبيق القواعد المقررة لعقود البيع عليه والمصوص عليها في القانون المدني من حيث المبدأ.

كما أكد الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن "كل بيع ينشأ الضمان، فيتولد منه إلزام في ذمة البائع بعدم التعرض للمشتري، ويستوي في ذلك البيع المسجل وغير المسجل ويستوي في ذلك أن يكون بيع المساومة وبيع المزاد ولو كان بيعاً قضائياً أو إدارياً."²

ولقد تعددت الإتجاهات الفقهية في النظرية الموضوعية المعالجة للطبيعة القانونية للبيع الجبري عن طريق المزاد العلني خصوصاً عندما يكون محله عقاراً فهناك من عرفه بأنه عقد بين السلطة القضائية ممثلة في الموظف القضائي وبين المشتري الراسي عليه المزاد ويبرم هذا العقد نتيجة توافق إرادتهما.³

كما أن هناك من إستند في تحديد هذه الطبيعة على أن المشرع الإجرائي هو من تدخل في سن قواعد موضوعية تنظيم مرحلة تكوين العقد وآثاره.

ويكيف إتجاه الفقه الفرنسي البيع الجبري بالمزاد العلني أنه عاقد بيع قضائي وصادر عن جهة قضائية مختصة يتضمن مجرد معاينة لسير وقاع البيع ويتضمن إسم الراسي عليه المزاد الذي أصبح مالكا

¹ سيد أحمد محمود أصول: المرجع السابق، ص 650.

² عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شراء القانون المدني، الجزء الرابع، مرجع سابق، ص 635.

³ أحمد أبو الوفا: المرجع السابق، ص 173.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني

جديداً، ولا يكتسب صفة الحكم القضائي إلا في ظاهرة لأنه يصدر يد حاجة الأحكام القضائية ومنه فلا يمكن إعتبار رسو المزاد من الأحكام القضائية بل يعتبر عقد.

ولقد تم توجيه العديد من الإنتقادات للأفكار التي بينتها النظرية الموضوعية عند تحديدها لطبيعة البيع الجبري خصوصاً من طرف فقهاء القانون الإجرائي الذين يرون أنه ذلك البيع يتسم تحت إشراف رقابة قضائية وذلك فإنه لا يتماشى مع من الناحية الفنية والتقنية مع العقد لا من حيث تكوينه ولا من ناحية آثاره، وخاصة بالنسبة لبيع أموال المدين المحجوزة.¹

الفرع الثالث: نظرية العمل القضائي المختلط.

تعتبر نظرية العمل القضائي المختلط أحد نظرية جديدة تعالج مسألة الطبيعة القانونية للبيع الجبري عن طريق البيع بالمزاد العلني وتتميز بكونها تتوافق مع كل من النظرية الإجرائية والنظرية الموضوعية. ويرى أنصار هذا الإتجاه الفقهي أن عملية البيع الجبري عن طريق البيع بالمزاد العلني يكون بموجب قرار مختلط بحيث هو يجب أن يكون للدائن سنداً قانونياً يمكنه من إجراء التنفيذ بهدف الحصول على أمواله غير أنه لا يمكنه مباشرة التنفيذ بنفسه بل يجب اللجوء للقضاء من أجل إعتداد الإجراءات التنفيذ الجبري وتنظيم عملية البيع بالمزاد العلني المحددة في القانون. وعليه فإنه لا يمكن دائماً الإستفاء بديونه ذاتياً بل يجب اللجوء إلى الجهات القضائية والتي تشرف بدورها على تنفيذ عملية البيع بالمزاد العلني.

وتقوم بإبرام عقد البيع للراسي عليه المزاد وتمليكه محل البيع مقابل الثمن المرسي عليها المزاد، وعلى هذا الأساس تعتبر السلطة القضائية هي عنصر مكمل للإرادة الشخصية للدائن كما أنه لا يمكن لسلطه قضائية وحدها مباشرة عملية البيع بالمزاد دون إرادة الدائن .

وهذا هو الأساس الذي إعتد عليه أنصار نظرية العمل القضائي المختلط والتي تجمع بين نظريتين النظرية الإجرائية والنظرية الموضوعية وتنطلق النظرية المختلطة من فكرة أساسية مفادها أن البيع بالمزاد العلني لا يمكن إعتباره عقداً رضائياً خالصاً كما لا يمكن إعتباره مجرد نظام إجرائي، بحث بل هو نظام

¹ Bléry corrine, procédure sin plifiée de recou vrement des petites créances, gay- pal, n 265, 2016, p47.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني

قانوني مركب يجمع بين العنصرين معا فهناك جانب التعاقدية تمثل في وجود إيرادات متقابلة وجانب موضوعي يتمثل في خضوع هذا البيع للإجراءات القانونية محددة لا يمكن تجاوزها، فمن جهة أولى لا يمكن إنكار الدور الذي تلعبه الإرادة في هذا النوع من البيوع، كما أن المنافسة بين المتزايدين تعكس وجود تراقي فني، حيث يسعى كل طرف إلى الحصول على المبيع مقابل أعلى سعر ممكن، وبالتالي فإن عنصر الرضا يبقى قائما ويشكل أحد أركان إنعقاد العقد .

ومن جهة ثانية فإن هذه الإرادة لا تعمل فيه فراغ بل تخضع للإطار قانوني صارم يحدد كيفية التعبير عنها وآثارها، فالقانون يفرض مجموعة من الإجراءات التي يجب إحترامها مثل الإعلان عن المزاد وتنظيم جلساته وتحدد الشروط المشاركة فيه وكيفية إرساء المزاد، كما أن هذه الإجراءات تكون غالبا تحت إشراف جهة مختصة خاصة في المزادات القضائية، مما يخفي كل العملية طابعا تنظيميا واضحا، وبالتالي فإن القواعد الموضوعية تعيد الإرادة وتوجهها.

وبموجب المادة 69 من القانون المدني الجزائري التي وردت في القسم الثاني المتعلق بشروط العقد من الفصل الثاني المضمون بالعقد من الباب الأول والتي تنص على مايلي " لا يتم العقد في المزايدات إلا برسم المزاد ويسقط المزايد بمزاد أعلى ولو كان باطلا".¹

وبناء على هذه المادة يتضح بأن حكم رسو المزاد هو عبارة عن عقد وكما هو معلوم فإن القانون المدني هو الشريعة العامة، مما يؤدي إلى تطبيق أحكام عقد البيع الرقابي، على هذا النوع من البيوع، بحيث يترتب عليه آثار البيع الرقابي بإستثناء ما تقضيه الطبيعة الخاصة للبيع الجبري من آثار.²

وبالرجوع إلى أحكام القضاء وقرارات المحكمة العليا المنشورة نجد قرار واحد تصدى للطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وهو القرار الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 29 جانفي 2003 في الطعن

¹ تنص المادة 69 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري (ق.م.ج)، "لا يتم العقد في المزايدات إلا بإرساء المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا".

² حماني أسماء: البيع بالمزاد العلني للمنقولات، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، الطور الثالث، تخصص القانون القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، سنة 2021، 2022.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني

رقم 27، 23، 29 منشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا،¹ وقد كيفت المحكمة العليا رسو المزاد بأنه ليس حكما قضائيا بالمعنى الفني بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي، ونظرا من أهمية هذا القرار في تصديده للتكيف القانوني لحكم رسو المزاد في القضاء الجزائري نستخلص منه بأن حكم رسو المزاد لا بد حكما قضائيا، بل يعد قرارا ولائيا صادرا في شكل الحكم القضائي وإذا كانت المحكمة العليا قد أبقت على حكم رسو المزاد صفة القرار الولائي فليس معنى ذلك أنها نفت عنه صفة البيع،² بل إعتبرت الإجراءات التي تتم في جلسة المزايدة في إجراءات بيع وهذه الإجراءات يتولاها قاضي البيوع ويصل في نهاية هذه الإجراءات إلى إيقاع البيع على من رسي عليه المزاد.³

وهذا ما قرره الجهة الثانية من القرار السالف الذكر بقولها: " حيث أن القاضي أي قاضي البيوع يقوم أثناء المزايدة ببيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه لمن رسي عليه المزاد ومن ثم فإنه وعند قيامه بإجراءات المزايدة فهو لا يفصل فيها في أي منازعة بل يتولى إيقاع البيع للراسي عليه المزاد".⁴

أما في التشريع الجزائري فقد إعتبر حكم رسو المزاد بيع قضائي (أي بيع جبري) يصدر في شكل حكم قضائي وقد نصت عليه المادة 99 من القانون المدني السابق ذكرها . ويعتبر حكم رسو المزاد من السندات التنفيذية ويعتبر هذا الحكم سنداً للملكية طبقاً لنص المادة 762 من القانون 9/8 .

وينقل حكم رسو المزاد الملكية وجميع حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات والحقوق العتية العقارية والإتفاقات العالقة بها.

¹ المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 27، 23، 29، المؤرخ في 2003/01/29 قضية (ب.ي ضد غ.م ومن معها) المجلة القضائية، العدد الأول، 2003، ص 206

² ريم مراحي: حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية، وإ.م 14، عدد 2، تبسة، الجزائر، 2021، ص 101.

³ ريم مراحي: المرجع سابق، ص 102.

⁴ تنص المادة 69 من القانون المدني الجزائري "لا ينعقد العقد في المزايدات الا برسو المزاد..."

المبحث الثاني: أنواع البيوع القضائية.

المشروع الجزائري لم يعرف هذا النوع من البيوع، وإنما سماها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيوع الخاصة وقسمها إلى أقسام القسم الأول البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والقسم الثاني البيوع العقارية المملوكة على الشيوع، والقسم الثالث في بيع العقارات المثقلة بتأمين ميثي حيث جرت الدراسة في هذا المبحث على البيوع القضائية لكل من العقارات والمنقولات.

المطلب الأول: البيع العقاري للعقارات.

تسمى البيوع القضائية لأن القاضي هو الذي يحكم البيع يأذن به، فالبيوع الجبيرة هي التي تكون في إطار التنفيذ الجبري، وفي كل الأحوال رئيس المحكمة هو من يأذن بالحجز ويتابع إجراءات البيع. وتم التطرق في هذا المطلب إلى فرعين الأول حول المقصود بالعقارات أما الثاني يتناول شروط بيع العقار قضائيا.

الفرع الأول: المقصود بالعقار

أولاً: العقار

عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني والذي تنص على أن: "كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول. ما يفهم من نص المادة أن القانون يقسم الأشياء بحسب الثبات في أصلها إلى أشياء عقارية أو منقولة وإعتبر أن كل شيء مستقر وله حيز ثابت بحيث لا يمكن نقله من مكانه دون تلف فهو عقار.¹ وعليه فالثبات وعدم قابلية الشيء للنقل بلا تلف هو المعيار الفاصل بين العقار والمنقول ومثال ذلك الأراضي والمباني وما يلتصق بها من الأشجار والنباتات المفروسة التي تمتد جذورها في الأرض، كلها تعتبر عقارات لأنها ثابتة في حيزها وكل ما دون ذلك يعتبر منقولا كالملابس والحلي والأدوات والنقود وغيرها، غير أنه وإستثناء عن الأصل فإنه يمكن إعتبار المنقولات عقارات بالتخصيص وبعض العقارات منقولات بحسب المال.

¹ تنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار..."

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني

والعقارات ثلاث أنواع العقارات بطبيعتها، والعقارات تبعا لموضوعها، والعقارات بالتخصيص حسب المادتين 683 - 684 من ق. م. ج. وسنخص بالذكر العقارات بطبيعتها فقط.

العقارات بطبيعتها هي كل شيء مستقر بجيزه ثابت فيه، بسبب طبيعته لا يمكن نقله من مكان لآخر، فيشمل بذلك الأراض وكل ما يتصل بها من مباني أو نباتات أو أشجار.

فالأرض هي عقار بذاته خلقها الله سبحانه وتعالى عقارا، وتشمل جميع أنواع الأراضي سواء كانت معدة للزراعة أو للبناء أو صحراوية أو جبلية. كما تشمل سطح الأرض وطبقاتها الذي هي جزء منها وتخرج بذلك الكنوز والمنقولات الأثرية المخبأة في باطن الأرض، وإذا إقتطعت بعض أجزاء الأرض أصبحت منقولا كالمعادن والأحجار.

أما المباني فهي عقارات بطبيعتها وتحمل جميع المنشآت المثبتة المقامة سواء على سطح الأرض أو تحتها مهما كانت طريقة تثبيتها في الأرض سواء التي يقيمها مالك الأرض أو الذي يقيمها الغير كالمساكن؛ المصانع؛ الجسور؛ المخابر؛ الأنفاق وأعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض تتخذ حيزا ثابتا ومستقرا.

وأما فيما يخص الخيام المتنقلة والأكواخ فتعتبر منقولات لأن الالتصاق بالأرض وإمكان نزعها دون كسر أو تلف شرط لازم، لإعتبارها عقارا وهي تنزع من الأرض دون تلف، لكن المباني التي تقام لإستعمالها في المعارض المؤقتة فتعتبر عقارا ما دامت مثبتة لها لأن شرطي التأييد ليس شرط لإعتبارها من العقارات.¹

وصفة العقار تلحق جميع أجزاء البناء ولو كان يمكن نقلها ما دام أنه لا يعتبر تاما إلا بها. النافذة، الباب...

أما النباتات المتصلة بالأرض إتصالا بواسطة جذورها المتعمقة في التربة تعتبر هي أيضا عقارات بطبيعتها أيا كان نوعها ومالكها.

¹ تنص المادة 684 من القانون المدني الجزائري على "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني ينع على عقار..."

الفرع الثاني: شروط بيع العقار قضائيا.

لم يرد في القانون الجزائري نص خاص لشروط الواجب توافرها في المبيع لذلك يجب الرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بشروط محل العقد بصفة عامة ومن الشروط التي نص عليها القانون:

- أولا: أن يكون العقار موجودا أو قابلا للوجود: يجب أن يكون المبيع موجودا أو قابلا للوجود وقت إبرام العقد، وإلا إعتبر العقد باطلا بطلنا مطلقا لتخلف ركن من أركانه، ولا يصلح للبيع بيعا قضائيا.¹

- ثانيا: أن يكون العقار معينا أو قابلا للتعين: يجب أن يكون العقار معينا حتى يمكن أن يرد عليه البيع والإتفاق، ويعتبر العقار من الأشياء القيمة أي الأشياء المعنية بذاتها، وتعين العقار يكون بذكر موقعه وحدوده ومساحته ورقمه، إذا شمله المسح العام للأراضي فيجب أن يكون التعيين واضحا ونافيا للجمالة.²

- ثالثا: أن يكون المبيع مشروع هناك عقارات تخرج من دائرة التعامل بحكم القانون، كالعقارات الموقوفة، والعقار الموقوف هو المال المحبوس عند تملكه والتصرف فيه، وجعله على وجه البر والإحسان، كما لا يجوز التعامل في الشركات المستقبلية.

كما لا يجوز التعامل في الحقوق المتنازع فيها، والتعامل في أملاك الدولة العامة، حيث ورد في المادة 689 من القانون المدني الجزائري ما يلي: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم".³

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص 10.

² سي يوسف نحية حورية: الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 74.

³ تنص المادة 689 من القانون المدني الجزائري على ما يلي "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم..."

المطلب الثاني: المنقولات

يعد بيع المنقولات إحدى أهم الآليات القانونية التي إعتماها المشرع الجزائري في التنفيذ على أموال المدني، نظرا للأهمية التي تتلقاها المنقولات من طرف المزيدين وهذا راجع للميزة التي يتسم بها المنقولات كونها سهلة التنقل.

ويهدف هذا النوع من البيوع إلى تحقيق أعلى سعر بيع يمكن المدين من إفاد ديونه ويمكن الدائنين من الحصول على أموالهم.

وقد نظم المشرع الجزائري بيع المنقولات في القانون رقم 09-08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13.

وعليه سنتناول في هذا المطلب بيع المنقولات في البيوع القضائية، قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع كمايلي:

- الفرع الأول: تعريف المنقولات.
- الفرع الثاني: أقسام المنقول.
- الفرع الثالث: شروط الحجز على المنقولات.

الفرع الأول: تعريف المنقولات.

لم يقم المشرع الجزائري بوضع تعريفا صريحا للمنقولات بل إكتفى بذكرها في المادة 683 من القانون المدني على: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك منشئ فهو منقول".¹

من خلال نص المادة السابق ذكر نجد أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا مباشرا للمنقول أوضح فقط أن لكل شيء ليس عقارا فهو منقولا بحيث يمكن نقله من حيزه ويبقى ثابتا دون أن يتضرر. وعلى هذا الأساس يعد منقولا كل شيء ليست له صفة الإستقرار بحيزه ويمكن نقله دون تلف أو تضرره.

¹ المادة 683 من القانون المدني السابق ذكرها

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني

وقد يكون المنقول ماديا أو معنويا.

فالمنقول بطبيعة في الأشياء التي يمكن تحريكها وإستخدامها دون أن يتغير أو يتضرر مثل السيارات، الآثاث، الآلات الصناعية وغيرها من الأشياء.

كما يتميز المنقول عن العقار بسهولة نقله وحتى سهولة نقل ملكية فلا يتطلب الشهر كالعقارات، ولا يتطلب بإجراءات شكلية، بل تنتقل الملكية في بمجرد تسليمه للمشتري، وعادة ما يكون التصرف المنقولات أكثر مرونة على غرار العقارات والتي تخضع للإجراءات هارمة.

أما في مجال البيع بالمزاد العلني فمنقولات أول ما يتم حجزه لدى المدين وبيعها في المزاد العلني للإستفاء لحقوق الدائن كونها أكثر سهولة في التعامل كما أنها أكثر إهتماما من طرف المزيدين للإقتناءها فإن لم تكفي المنقولات لسداد الديون تلج المحكمة لحجز العقارات لدى المدين وبيعها. ويكسب المنقول أهمية إقتصادية كبيرة بإعتباره يشكل جانبا أساسيا من الأموال المتداولة بشكل كبير في المعاملات اليومية والتجارية .

الفرع الثاني: المنقولات التي لا يجوز توقيع الحجز عليها.

في القاعدة العامة يجوز للدائن طلب الحجز على جميع أموال المدين للإستفاء دينه منه، وهذا ما أكدته المشرع الجزائري في نص المادة 642 من القانون 09/08 في فقرته الأولى والتي نصت على ما يلي: "يجوز للدائن الحاجز على جميع أموال المدين حفاظا على الضمان العام لدينه،¹ غير أن هذه القاعدة لا تسري في جميع الحالات فهناك حالات يستثنى فيها المشرع الجزائري ذلك، وفقا لنص قانوني أو للقواعد العامة"، وتتمثل هذه المنقولات فيما يلي:

أولا: الأموال المنقولة المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري حسب نص المادة 4 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي تنص

¹ تنص المادة 642 من القانون 08-09 على ما يلي: "يجوز للدائن الحجز على جميع أموال المدين حفاظا على الضمان العام لديونه ..."

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني

على ما يلي: "الأموال الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز"¹، وتستنتج من هذه المادة بأنه لا يمكن للحجز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة بإعتبارها ليست ملكا للمدين بل هي ملك للعامة.

كما نصت المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على بعض المنقولات التي لا يمكن الحجز عليها وهي: الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا ما عدا الإيرادات.

ثانيا: الأموال المنقولة التابعة للسفارات الأجنبية.

- النفقات المحكوم بها قضائيا إذا كان قيمتها لا تتجاوز ثلثي الأجر الوطني الأدنى المضمون الأثاث وأدوات التدفئة والفرش الضروري المستعمل يوميا للمدين المحجوز عليه وكذلك الملابس التي يرتدونها.
- الكتب المدرسية واللوازم الضرورية لمهنة المحجوز عليه في حدود مبلغ يساوي ثلاث مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، والخيار للمحجوز عليه في ذلك.
 - الأدوات العمل التي سيعملها المحجوز عليه في أداء مهنته، بحيث لا تتجاوز مائة ألف دينار.
 - الأدوات المنزلية الضرورية.
 - الأدوات الضرورية للمعاقين.
 - لوازم القصر وناقصي الأهلية.
 - ومن الحيوانات الأليفة بقرة أو ناقة أو ست نعجات أو عشرة عنزات إضافة إلى أكلها لمدة شهر واحد .

فلا يمكن الحجز عن المنقولات المذكورة سابقا، إلا إذا كان الدين المحجوز لأجله عبارة عن قرض منح للأجل شراء أو تصليح أو ثمن إنتاجها،² ويستثنى منها الأدوات المستعملة للمعاقين حتى لو كان الدين ثمن شرائها أو إنتاجها أو إصلاحها، فلا يمكن الحجز عليها.

¹ تنص المادة 4 من القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 8 سبتمبر 1990، يتضمن قانون الأماكن الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52، لسنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008: "الأموال الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، وتخضع لقواعد التسيير والحماية المنصوص عليها في هذا القانون".

² تنص المادة 637 من القانون 09/08 على ما يلي: "غير أن هذه الأموال قابلة للحجز إذا كان هذا الحجز من أجل استيفاء مبلغ القرض الذي منح من أجل اكتسابها"

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني

كما يستثنى أيضا من الحجز على أموال المدين، المعاشات والرواتب، وهذا ما جاءت به المادة 639 من ق. إ. م. إ.

وترجع الحكمة من تحديد حالات حظر الحجز على المنقولات المدين المحجوز عليه إلى تحقيق غاية إنسانية،¹ تتمثل في رعاية مصلحته هو وأسرته من خلال المحافظة على العيش الكريم، ويقع الإثبات على عاتق من يدعي أن المال المحجوز عليه من الأموال التي لا يجوز توقيع الحجز عليها. يتم البيع الجبري للمأكولات في المزاد العلني أمام المحظورين القضائيين، بحيث تكون عملية بيع المنقولات بالمزاد العلني، في مكان تواجد المنقول أو مكتب المحضر القضائي كما يخضع بيع المنقولات إلى عدة إجراءات قانونية محددة في القانون 08 - 09 سنتطرق إليها في الفصل الثاني.

الفرع الثالث: شروط الحجز على المنقولات.

لحجز المنقولات وبيعها بالمزاد العلني لا بد أن تتوفر مجموعة من الشروط الواجب توافرها في المنقول، يتمثل محل الحجز على المنقول في المنقولات المادية المملوكة للمدين والموجودة في حيازته أو في حيازة الغير، لأن قانون الإجراءات المدنية والإدارية سمح للدائن أن يحجز على الأموال المنقولة المملوكة للمدين والموجودة في حيازة الغير وهو ما يعرف قانونا بحجز ما للمدين لدى الغير.² أولا: شروط حجز المنقول لدى المدين.

يستوجب حجز المنقولات لدى المدين لبيعها بالمزاد العلني توفر مجموعة من الشروط كما يلي:

1. يجب أن يكون المال محل الحجز منقولات سواء كانت مادية أو معنوية وهذا حسب ما نصت عليه المادة 612 - 01 من ق. إ. م. إ.: "يجوز للمستفيد من السند التنفيذي الحجز على جميع المنقولات أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية للمدين".³

¹ Roland Tendler, les voies d'exécution la saisie des rémunération du travail, édition marketing s.a, France, 1998, p129.

² عمارة بلغيث: التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004، ص 8.

³ تنص المادة 687 من القانون 08 - 09 على ما يلي "... يجوز للمستفيد من السند التنفيذي، الحجز على جميع المنقولات أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية للمدين".

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني

فهنا يمكن القول أن للدائن الحق في الحجز على جميع الأموال المدين مهما كان نوعها منقولات مادية مثل السيارات، الآلات، أو أموال معنوية كالأسهم والحصص المادية التي يمتلكها المدين، حصص الأرباح، والسندات.

2. أن يكون المنقول مملوكا للمدين: لا بد للحجز على المنقولات لدى المدين أن تكون مملوكة له،

سواء كان مدينا أو كفيل، فلا يمكن أن يتم حجز أموال غير مملوكة للمدين نفسه، وهذا راجع

لذات الأسباب التي من أجلها يبطل بيع ملك الغير.¹

فالشرط الأساسي للحجز على المنقولات وبيعها في المزاد العالمي أن تكون هذه المنقولات مملوكة

للمدين، وفي حياته، كما يمكن الحجز فقط على الحقوق المالية المملوكة للمدين سواء كانت حقوق

عينية أو حق شخصي، لذا لا يجوز التنفيذ حق المؤلف وحتى إستغلاله المالي كما لا يمكن.

ثانيا: شروط حجز المقول لدى الغير

يمكن حجز الاموال المنقولة المملوك للمدين والموجودة في حياة الغير سواء كانت منقولات

مادية او معنوية. تنص المادة 667 من ق.إ.م.إ. على: "يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي ان يحجز

حجزا تنفيذيا على ما يكون لمدينه لدى الغير من الاموال المنقولة المادية او الاسهم او حصص الارباح

في الشركات او السندات المالية او الديون ...".²

من خلال نص المادة يمكن القول ان المشرع الجزائري قد اجاز حياة المنقولات سواء كانت

مادية او معنوية الموجودة لدى الغير شرط ان تكون هذه الاموال مملوكة للمدين نفسه.

ومحل الحجز المنقول لدى الغير هو نفسه محل حجز المنقول لدى المدين مع اضافة حقوق

الدائنين والتي نجدها في حجز المنقول لدى الغير فقط ولا نجدها في حجز المنقول لدى المدين.

وعليه يجوز للدائن ان يحجز على كل حق محله مبلغ من النقود للمدين موجود لدى الغير كضمن

بيع او قرض او اجرة عمل.³

¹ حمة مرمية: الحجم التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولية، شعب القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، سنة 2008-2009، ص 48.

² المادة 667 من القانون رقم 08-09، السابق ذكرها

³ بن بعلوش فؤاد طارق، حجز ما للمدين لدى الغير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع تنفيذ الاحكام القضائية، جامع، الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013-2014، ص 19.

ملخص الفصل الأول:

ونستخلص في نهاية هذا الفصل بأن البيع بالمزاد العلني هو عملية بيع وشراء عن طريق تقديم السعر بواسطة من يرغب في الشراء يزيد على سعر المقدم سابقا وحتى الوصول إلى السعر الأعلى الذي لا يستطيع أحد أن يزيد عليه، وتم تحديد الطبيعة القانونية حيث كيفت هذا الإجراء ثلاث اتجاهات فقهية منهم من يرى أن البيع بالمزاد العلني عقد مدني بحت يقوم على الإرادة الحرة، في حين هناك إتجاه ينفي الصيغة العقدية ويعتبر المزاد اجراء تنفيذيا يخرج عن إرادة الملك، أما الإتجاه التوفيقى يرى أن المزاد إجراء عقدي ذو صفة قضائية وصولا إلى أنواع البيوت التي تنصب على البيع بالمزاد العلني، تبين أن هناك العديد من أنواع وحددنا دراستنا على البيوع القضائية لأنها الأشهر حين سميت بالبيوع القضائية لأن القاضي هو الذي يحكم بالبيع وبإذن به، لاسيما تلك الواردة على العقارات والمنقولات.

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد

العلني وآثار رسوه

يعد البيع بالمزاد العلني من أبرز الآليات التي يلجأ إليها المشرع الجزائري في مجال التنفيذ على الأموال لما يتيح من ضمانات تكفل لتحقيق أكبر قدر من الشفافية والمناقشة بين المزيدين، لما يؤدي في الغالب للوصول إلى أفضل عرف مالي، مما يسمح للمدين بإيفاء جميع ديونه، غير أن هذه الغاية لا يمكن التوصل إليها إلا من خلال إتباع إجراءات قانونية محددة ودقيقة وضعها القانون لضبط سير عملية البيع ومنع التعسف أو الإخلال بحقوق الأطراف المعنية.

وتتمثل هذه الإجراءات في مرحلتين أساسيتين حددهما المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في: أولاً: مرحلة الإعداد بالمزاد، وثانياً: مرحلة إنعقاد المزاد ورسوه. وبعد إنتهاء إجراءات البيع بالمزاد العلني ينتج عنه عدة آثار قانونية لطرفي عقد البيع بالمزاد، مما ينتج عنه مجموعة من الحقوق والالتزامات بالإضافة إلى عدة ضمانات قانونية تضمن حقوق كل من الراسي عليها المزاد وكذلك المدين.

وعليه سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- المبحث الثاني: رسو آثار البيع بالمزاد العلني.

المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

يتميز البيع بالمزاد العلني بالإجراءات القانونية الصارمة والمحددة بشكل دقيق ومفصل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث تنقسم إجراءات البيع بالمزاد العلني إلى مرحلتين هما مرحلة الإعداد للبيع بالمزاد وتتميز هذه المرحلة بحجز العقارات والمنقولات محل البيع بالمزاد وتقييمها.

أما المرحلة الثانية وهي مرحلة انعقاد المزاد ورسوه وتتميز بوضع قائمة الشروط وتبليغها للأطراف إضافة إلى رسو المزاد.

وهذا ما سنتطرق إلى في هذا المبحث، فقمنا بتقييم هذا المبحث إلى مطلبين كالتالي:

● المطلب الأول: مرحلة الإعداد للمزاد.

● المطلب الثاني: مرحلة انعقاد المزاد ورسوه.

المطلب الأول: مرحلة الإعداد للمزاد.

تعد مرحلة الإعداد للمزاد أهم مراحل البيع بالمزاد العلني والتي من خلالها يتم حجز محل البيع بالمزاد وتقييمه بواسطة الخبير القضائي وذلك لوضع السعر الإفتتاحي للبيع بالمزاد إضافة إلى معرفة سعره في السوق.

كما يتم في هذه المرحلة وضع قائمة شروط البيع وتبليغها للأطراف، ومن ثم الإعلان عن البيع بالمزاد العلني في أماكن المحددة حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأخيرا تبليغ الأطراف بموعد جلسة البيع بالمزاد العلني ومكان إقامته.

وعليه سنقسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع كما يلي:

● الفرع الأول: الحجز وتقييم المال محل البيع.

● الفرع الثاني: إنجاز قائمة شروط البيع.

● الفرع الثالث: الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.

الفرع الأول: الحجز وتقييم المال محل البيع.

يعتبر الحجز المرحلة الأولى من مراحل الإعداد للمزاد العلني بحيث نظمه المشرع الجزائري في قانون من الإجراءات المدنية والإدارية في المواد من 720 إلى 724.

وتنسق عملية البيع إجراءات الحجز على الأموال المدين وبيعها عند توفر شروط معينة والأصل أن يتم التنفيذ أولا على المنقولات فإذا كانت غير كافية إنتقل الدين إلى التنفيذ على عقارات المدين ووضعه تحت يد القضاء لبيعه بالمزاد العلني للإستفاء حقه من ثمنها.¹

حسب نص المادة 720 ق. إ. م. إ، فإنه يمكن تطبيق الحجز على السندات التنفيذية الموجودة لدى المدين سواء كانت لحاملها أو قابلة للتطهير القيم المنقولة التي في ذمة المدين يمكن حجزها طبقا للأحكام المقررة.

باع الأموال المحجوزة بالمزاد العلني بعد إعادة جردها أما بالتجزئة أو بالجملة وفقا لمصلحة المدين ويهدف هذا الحجز إلى تمكين الدائن من إستفاد ديونه.

أما بالنسبة للحجز على العقار فهو يعتبر من الحجز التنفيذية وقد تناوله المشرع الجزائري في المواد 721 إلى المواد 771 من ق. إ. م. إ، وهو إجراء إستثنائي يتم اللجوء إليه عند عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين والحجز بالمعنى العام هو وضع المال تحت يد القضاء² لمنع حاجة من التصرف فيه والمشرع الجزائري قد سهل من إجراءات الحجز العقاري التي كانت تتميز بالتعقيد وأتيح هذا التغير إلى حماية مصالح المدين الدائنة وحماية الإئتمان من خلال أحكام خاصة³ ويبر الحجز العقاري بعدة مراحل وإجراءات قانونية تبدأ بإصدار أمر الحجز الذي وتقيده في المحافظة العقارية.

وتتميز مرحلة الحجز وتقييم المال المحجوز محل البيع بعدة عناصر أساسية تتمثل في ما يلي:

¹ بعلي محمد: إجراءات بيع المنقول والعقار بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2024، ص 61.

² بعلي محمد نفس المرجع، ص 62.

³ نبعلي محمد فس المرجع، ص 63.

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

1. **تبليغ أمر الحجز:** بعد تأكد من جدية الطلب المقدم من الدائن في طلب الحجز على أموال المدين سواء كانت عقارات أو مقولات يقوم المحضر القضائي بإعداد مقدمات والتي تتمثل في جملة من الإجراءات التي أوجب المشرع الجزائري إتخاذها قبل الشروع في التنفيذ الجبري، بحيث يبطل أن لم تتخذ¹ فتعتبر هذه الإجراءات أمر ضروري من أجل صحة البيع بالمزاد العلني.

تهدف هذه الإجراءات الحفاظ على مبدأ الخصومة بحيث لا يمكن مباشرة التنفيذ الجبري دون علم المدين، إضافة إلى إعطائه فرصة من أجل الوفاء بديونه دون الحجز على أمواله ولا تمكينه من مراقبة حق الدين في التنفيذ من خلال الوسائل المقررة قانونياً،² بحيث تتمثل مقدمات التنفيذ من خلال إجراء التبليغ الرسمي للأمر الحجز إضافة إلى تكليفه بالوفاء بالمبلغ المحكوم به خلال أجل 15 يوم.³

بذلك يمنع المشرع الجزائري للدين أن يباشر إجراءات التنفيذ على أموال المدين المحجوزة في حال إمتناع المدين عن الوفاء بدينه بعد المدة المحددة في القانون أي خلال 15 يوم من تبليغه أمر الحجز.

وبعد تقديم طلب توقيع الحجز يتم إصدار أمر على عريضة بدائرة إختصاص المحكمة التي تتواجد فيها الأموال المراد حجزها كأصل أو في موطن المدين كإستثناء بحيث يهدف هذا الإجراء إلى فرد الرقابة على الحجز التنفيذي، ثم يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي للأمر الحجز إلى المحجوز عليه، بعد شهر من التبليغ في حالة رفض المدين وبعد تبليغ أمر الحجز الرسمي يتم تقييم وجرد المال المحجوز عليه وتقييمها بشكل دقيق، مع تسليم نسخة من محضر الحجز والجرد إلى المحجوز عليه في أجل أقساط 3 أيام،⁴ وفي حالة رفض هذا الأخير الإستلام فيتم التنويه إلى ذلك في المحضر أما في حالة غيابه تعتمد إجراءات التعليق بلوحة إعلانات البلدية والمحكمة.⁵

أما بخصوص الحجز العقاري وتبريغ الحجز، يصدر الأمر بالحجز من طرف الجهاد القضائية المختصة وذلك بعد طلب من الدائم بالحجز على العقار إذا كان بحوزة السنة التنفيذي وهذا وفق نص

¹ أحمد أبو الوفا: المرجع السابق، ص 221.

² عباس العبودي: نشر أحكام قانون التنفيذ، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2004، ص 104.

³ تنص المادة 612 من القانون 08-09 على ما يلي "إذا لم يقيم المدين بالوفاء بعد انقضاء اجل 15 يوم..."

⁴ تنص المادة 688 من القانون 08-09 على ما يلي "...تسلم نسخة من محضر الحجز والجرد في اجل اقصاه 3 ايام..."

⁵ المادة 412، من القانون 08-09 على ما يلي " يتم التبليغ الرسمي بتعليق نسخة منه بلوحة الاعلانات بمقر المحكمة..."

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

المادة 721 من ق. إ. م. إ. والتي تنص على مايلي: "يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو متنازعة إذا كان بيده السند التنفيذي وأثبتت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها."

عقب صدور أمر الحجز، يقوم الدائن الحاجز بالرجوع إلى المحضر القضائي من أجل التبليغ المدين بأمر الحجز وفقا للإجراءات القانونية، وفي حال كان العقار أو الحق العيني مثقلا بتأمين عيني لفائدة الغير، يتوجب تبليغ هذا الغير رسمي بالأمر.¹

يقوم المحضر القضائي بالتبريغ الرسمي بأمر الحجز للمدين وينظر المدين بأنه يجب أن يدفع الدين في أجل أقصاه شهر، فإذا إمتنع عن الدفع يباع الحق العيني العقاري جبرا عليه وهذا ما ورد في نص المادة 725 من ق. إ. م. إ.

2. تحديد أتعاب الخبير: بعد عملية الحجز على المال المنقول أو العقار محل البيع بالمزاد العلني وتقييمه، تأتي مرحلة تحديد أتعاب الخبير والذي يحددها القاضي الأمر بالخبرة ويخضع في التشريع الجزائري إلى ضمان شفافية وحماية حقوق الأطراف.

يتم تحديد أتعاب الخبير الواجب إدعائها بأمانة الضبط المحكمة خلال عملية التقديم عريضة الأمر على ذيل عريضة لرئيس المحكمة للأجل إسصدار الأمر بتعيين الخبير.

كما نص المادة 129 من على يجد القاضي الأمر بالخبرة مبلغ التسبيق على أن يكون متقاربا قدر الإمكان للمبلغ النهائي المحتمل للأتعاب ومصاريف الخبير.

وعليه فإن أتعاب الخبير تحدد مسبقا قبل تعيين الخبير ويتم تحديدها من طرف القاضي الأمر بالخبرة، ومن ثم يتم تعيين الخبير ويتولى الدائن دفع أتعاب الخبير في حالة طلبه لتعيينه.

3. تعيين الخبير: حسب ما جاءت به المادة 739 من ق. إ. م. إ. أن يتعين الخبير يكون بالأمر عريضة بناء على طلب المحضر القضائي والدائن الحائز، ويتم ذلك بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة.

¹ فرجة حسين: المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 296.

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

بحيث يكمن الهدف الأساسي من تعيين الخبير في تحديد السعر الإفتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز وإعطاء تحديد قيمة تقريبية للسعر الأساسي لمحل البيع في السوق.

يتمثل مهنة الخبير العقاري حسب ما ورد في الأمر رقم 8/95 المؤرخ في 20 جانفي 1995¹ تعتبر مهنة ذات طابع تقني وفني كما يقوم بتحديد الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد وضع معالمها وحدودها إضافة إلى تحديد قيمتها السوقية.

ويلعب تبليغ الخبير القضائي بعد تعيينه وتحديد الأتعاب أمرا ضروريا وإجرائيا جوهريا لضمان صحة تنفيذ خاصة في الحجز العقاري، ويجب على خبير إيداع تقرير الخبرة في الأجر المحدد مسبقا من قبل رئيس المحكمة على أن يتجاوز 10 أيام من تاريخ تعيينه وفي حالة تماطل الخبير أو رفضه لإنجاز مهامه يتم تعيين خبير آخر في مكانه.²

الفرع الثاني: إنجاز قائمة شروط البيع .

تتمثل قائمة شروط البيع في وثيقة قانونية تتضمن كافة البيانات التي تعرف بالعقار المراد وتضعه بدقة، وتهدف إلى تمكين أصحاب المصلحة من إبداء كل الملاحظات والإعتراضات الخاصة بالعقار. وقد حددت المادة 737 من الأمر 9/8 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات التي يجب أن تتواجد في قائمة شروط البيع.

حيث يتم إعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي وذلك بعد 30 يوم من التبليغ الرسمي للأمر الحجز للمدين وعدم إفادة لديونه.

1. بيانات قائمة شروط البيع: حسب المادة 737 من الأمر 09-08 من قانون إ. ج. م. إ.

- لقب وإسم الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز وذكر موطن كل منهم.
- السند التنفيذي الذي يتم بمقتضاه الحاجز ومبلغ الدين.

¹ نص المادة الثانية من الأمر 95-08 على صلاحيات المهندس الخبير العقاري بمايلي: " يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية، بإسمه الشخصي وتحت مسؤوليته، يوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي هي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية، وبهذه الصفات ولا المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد دفع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الإجبارية.

² المادة 739 من الأمر رقم 08-09، المصدر السابق ص 67.

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

- أمر الحاجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته وتاريخ إنذار الحاجز والكفيل إن وجد.
 - تعيين العقار أو الحقل العيني.
 - تحديد العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغل.
 - شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.
 - بيان محكمة التي سيتم أمامها البيع.
 - وفي حال إلغاء قائمة الشروط يعاد تجديدها على نفقة القضائي.
- كما ترفق قائمة الشروط بمسندات أخرى ذكرها المشرع في المادة 738 من الأمر 35-8 المتضمن قانون وتتمثل هذه الوثائق فيما يلي:
- نسخة السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
 - نسخة من أمر الحجز.
 - نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
 - شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
 - مستخرج جدول الضريبة العقارية.
- تودع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة الواقع في إختصاصها العقار المحجوز أو في محكمة أحد العقارات عند تعددت وذلك خلال 30 يوم من التبليغ الرسمي لعدم الوفاء بالدين.
- 2. تبليغ قائمة شروط البيع :**
- حسب نص المادة 740 من قانون إ. م. إ، فإنه يجب على محضر القضايا إيداعه قائمة شروط خلال 15 يوما موائية للإيداع قائمة الشروط البيع بأمانة الضبط أن يبلغ رسميا الأشخاص الآتية: الدين المحجوز، الدائنين.
 - وفي حالة الوفاة يكون التبليغ رسمي لوراثه هؤلاء بصفة جماعية.

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

ويتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة الشروط فضلا عن البيانات المعتادة عدة بيانات أخرى متمثلة في تاريخ الإيداع، الثمن، تعيين العقار وغيرها.¹

كما يمكن الاعتراض على قائمة شروط والغاية من الاعتراض طلب تعديلها أو حذفها أو إحداث تغييرات مناسبة عليها، وتنعقد جلسة الاعتراض بشكل سري وبحضور كل من المعارض، الحاجز المحضر القضائي القائم على التنفيذ وأمين بالضبط لتسجيل وقاع المحكمة، ويفصل في الاعتراض رئيس المحكمة عن طريق أمر غير قابل للطعم خلال أجل 8 أيام.²

الفرع الثالث: الإعلان عن البيع بالمزاد .

سنتطرق في هذا الفرع إلى نقطتين أساسيتين هما: الإعلان عن البيع وتبليغ بجلسة البيع للأطراف .

أولاً: الإعلان عن البيع:

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغها وبعد فوات ميعاد الاعتراض عليها يتم الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، ولا يتم ذلك إلا بتحديد المسبق لتاريخ ومكان البيع بالمزاد، والسلع المعروفة للبيع وسعر تقريبي للبيع، بحيث يمكن الجميع من العلم بعملية المزاد .

ويقوم المحضر القضائي بنشر وتعليق الإعلانات عن البيع بالمزاد في مختلف المرافق والأماكن العمومية.

وحسب ما ذكرت المادة 750 من الأمر 09-08 المتضمن القانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يلي:

يتم تعليق ونشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وفق مايلي:

¹ تنص المادة 741 من الأمر 09-08، على: " يتضمن محضر تبليغ قائمة شروط البيع بيانات أساسية تتعلق بالعقار المحجوز، والثمن، ومواعيد الجلسات، مع إنذار الأطراف بوجوب تقديم اعتراضاتهم تحت طائلة سقوط الحق".

² تنص المادة 743-744 من الأمر 09-08، حيث المادة 743: "تكون الملكية المشتركة حالة قانونية لعقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية تكون ملكيتها موزعة بين عدة أشخاص، بحيث يشتمل كل جزء على حصة خاصة مع حصة في الأجزاء المشتركة"، المادة 744: "تعتبر الأجزاء الخاصة تلك الأجزاء من البناء أو الأرض التابعة له والمخصصة للاستعمال الخاص لكل مالك على وجه الانفراد، وتكون له وحده دون غيره".

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

- في باب المنزل أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مبنى .
- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز .
- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
- في الساحات والأماكن العمومية .
- وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جانب أكبر عدد من المزايد.

يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.

ويمكن للدائنين والحاجز والكفيل والعيني طلب إلغاء النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاث أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في ذلك،¹ بحيث يفصل رئيس المحكمة في ذلك، فإذا قرر الإلغاء أجل البيع إلى جلسة لاحقة، وتعاد الإجراءات على نفقة المحضر القضائي.

أما في الإعلان عن بيع المنقولات، فإنه حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 96-291 يجب على محافظة البيع بالمزايدة أن يقوم بإجراءات الشهر اللازمة لجلب المشرين ويتحمل مسؤولية ذلك إذا كان الشهر غير كاف أو قد تم في ظروف سيئة.²

كما يجب الشهر في أماكن يقصدها العامة، ويجب أن يتضمن الإشهار جميع المعلومات حول محل البيع .

ثانيا: تبليغ بجلسة البيع للأطراف:

يعد نشر إعلانات البيع في الأماكن المحددة تأتي مرحلة تبليغ أطراف البيع بالمزاد العلني خلال 15 يوما إيداء قائمة شروط البيع يحدد رئيس المحكمة جلسة البيع ويلتزم المحضر القضائي بتبليغهم لضمان صحة الإجراءات حيث يتحقق القاضي من هذا التبليغ قبل إفتتاح المزاد تفاديا لبطلان البيع.

¹ تنص المادة 751 من القانون 08-09 على ما يلي: "تقدم عريضة الى رئيس المحكمة لطلب الغاء اجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع"

² المرسوم التنفيذي رقم 96-291، المؤرخ في 18 ربيع الثاني عام 1417 الموافق 02 سبتمبر 1996، المتضمن شروط الالتحاق بمهنة محافظ البيع بالمزاد وممارستها ونظامها الانضباطي وضبط قواعد تنظيم المهنة وسير أجهزتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51، 1996.

المطلب الثاني: مرحلة إنعقاد المزاد .

يعد عملية حجز العقار أو المنقولات محل البيع بالمزاد العلني وتقييمها من طرف الخبير القضائي ووضع السعر الإفتتاحي للمزاد وسعر المحجوزات في السوق إضافة إلى وضع قائمة شروط البيع وتبليغها وبعد نشر إعلانات البيع وتحديد مكان وزمان البيع بالمزاد العلني، تأتي المرحلة الثانية المتمثلة في مرحلة إنعقاد المزاد العلني.

وهذا ما سنتطرق له في هذا المطلب بحيث قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع كما يلي:

• الفرع الأول: إنعقاد جلسة البيع بالمزاد.

• الفرع الثاني: جلسة البيع بالمزاد.

الفرع الأول: إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني .

أولاً: جلسة بيع العقار.

حسب نص المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة الشروط، في التاريخ والساعة (المحددان لذلك)¹ ونستنتج من هذه المادة أن جلسة البيع بالمزاد العلني تكون في جلسة علنية، بحيث يمكن حضور كل المهتمين بشراء المحجوزات المعروضة للبيع ولتحقيق أعلى سعر ممكن.

بالإضافة إلى أن جلسة البيع بالمزاد العلني تكون برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه، في مقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع وتنعقد جلسة البيع بالمزاد العلني في الوقت والتاريخ المحدد سابقاً من طرف المحكمة ويجب وألا يكون أقل من ثلاثة أشخاص .

ويمكن تأجيل جلسة البيع بالمزاد بطلب من الأطراف وهذا ما جاءت به المادة 753 فقرة 2 و3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف

¹ تنص المادة 753 من القانون رقم 08-09 على ما يلي: "يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة او القاضي الذي يعينه لهذا الغرض ..."

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

الحجز إذا كان تأجيل الأسباب جدية لاسيما ما قلة المزيدين وضعف العروض تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة الطالب التأجيل.

وعليه فإن المشرع الجزائري قد أعطى حقا من أطراف البيع بالمزاد العلني في طلب تأجيل عملية البيع وذلك إذا توفرت الشروط المطلوبة والمتمثلة في قلة المزيدين أي يجب أن يكون عدد المزيدين أكثر من ثلاثة مما يسمح بالحصول على أعلى سعر بيع ممكن، أما الشرط الثاني للتأجيل هو قلة العروض المطروحة فيؤدي إلى التوصل إلى أسعار منخفضة لا تعطي الدين المطلوب.

كما أن المشرع الجزائري ألزم طالب التأجيل بإعادة إجراءات النشر والتعليق على نفقته الخاصة وهذا في الفقرة 3 من المادة 1 المذكورة سابقا.

ثانيا: جلسة بيع المنقولات

أما في بيعه المنقولات في المزاد العلني، فإنه يجب أن تعاد جرد الأموال المحجوزة وتحرير المحضر بين فيه المحضر القضائي أو محافظ البيع المحجوزات المنقولة منها¹ وهذا حسب ما ورد في نص المادة 708 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما أن لصحة عملية البيع بالمزاد العلني فلا بد من حضور ثلاثة مزيدين على الأقل لبدأ عملية المزاد وإلا أجل البيع إلى تاريخ لاحق².

ويؤجل البيع لمدة 15 يوم إذا لم يتم البيع في تاريخ المعلن عنه لضعف العروض أو قلة المزيدين مع إعادة التعليق والنشر للإعلان البيع الجديد وإخطار أطراف البيع عن الموعد الجديد للبيع، وبيع المحجوزات لمن يقدم أعلى عرض يبيع دون التقيد بعدد المزيدين وبأي ثمن³.

¹ تنص المادة 708 من القانون 08-09، على: "تخضع إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات إلى أحكام خاصة يحددها هذا القانون، ولا يمكن اتخاذ أي إجراء من إجراءات التنفيذ إلا بعد استيفاء الشكليات القانونية المنصوص عليها".

² تنص الفقرة 2 من المادة 708 من القانون 08-09، على: "ولا يجوز مباشرة إجراءات التنفيذ العقاري إلا بعد تبليغ السند التنفيذي تبليغاً رسمياً إلى المدين، مع إعداده بالوفاء خلال الأجل القانوني".

³ تنص المادة 712 من القانون 08-09، على: "يتم الحجز العقاري بموجب محضر يحضره المحضر القضائي، يتضمن تعيين العقار المحجوز بدقة، وبيان حقوق المدين عليه، مع الإشارة إلى السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز".

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

فعند تأجيل عملية البيع بالمزاد العلني في الجلسة الأولى لأسباب المذكورة سابقا يتم تحديد تاريخا آخر لعملية البيع بحيث أنه في المرة الثانية لا يمكن إعادة تأجيله ويتم البيع بأي ثمن دون تقيد بالثمن المحدد لبيع سابقا، بحيث يكون أعلى عرض بيع كما أنه لا يشترط عدد معين للمزيدين في الإعلان الثاني للبيع.

أما في بيع الممنوعات والأحجار الكريمة والمعادن النفيسة فإنه لا يمكن بيعها بأقل من الثمن الأصلي المحدد لها، إلا في حالة عدم تقدم أي أحد لشرائها بقيمتها الأصلية فإنه يؤجل البيع لجلسة أخرى ونشر إعلان بيع جديد على أوسع نطاق، وفي هذه الحالة يتم البيع لمن قدم أعلى عرض يبيع لها حتى لو كان أقل من قيمته المحددة من طرف الخبير القضائي .

ويمكن وقف جلسة البيع بالمزاد العلني في عدة حالات نذكر منها على سبيل المثال حالة قيام المدين بالفداء بالدين والمصاريف القضائية فإنه في هذه الحالة يتم وقف عملية البيع بالمزاد العلني، إضافة إلى الموافقة على طلب تأجيل البيع بالمزاد العالمي فإنه يتم وفق جلسة البيع بالمزاد.

ويختلف وقف جلسة البيع بالمزاد العالمي عن تأجيل البيع بالمزاد في كون أنه في حالة طلب تأجيل البيع بالمزاد يكون تاريخ الجلسة جديدة محددا ومعروفا بحيث لا يجب أن يتجاوز 45 يوما من تاريخ التأجيل، أما في حالة وقف جلسة البيع بالمزاد العلني فهنا تاريخ الجلسة غير محدد، كما أن تأجيل جلسة البيع بالمزاد لا يتم إلا بقرار من قاضي الجلسة بينما وقف الجلسة يكون تلقائيا.

فالمشرع الجزائري قد نظم إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني وتطرق إلى كل التفاصيل لصحة البيع بالمزاد العلني وذلك من خلال الأمر 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمن بالأمر رقم 22-13.

ويستوجب القانون أن يكون البيع بالنسبة إلى المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني بعد 10 أيام على الأقل من تاريخ تسليم نسخة من محضر الحجز للمدين وتبليغه به، كما يمكن للأطراف الحجز الاتفاق على تحديد أجل آخر لا تزيد مدته عن 3 أشهر، وهي فرصة للمدين للوفاء بديونه.

يتم تحديد مكان المزايدة على نتائج المرجوة والتي يجب على القائم بها أن يحرص على جانب أكبر ثمن وعدد من المزايدين، ويجري البيع عادة في المكان التي توجد فيه الأشياء المحجوزة، أو في أقرب

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

مكان عمومي أو في محل مخصص لذلك، ويجوز أن يجري البيع في مكان آخر بأمر على عريضة إذا كان يضمن أحسن عرض المادة 706 ق. إ. م. إ.¹

الفرع الثاني: إفتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني.

تتم إفتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني من قبل رئيس المحكمة المكلف بذلك وبعد تأكده من كل الإجراءات القانونية السابقة لذلك والتأكد من صحتها، بالإضافة إلى حضور وغياب جميع أطراف البيع بالمزاد العلني والمتمثلة في المدين، الدائن، والحضور إضافة إلى الحاجز والكفيل العيني والدائنين الآخرين.

وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق²

قوم رئيس المحكمة بإفتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني ويذكر بقائمة شروط البيع، ونوع العقار أو المحجوزات محل البيع بالمزاد، السعر الإفتتاحي للبيع والرسوم والمصاريف، وبعدها يحدد المبلغ التدريجي في المزايدة وفي جميع الأحوال لا يقل عن 10,000 في كل عطاء.³

حسب نص المادة 754 من الأمر رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يتم تأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني من قبل رئيس المحكمة في حالة ما إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو في حالة لم يتقدم.

بعدها يفتح رئيس الجلسة المزاد المزايدين بعد تأكد من توفر العدد القانوني لهم والمحدد قانونا بـ 3 أشخاص على الأقل، ثم يتم التأكد من هو يتهم ومن الوثائق الرسمية ويسجلها أمين الضبط في سجل الجلسة،⁴ من أجل كتابة كل تفاصيل الجلسة من المبالغ المعروضة من طرف المزايدين، فيتم كتابة إسم المزايد أمامه السعر الذي عرضه أثناء الجلسة.

¹ أمال حبار، المرجع السابق، ص 142.

² تنص المادة 754 من القانون رقم 09-08، على: "تتم المزايدة علنا في جلسة البيع بالمزاد العلني، ويرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض، مع مراعاة الشروط والأجال المحددة قانونا".

³ تنص الفقرة 2 من المادة 754 من القانون رقم 09-08، على: "إجراءات المزايدة داخل جلسة البيع بالمزاد العلني تستمر وفق نظام تصاعدي للعروض، ولا يقبل أي عرض إلا إذا كان أعلى من العرض السابق، مع إمكانية إعادة المزايدة في حال وجود شروط قانونية أو إجراءات تؤثر على سير الجلسة".

⁴ بوقندورة سليمان: البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2015، ص 168.

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

تختلف إفتتاح الجلسة الأولى عن الجلسة الثانية.

- **في الجلسة الأولى:** تبدأ عملية تقديم العروض من طرف المزايدين إبتداء من الثمن الأساسي المحدد مسبقا من طرف الخبير القضائي، والمدون في قائمة شروط البيع، بحيث تبدأ المزايدة، فكل عرض يقدم يدون أمام إسم صاحبه للتوصل إلى أعلى عرض بيع يتم تسجيله وينادي به ثلاث مرات متتالية تفصل بين نداء وآخر دقيقة واحدة، فإذا لم يتم تقديم عرض آخر يتم البيع لمن رسى عليه المزاد وسعر العرض الأخير الذي قدمه.
- وفي حالة إذا كان هناك العديد من العقارات المعروضة للبيع بالمزاد العلني، يتم بيعها حسب تتابع قيد الحجز.

إذا كان الناتج من بيع العقار يكفي لسداد ديون المدين والمصاريف القضائية يأمر الرئيس المشرف على البيع بالتوقف عن بيع العقارات أو المحجوزات الأخرى ورفع الحجز عنها تلقائيا.

أما بخصوص الثمن فيجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال إنعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه 8 أيام بأمانة ضبط المحكمة.¹

فالراسي عليه المزاد ملزم بدفع مبلغ الشراء كامل خلال مدة محددة ب 8 أيام، بحيث يدفع خمس الثمن 5/1 من الثمن يوم إنعقاد المزاد والباقي في مدة 8 أيام.

وفي حال عدم دفع الراسي عليه المزاد باقي ثمن البيع يتم إعذاره بالدفع في مدة خمسة أيام وإلا يتم إعادة عملية البيع بالمزاد، بحيث يتكفل بكامل مصاريف هذه العملية، كما يلزم هذا الأخير بدفع فارق الثمن إذا تم إعادة بيع المحجوزات بثمان أقل من الأول .

فإذا كان الراسي عليه المزاد هو في نفس الوقت دائما يتم تبرأته من دفع ثمن للمبيع ويعتبر دينه ثمن للمبيع ويلزم لذلك أن يكون مرتبته مع بقية الدائنين.²

¹ تنص الفقرة 3 من المادة 757 من القانون رقم 08-09، على: "تنص على أنه إذا لم يرس المزاد على أي مشتري أو لم يتم استيفاء الشروط القانونية لإتمام البيع، فإنه يمكن إعادة عرض العقار للبيع بالمزاد وفق الإجراءات القانونية، أو تأجيل الجلسة إلى تاريخ لاحق يحدده القاضي".

² تنص المادة 759 من القانون رقم 08-09، على: "إذا كان من رسا عليه المزاد دائنا، وكان مبلغ دينه ورتبته مع باقي الدائنين تبرران إعفاء من دفع ثمن المبيع وفقاً للإجراءات السابقة، يقرر رئيس الجهة القضائية اعتبار دينه ثمناً للمبيع".

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

أما في حالة تأجيل عملية البيع بالمزاد العلني، فإنه في الجلسة الثانية يتم إفتتاحها بنفس طريقة الجلسة الأولى أي أنه يتولى رئيس المحكمة ذلك، بحيث يتأكد من صحة الإجراءات السابقة للبيع، بالإضافة إلى إجراء نشر وتعليق إعلانات البيع، والتأكد من المحجوزات في حالة ما إذا كانت المحجوزات عبارة عن منقولات، كما يتأكد رئيس الجلسة من حضور المدين، الدائنين والكفيل إن وجد .

● أما الجلسة الثانية فهي تختلف عن الجلسة الأولى في عدد المزايدين، فهنا تتم جلسة البيع حتى بوجود عدد يقل عن ثلاث أشخاص، وتتم المزايدات كما في الجلسة الأولى للتوصل إلى أعلى عرض ممكن.

كما يتم تأجيل جلسة البيع الثانية في حال ما إذا كانت العروض أقل من الثمن الأساسي للبيع، فإنه يتم تأجيل جلسة البيع الثانية، إضافة إلى ذلك يتم خفض الثمن الأساسي للبيع بعشر (10/1) من المبلغ، مع إعادة إجراءات النشر والتعليق حسب ما ورد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

في الجلسة الثالثة، بعد التأكد من صحة إجراءات النشر والتعليق وبعد إفتتاح جلسة البيع من طرف رئيس المحكمة يتم التذكير بثمان الأساسي للبيع بعد تخفيض منه، تبدأ عملية المزايدة، كما ذكرنا سابقا، بهدف التوصل إلى سعر بيع مناسب .

في هذه الحالة وإذا كان آخر سعر معروض لا ينفي بالدين فإنه يتم تأجيل الجلسة إلى جلسة أخرى بحيث لا يتم تحديد السعر الإفتتاحي ولا عدد المزايدين .

وفي الجلسة الأخيرة يباع المحجوز بأي سعر عرض أي، آخر سعر وأعلى سعر معروض حتى إذا كان أقل من السعر الأساسي أو حتى إذا كان أقل من مبلغ الدين .

وفي هذه الحالة يجوز لأي شخص أن يتقدم بعريضة موقفة منه أن يطلب إعادة جلسة البيع بالمزاد، في أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ رسو المزاد، بحيث يتعهد المزايد الجديد بزيادة ثمن البيع بـ (6/1) من الثمن الراسي به المزاد على الأقل، مع إيداعه ثمن الكامل للبيع والمصاريف القضائية، والرسوم المستحقة في أمانة الضبط مقابل وصل، كما يتحمل هذا الأخير جميع مصاريف إعادة النشر والتعليق والمصاريف الأخرى، ويتم إعادة جلسة البيع مرة أخرى .

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

كما يجوز للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع الجديد بحيث يقوم بدفع كافة رسوم التوقف ويتقيد به طلب في شكل عريضة يتم إداعه لدى رئيس المحكمة مع الوصل، ويفصل في هذا الأخير بأمر نهائي غير قابل للطعن وهذا حسب النص المادة 760 من الأمر 09/08، المذكور سابقا.¹

¹ تنص المادة 760 من القانون رقم 08-09، على: "... بإتمام بيع العقار بالمزاد العلني، وخاصة ما بعد رسو المزاد، مثل تحرير محضر الرسو، وإجراءات نقل الملكية، وتوزيع الثمن وفق الترتيب القانوني بين الدائنين، وإقفال إجراءات البيع...".

المبحث الثاني: حكم رسو المزاد العلني وآثاره.

يعد حكم رسو المزاد المحطة الأخيرة والفاصلة في الإجراءات النهائية التي يحتتم به مسار التنفيذ الجبري على عقار، فهو العمل القانون الذي يتوج عملية المزايدة، ونظرا للطبيعة الخاصة لهذا الحكم في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يتطلب دراسة متأنية لشروطه وبتعاته.

وللإحاطة بهذا الموضوع من جوانبه كافة، إرتأينا لتقسيم المبحث الثاني مطلبين أساسيين حيث سنخصص المطلب الأول: لحكم رسو المزاد من حيث الشكل والإجراءات، وفيه سنبحث في البيانات الإلزامية التي يتضمنها وكيفية النطق بها ونشره، أما المطلب الثاني: فقد تناولنا فيه آثار حكم رسو المزاد، لنسلط الضوء على الإلتزامات التي تقع على عاتق الراسي عليه المزاد وحالات إعادة البيع في حالة الإخلال بها وصولا إلى النظام القانوني للطعن في هذا الحكم أو المطالبة ببطلانه.

المطلب الأول: حكم رسو المزاد العلني.

يصدر هذا الحكم بعد النداء، بالعرض الذي لا يزداد عليه ثلاثة مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، وعلى هذا الأساس سنتناول ذلك في الفروع التالية:

- الفرع الأول: شكل حكم رسو المزاد وبياناته.
- الفرع الثاني: منطوق وتنفيذ حكم رسو المزاد.
- الفرع الثالث: شهر حكم رسو المزاد.

الفرع الأول: شكل حكم رسو المزاد وبياناته.

أولاً: شكل حكم رسو المزاد:

حكم رسو المزاد يصدر في شكل الأحكام القضائية وبديابقتها،¹ أي أنه يأخذ شكل الأحكام القضائية من حيث ديباجتها، فهو يتضمن الشكليات الخاصة بالأحكام القضائية لذلك يجب أن يتضمن في ديباجتها تحت طائلة البطلان عبارة "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية" (باسم الشعب

¹ عباس العبودي: المرجع السابق، ص 340.

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

الجزائري¹ كما يجب أن يذكر فيها الجهة القضائية التي أصدرته، تشكيلة المحكمة (إسم القاضي وأمين الضبط)، تاريخ النطق بالحكم الذي يكون علنيا، أسماء وصفات أطراف التنفيذ، ويذكر فيه إسم المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ وكل من قام بمساعدة الخصوم.

كما يجب أن يوقع على أصله من قاضي البيوع الذي أصدره وأمين الضبط الذي حضر جلسة المزادة، كما يتعين تسجيله في سجل فهرس الأحكام لقسم البيوع العقارية.²

ثانيا: البيانات الواجب توافرها في محضر حكم رسو المزاد العلني.

نقصد ببيانات حكم رسو المزاد ما يتضمنه محضر هذا الحكم في مضمونه.

فإذا كان القانون قد أوجب أن يصدر حكم رسو المزاد من حيث شكله وديباجته في شكل الأحكام القضائية كما قلنا، فإن القانون لا يتطلب ولا يجب أن يكون هذا الحكم مسببا³ مثل ما يقتضيه في الأحكام القضائية، إن تنص المادة 277 من القانون 08 - 09 على: "لا يجوز النطق بالحكم إلا بعد تسبيبه".

لكن حكم رسو المزاد لا يشترط فيه القانون أن يكون مسببا، لأنه ليس بحكم قضائي بالمعنى الدقيق والصحيح لهذا المصطلح، فلو كان حكما قضائيا بهذا المعنى لوجب تسبيبه لأنه من النتائج والآثار المترتبة على الأحكام القضائية هو وجوب تسبيبه، أما الأعمال الولائية فلا يوجب القانون تسبيبه.⁴

وسبق أن بينا بأن حكم رسو المزاد هو قرار ولائي، وهو نفس الحكم الذي قرره المحكمة العليا، الغرفة المدنية في قرارها رقم 27 23 29 الصادر في 29 جانفي 2003 بأن حكم رسو المزاد هو قرار ولائي، وما دام أنه كذلك فلا يوجب القانون تسبيبه، لأنه يعتبر من الأعمال الولائية.⁵

¹ تنص المادة 275 من القانون رقم 08-09، على: "تستأنف الأحكام الصادرة عن المحاكم الابتدائية أمام المجلس القضائي، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

² تنص المادة 276 من القانون رقم 08-09، على: "... تضمن الحكم القضائي بيانات شكلية جوهرية (الجهة القضائية، القضاة، الخصوم، التاريخ، الأطراف...) تحت طائلة البطلان...".

³ عباس العبودي: المرجع السابق، ص 340.

⁴ غزمي عبد الفتاح: تسبيب الأحكام والأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية، ط1، دار الفكر العربي، مصر، ص 86 - 87.

⁵ أحمد مليجي: إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، د ط، دن، ص 898.

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

وإذا كان حكم رسو المزاد لا يسبب فمأهي بياناته ومضمونه؟

حكم رسو المزاد يتضمن فضلا عن الشكليات الخاصة بالأحكام القضائية من حيث الديباجة، بيانات خاصة به، تتمثل في:

- ذكر السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع .
- تعيين العقار و / أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته والإرتفاقات العالقة به إن وجدت. كما هو معين في قائمة شروط البيع.
- تحديد الثمن الأساسي للعقار و / أو الحق العيني المباع.
- إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصيا طبيعيا أو معنويا.
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.
- إلزام المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأموال، بتسليم العقار و / أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.¹

الفرع الثاني: منطوق وتنفيذ حكم رسو المزاد.

لقد تضمن قانون 08 - 09 المتضمن ق. إ. م. إ، مشتملات حكم رسو المزاد، وطرق تنفيذه وستطرق لذلك فيما يلي:

أولاً: منطوق حكم رسو المزاد:

يصدر حكم رسو المزاد علنيا ويتضمن منطوقه على الخصوص:²

- السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز وكل المعلومات الخاصة به.
- تعيين العقار و / أو الحق العيني المباع ومواصفاته ونوعه بشيء من الإيجاز.
- الثمن الأساسي للعقار و / أو الحق العيني العقاري المباع.

¹ تنص 763 من قانون 08-09 على ما يلي: "يتضمن حكم رسو المزاد فضلا عن البيانات الاحكام المألوفة وأسماء وألقاب الاطراف..."

² تنص المادة 763 من قانون 08-09 على ما يلي: "يتضمن حكم رسو المزاد فضلا عن البيانات المألوفة..."

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

- إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد.
- الثمن الذي رسا به المزاد وتاريخ الدفع.
- الإشارة إلى نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد وإلزام حاجر العقار بتسليمه إلى الراسي عليه المزاد.
- مع الإشارة إلى تحميل المصاريف القضائية إلى المدين، وتحميل مصاريف نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد.

وقد سايرت المحكمة العليا الغرفة المدنية، في القرار رقم 27 23 29 الصادر في 29 جانفي 2003.

في الخاصية الثانية: بأن القاضي يقوم أثناء جلسة المزايدة ببيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه لمن رسا عليه المزاد.¹

وعليه فإن حكم رسو المزاد يحمل في ديباجته شكل الأحكام القضائية في مضمونه خلاصة لمجموع الإجراءات القانونية التي رسمها القانون منذ بدايتها وإلى غاية إيقاع البيع ورسو المزاد وصدور حكم بذلك، لذا يمكن القول بأن حكم رسو المزاد في مضمونه هو (حكم إجراءات) أي هو (حكم يتضمن إجراءات حجز العقار وبيعه).

ثانيا: تنفيذ حكم رسو المزاد.

لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي، وباعتبار حكم رسو المزاد سندا تنفيذيا² وطبقا لنص المادة 764 من قانون 08-09 فهو لا يبلغ لأطراف الحجز وينفذ جبرا على المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أو الحارس على حسب الأحوال، والنسخة التنفيذية هي النسخة الممهورة بالصيغة التنفيذية، توقع وتسلم من طرف أمين الضبط إلى المستفيد من الحكم لمتابعة تنفيذه.

¹ المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 27، 23، 29 المؤرخ 29 جانفي 2003، قضية جدي منذ غ. م ومن معها، المجلة القضائية، العدد الأول، 2023 ص 206.

² تنص المادة 600 من القانون رقم 08-09 على ما يلي: "لا يجوز التنفيذ الجبري الا بسند تنفيذي ..."

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

وبالتالي يجب مهره بالصيغة التنفيذية التي تذييل بها الأحكام القضائية.¹

الفرع الثالث: شهر حكم رسو المزاد.

بالرجوع للأمر رقم 75 / 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لاسيما المادتين 15 و 16 نجدهما تنصان على أن الشهر هو وسيلة الانتقال الملكية، ولا وجود لأي حق ملكية وحق عيني آخر يتعلق بعقار بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية.²

● فالملكية لا تنتقل بمجرد حكم رسو المزاد، بالرغم من أنه سند مثبت للملكية لكن نص القانون 08- 09 على وجوب قيده لدى المحافظة العقارية يسعى من المحضر القضائي من أجل إشهاره خلال شهرين من تاريخ صدوره.

● تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد طبقا لنص المادة 774 من القانون 09/08 بالمحافظة العقارية،³ الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة أصل الملكية وتصدر الإشارة أن المشرع من خلال هذه المادة قد أعطى الراسي عليه المزيد من وجوب تقديم أصل الملكية إستثناء، على عكس المعمول به بالنسبة للعقار المشهر كقاعدة عامة.

● لا بد من الإشارة إلى أصل الملكية ضمن السندات الناقلة للملكية العقارية وأن كانت عن طريق البيع بالمزاد العلني، أي وجوب الأخذ بمبدأ الشهر المسبق المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم 63 / 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها: (لا يمكن القيام بأي إجراء للشهر في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق للعقد أو القرار القضائي).

غير أن هذا الأصل ليس مطلقا إذ يرد عليه إستثناء، فيجوز شهر حكم رسو المزاد المتعلق بعقارات ليس لها أصل ملكية، فالمشرع الجزائري أضاف هذا الإستثناء بموجب نص المادة 766 من

¹ حمدي باشا عمر: طرق التنفيذ، د ط، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 315.

² الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائرية، العدد 92، المؤرخ 18 / 11 / 1975.

³ مجيد خلوفي: المحافظة العقارية مجلة لنشرة المحامي، الصادرة عن منظمة المحامين لناحية سطيف، عدد 2، الجزائر، مارس، 2006، ص، ص 13-12.

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

القانون 09/08 التي توقيع الحجز العقاري على عقارات غير مشهورة، وهو من الإستثناءات المنصوص عليها بالمادة 89 من المرسوم 1.63/76

المطلب الثاني: آثار حكم رسو المزاد

يترتب على حكم رسو المزاد آثار قانونية نص عليها القانون 08 - 09 ق. إ. م. إ. ج، حيث سندرس في هذا المطلب ثلاثة فروع أولها إلتزامات الراسي عليه المزاد، أما الذي يليه سيتبين في حالات إعادة البيع، وأخيرا الطعن في حكم رسو المزاد.

الفرع الأول: إلتزامات الراسي عليه المزاد .

فالنسبة للراسي عليه المزاد فإنه يتمتع ببعض الحقوق، كما أنه تقع على عاتقه عدة إلتزامات .

1. الإلتزام بدفع الثمن: على الراسي عليه المزاد الإلتزام بدفع الثمن الذي رسا به المزاد، حيث يدفع حال انعقاد الجلسة خمس (5/1) الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، وعليه أن يدفع المبلغ الباقي من أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ رسو المزاد ويكون ذلك في أمانة ضبط المحكمة . وإذا كان الراسي عليه المزاد دائنا وكان مبلغ دينه وهو ثبته مع بقية الدائنين تبرر أن إعفائه من دفع الثمن ويعتبر دينه ثمنا للبيع.²

قد رتب المشرع جزاء عدم تنفيذ هذا الإلتزام، فإذا تخلف عن ذلك يتم إعذاره بالدفع خلال خمس أيام تحت طائلة إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمته، ويتضمن الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد.

2. إنتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد.

طبقا لنص المادة 762 من القانون 08 - 09 يعتبر حكم رسو المزاد سند الملكية، فبعد شهر المحضر القضائي لهذا الحكم بالمحافظة العقارية تنتقل ملكية العقار و / أو الحقوق العينية العقارية المبيعة

¹ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، د ط ، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 332.

² تنص المادة 759 من القانون 08 - 09 المذكورة سابقا.

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

بالمزاد وكذا الإرتفاقات العالقة بها إلى الراسي عليه المزاد، ويتم ذلك أمام المحافظة العقارية الواقع في دائرة إختصاصها موقع العقار.¹

إن إنتقال الملكية للراسي عليه المزاد (المشتري) هو حق خاص نتيجة دفعه للثمن الذي رسا به المزاد عليه والمصاريف والرسوم المستحقة حيث يدفع هنا خمس الثمن حال إنعقاد الجلسة، وتبعاً لذلك يكون حكم رسو المزاد سبباً لإكتساب المشتري الملكية .

3. تطهير العقار:

يقصد بتطهير العقار تحرير العقار من حقوق الرهن والإختصاص والإمتياز أي إنقضاء ما تخوله هذه الحقوق لأصحابها من ميزة تتبع العقار في يد مشتريه، بحيث ينحصر حقهم في إستيفاء ديونهم من ثمن العقار.²

وطبقاً للقانون فإنه يترتب على قيد الحكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/ أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية، وهذا حسب نص المادة 764 الفقرة الثانية من ق. إ. م. إ،³ وينقضي حقوق الرهن على العقار المباع جبراً بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح لهم مرتبتهم بإستفاء حقوقهم من هذا الثمن. ولعل الغاية من تطهير العقار إرتفاع ثمن العقار، وجذب أكبر عدد من المشتريين وحماية الدائنين من ضياع حقوقهم لضمان إستقرار الملكية للمشتري.

¹ تنص المادة 762 من القانون 08-09 المذكورة سابقاً.

² إسماعيل إبراهيم الزيايدي: التنفيذ العقاري، مطابع روز اليوسف الجديدة، 2003، ص 296.

³ تنص المادة 764 من قانون 08 - 09 المذكورة سابقاً.

4. الحق في الضمان:

- لا يملك المشتري بالمزاد العلني الحق في التمسك بضمان العيوب الخفية لأنه لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية، وذلك لأنها تتم علانية وتحت إشراف القاضي، وهذا كفيل بإكتشاف أي عيب في العين والمبيعة.

وأقر المشرع الجزائري هذا المبدأ صراحة في المادة 385 من ق المدي بقولها: "لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد".¹
وقد سايرت المحكمة العليا ذلك المبدأ بموجب القرار رقم 266274 الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 2003/1/29.²

حيث جاء القرار الرقم 1260323 بتاريخ 2018/12/13 كتطبيق وتأييد لاحق له.³
الفرع الثاني: حالات إعادة البيع .

تنقسم حالات إعادة البيع بالمزاد العلني إلى حالتين رئيسيتين:

أولاً: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد (المتخلف):

إذا تخلف من قبل إعطائه في الوفاء بالتزاماته بدفع الثمن الذي رسا به المزاد والمصاريف أو عيّد بيع العقار على ذمته، وذلك بعد إنداره بأن يقوم بتنفيذ التزاماته، وفي أجل ثمانية أيام وفقاً لأحكام المادة 757 ق. إ. م. إ.

وفي حالة الإعادة يكون ملزماً بدفع فرق الثمن إذا كان أقل ممارساً عليه المزاد الذي قبله، ولاحق له في أي زيادة إذا ما بيع العقار بثمن أكبر.⁴

كما يجب أن يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المتخلف عن الدفع بفرق الثمن بين الأول والثاني إن وجد، ويلزم الراسي عليها المزاد بتسجيل حكم رسو المزاد بمصلحة

¹ تنص المادة 385 من الأمر رقم 58-75 على: "لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد".

² حمدي باشا عمر: طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 316.

³ المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 74، 2662، المؤرخ في 29 جانفي 2003 قضية، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2003، ص 127.

⁴ تنص المادة 757 من قانون 08 - 09 المذكورة سابقاً.

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

الشهر العقاري، فحسب نص المادة 90 من المرسوم 63 / 76 المتضمن تأسيس السجل العقاري وهذا نجده في المزاد الإجباري كما في الإختياري، وإذا ما تخلف عن التسجيل خلال شهرين التالين لتاريخ المزاد، فجزاءه إعادة البيع على ذمته.¹

ثانيا: إعادة بيع لمن يعرض زيادة تتجاوز السدس .

أجازت المادة 760 ق. إ. م. لكل مختص أن يتقدم لقلم كتاب المحكمة سواء بعد رسو المزاد الأول أو الثاني، وخلال ثمانية أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد أن يعلن رغبته في إعادة بيع العقار بعرض يتجاوز السدس الثمن الذي بيع به، مع تحمل كافة المصاريف وتقديم تعهد كتابي بأن يكون هو الراسي عليه المزاد إذا لم يتقدم أحد بعرض أفضل، ويترتب عليه إعادة إجراءات المزايدة والنشر والتعليق وفقا ما نصت عليه المواد 749 إلى 775 ق. إ. م. إ.²

ويتعين توفر شرطان للإعادة بيع ذكرتهما المادة 760 / 1 ق. إ. م. إ.:

1. إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري قبل الإنهاء من إجراءات القيد بالمحافظة العقارية.

2. أن يكون العقار المحجوز قد بيع بثمن أقل من الثمن الأساسي.³

والهدف من إجازة وترخيص المشرع لتجديد إعادة البيع مرة ثانية ليس فقط لتحصيل الثمن بل لإجبار المزايدين على الالتزام بعروضهم وخاصة المزايد المتخلف، وكذلك تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن والمدين .

الفرع الثالث: الطعن في حكم رسو المزاد

إن الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد تنعكس على الآثار التي يربتها هذا الحكم من حيث طرق الطعن فيه:

¹ الوافي فيصل، عبد العظيم سلطاني: طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، 2012، ص 170.

² زيتونة بغال: الحجز العقاري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر، دفعة 14، سنة 2005، 2006، ص 49.

³ تنص المادة 760 / 1، قانون 08 - 09 على مايلي "إذا بيع العقار بثمن أقل من الاساسي المحدد....يطلب فيها اعادة البيع "

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

- قرر المشرع الجزائري أنه لا يجوز الطعن في حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادية أو غير العادية لأن هذه الطعون خصائصها المشرع لأحكام القضائية الفاصلة في المنازعات القضائية، وهذا لا ينطبق على حكم رسو المزاد باعتباره عمل ولائي لا قضائي، حسب نص المادة 765 ق.إ.م.إ.

" حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن".¹

وقد أقر المشرع في المادة 643 من القانون 09/08 إذا كان أي إجراء من إجراءات الحجز أو التنفيذ قابلاً للإبطال أنه لا يجوز لكل من المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى إستعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي ببطان الإجراءات وزوال ما ترتب عليه من آثار وذلك خلال شهر واحد من تاريخ الإجراء، وإلا سقط الحق في طلب الإبطال ويعتبر الإجراء صحيحاً وبالتالي يصدر حكم رسو المزاد وتعتبر كل الإجراءات صحيحة ولا يمكن الطعن في الحكم .

فحكم رسو المزاد هو بيع قضائي (بيع جبري)² ودليل ذلك هو ما تؤكد بعض نصوص القانون المدني بقولها:

- ما نصت عليه المادة 360 من القانون المدني بأنه لا يجوز قطعنا بالعين في بيع تم بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون، وهذه المادة وردت تحت عنوان "أركان البيع".

أما المادة 385 من نفس القانون نصت على أنه لا ضمان للعيب في البيوع العقارية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد، وهذه المادة وردت تحت عنوان إلتزامات البائع، مما يعني أن البيع بموجب المزاد وصدور حكم برسو المزاد بذلك هو عقد بيع قضائي.

ومن خلال النصوص المذكورة أعلاه تبين أن المشرع الجزائري أقر جواز التظلم في حكم رسو المزاد بموجب دعوى البطلان وهو ما أكدته المحكمة العليا الغرفة المدنية في قرارها رقم 292327 الصادر في 26 جانفي 2003 (سبقت الإشارة إليه) والذي جاء في حثياته: " وحيث أنه وما دام لم

¹ حمدي باشا عمر: مرجع سابق، ص 65.

² تنص المادة 361-385 من قانون المدني، حيث المادة 361: "كل من سرق خيولا أو دوابا للحمل أو الجر أو الركوب أو مواشي كبيرة أو صغيرة أو أدوات للزراعة أو شرع في ذلك يعاقب بالعقوبات المقررة قانونا"، المادة 385: "البيع بالمزاد العلني (البيوع القضائية أو الإدارية) لا يترتب عنه ضمان العيب ولا ضمان الاستحقاق".

الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه

ينص المشرع على وسيلة خاصة للنظام من هذا الحكم ولم يحدد حجية هذا العمل الذي يقوم به القضاء ومن ثم يبقى خاضعا لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، وإستنادا أيضا إلى المبدأ الذي يقضي، بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدأة، ولا يوجد عمل قانوني محصن لا يقبل الطعن فيها أمام القضاء إلا في الأحوال التي ينص فيها على ذلك، وتبعاً لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا العمل بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع البيع بالمزاد أمامها.

ملخص الفصل الثاني:

تسبق بعض الإجراءات القانونية التي نظمها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يتم تقييم وجرد المال محل البيع والعقارات لوضع السعر الإفتتاحي للبيع، ثم يتم إعداد قائمة الشروط للبيع والتي يقوم عليها البيع بالمزاد، ثم تأتي مرحلة تحديد تاريخ ومكان انعقاد البيع بالمزاد، ومن ثم المرحلة الأخيرة والمتمثلة في نشر وتعليق إعلان البيع في الأماكن المحددة، وبعد بيع المحجوزات بالمزاد العلني يرسو المزاد لمن يقدم أعلى عرض بيع، بحيث يترتب على رسو المزاد عدة آثار قانونية على ذلك، تتمثل في تسليم الثمن، نقل ملكية المحجوزات للمشتري وتسليم الشيء المبيع.

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع النظام القانوني للبيع بالمزاد العلني في التشريع الجزائري يمكن القول للبيع بالمزاد العلني يعد من المواضيع ذات الأهمية البالغة من الناحية القانونية والعملية بإعتباره وسيلة قانونية تهدف إلى تحقيق الشفافية وحماية الحقوق وضمان التنفيذ الفعال، خاصة في البيوع القضائية للعقارات والمنقولات.

كما يعتبر البيع بالمزاد العلني من أهم الآليات التي إعتمدها المشرع الجزائري من أجل حماية حقوق الدائنين وإستفاء الحقوق، إضافة إلى أنه يشكل آلية توازن بين مصلحة الدائن في إستيفاء حقه ومصلحة المدين في ضمان بيع أمواله وفق إجراءات قانونية منظمة تمنع التعسف أو الضمني، فيضمن المدين تحقيق أعلى سعر يبيع للمحجوزات سواء كانت عقارات أو منقولات.

وتسبق عملية البيع بالمزاد العلني مجموعة من الإجراءات التي حددها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد تقديم طلب الحجز من طرف المحضر القضائي وتبليغ الأمر للأطراف يتم إعداد محضر الجرد ومحضر التقييم للمال محل البيع بالمزاد العلني، حيث يتم مباشرة إجراءات التنفيذ على المال المحجوز من خلال إعداد قائمة شروط البيع التي يقوم عليها البيع بالمزاد العلني ثم تأتي مرحلة تحديد تاريخ ومكان اجراء البيع بالمزاد العلني وأخيرا يتم نشر إعلانات البيع في الأماكن المحددة قانونا بهدف زيادة عدد المشاركين في هذه العملية والتوصل إلى أعلى سعر يبيع ممكن .

ويترتب على رسو المزاد العلني آثار قانونية نص عليها القانون حيث تنتقل كل الحقوق التي كان يتمتع بها المدين على المحجوزات إلى الراسي عليه المزاد، ويعتبر حكم رسو المزاد سند ملكية للراسي عليه المزاد، كما يترتب عليه إلتزامات متمثلة في دفع ثمن في الأجل المحددة .

وفي الختام نذكر أهم النتائج المتوصل إليها:

- يعد البيع بالمزاد العلني وسيلة قانونية فعالة لتنفيذ الأحكام وإستفاء الحقوق المالية .
- حرص المشرع الجزائري على تنظيم إجراءات البيع بالمزاد العلني بشكل دقيق لضمان الشرعية والشفافية .
- يحقق البيع بالمزاد العلني التوازن بين مصالح الدائن والمدين والمشتري الراسي عليها المزاد.

- يعد الإشعار والإعلان في عملية البيع بالمزاد العلني عنصرا أساسيا لضمان مشاركة أكبر للمزايدين .
- وأهم الاقتراحات التي يمكن تقديمها هي:
- يجب تعزيز الرقمنة في إجراءات البيع بالمزاد العلني من خلال إنشاء منصات رقمية رسمية للإعلان عن المزادات ومكان وتاريخ إجراءاتها.
- تطوير وسائل الإشهار لتشمل الوسائط الرقمية ومواقع الهيئات القضائية والإدارية بهدف توسيع دائرة المشاركين.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

I. المراجع باللغة العربية

أولا: النصوص القانونية

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، لسنة 1990، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
- الأمر رقم 95-08 المتعلق بمهنة الخبير العقاري وصلاحياته.
- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2003
- المرسوم التنفيذي رقم 96-291 المؤرخ في 2 سبتمبر 1996، المحدد لكيفيات تطبيق بعض أحكام الأملاك الوطنية.

ثانيا: الكتب

- أحمد أبو الوفاء: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، نشأة الناشر المعارف الإسكندرية، مصر، سنة 2002
- أحمد مليجي: إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، د ط، د س
- إسماعيل إبراهيم الزيايدي: التنفيذ العقاري، مطابع روز اليوسف الجديدة، 2003

قائمة المراجع

- بوقندورة سليمان: البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2015
- جلال العدوي: الإجبار القانوني على المفاوضة، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مصر، سنة 1960
- حمدي باشا عمر: طرق التنفيذ، د ط، دار هومة، الجزائر، 2012
- زكي زكي حسين زيدان: البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانون مصر، سنة 2009
- سي يوسف نهي حورية: الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر، الجزائر، 2008
- سيد أحمد محمود: أصول التنفيذ الجبري وفقا لقانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية، دار أبو المجد للنشر، مصر، سنة 2005
- عباس العبودي: نشر أحكام قانون التنفيذ، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2004
- عبد الناصر بن خضر ميلاد: البيوع المحرمة والمنفي عنها، دراسة مقارنة، ط 1، دار الهدى النوي المنصورة، مصر 2005
- عمارة بلغيث: التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004
- غزمي عبد الفتاح: تسبيب الأحكام والأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية، ط 1، دار الفكر العربي، مصر
- فريجة حسين: المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006
- فيصل ذكي عبد الواحد: البيوع القضائية وفكرة ضمان الإستحقاق وفقا للقوانين المصري والكويتي، مطبوعة جامعة الكويت.
- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2005
- محمد بن منظور: لسان العرب، ج 9، ط 1، دار صادر، بيروت، لبنان، سنة 1997

قائمة المراجع

- محمد بن يعقوب الفيروز أبادي: القاموس المحيط، ط 6، مؤسسة الرسالة للنشر، بيروت، لبنان، سنة 1998

- محمد حسين منصور: مصادر الإلتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة، لبنان، سنة 2000
- الوافي فيصل، عبد العظيم سلطاني: طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، 2012

ثالثا: المقالات العلمية

- ريم مراحي: حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية، وإ.م 14، عدد 2، تبسة، الجزائر، 2021
- مجيد خلوفي: المحافظة العقارية مجلة لنشرة المحامي، الصادرة عن منظمة المحامين للاحية سطيف، عدد 2، الجزائر، مارس، 2006

رابعا: الرسائل والمذكرات والأطروحات

- بعلي محمد: إجراءات بيع المنقول والعقار بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2024
- بن بعطوش فؤاد طارق، حيزر ما للمدين لدى الغير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع تنفيذ الاحكام القضائية، جامع، الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013-2014، ص 19.
- حماني أسماء: البيع بالمزاد العلني للمنقولات، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، الطور الثالث، تخصص القانون القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، سنة 2021، 2022.
- حمة مرمية: الحجم التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولية، شعبه القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، سنة 2008-2009
- زيتونة بغال: الحيزر العقاري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر، دفعة 14، سنة 2005، 2006

.II المراجع باللغة الأجنبية

- Bléry corrine, procédure simplifiée de recouvrement des petites créances, gal- pal, n 265, 2016
- Mamoudou Niane, L'urgence de sécurité juridique dans le recouvrement des créances, université de Bordeaux, 2014
- Roland Tendler, les voies d' exécution la saisie des rémunération du travail, édition marketing s.a, France, 1998

.....	الشكر والتقدير
.....	الإهداء
1	المقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمزاد العلني	
7	تمهيد
8	المبحث الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني
8	المطلب الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني
9	الفرع الأول: التعريف اللغوي والإصطلاحي
10	الفرع الثاني: التعريف الفقهي للبيع بالمزاد العلني
11	الفرع الثالث: التعريف القانوني
11	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للبيع بالمزاد العلني
12	الفرع الأول: النظرية الإجرائية
14	الفرع الثاني: النظرية الموضوعية
16	الفرع الثالث: نظرية العمل القضائي المختلط
19	المبحث الثاني: أنواع البيوع القضائية
19	المطلب الأول: البيع القضائي للعقارات
19	الفرع الأول: المقصود بالعقار
21	الفرع الثاني: شروط بيع العقار قضائيا
22	المطلب الثاني: البيع القضائي للمنقولات
22	الفرع الأول: تعريف المنقولات
23	الفرع الثاني: المنقولات التي لا يجوز توقيع الحجز عليها

25	الفرع الثالث: شروط الحجز على المنقولات.
27	ملخص الفصل الأول:
الفصل الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار رسوه	
29	تمهيد
30	المبحث الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني
30	المطلب الأول: مرحلة الإعداد للمزاد.
31	الفرع الأول: الحجز وتقييم المال محل البيع.
34	الفرع الثاني: إنجاز قائمة شروط البيع.
36	الفرع الثالث: الإعلان عن البيع بالمزاد.
38	المطلب الثاني: مرحلة إنعقاد المزاد.
38	الفرع الأول: إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني.
41	الفرع الثاني: افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني.
45	المبحث الثاني: حكم رسو المزاد العلني وآثاره.
45	المطلب الأول: حكم رسو المزاد العلني.
45	الفرع الأول: شكل حكم رسو المزاد وبياناته.
47	الفرع الثاني: منطوق وتنفيذ حكم رسو المزاد.
49	الفرع الثالث: شهر حكم رسو المزاد.
50	المطلب الثاني: آثار حكم رسو المزاد.
50	الفرع الأول: إلتزامات الراسي عليه المزاد.
52	الفرع الثاني: حالات إعادة البيع.
53	الفرع الثالث: الطعن في حكم رسو المزاد.
56	ملخص الفصل الثاني:

فهرس المحتويات

57	الخاتمة
60	قائمة المراجع
65	فهرس المحتويات
68	الملاحق
75	ملخص

الملاحق

الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين

الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الاستاذ.....

شارع.....

الهاتف: 038.38.98.67

الى السيد رئيس محكمة النرعان

الموضوع: طلب امر بالحجز العقارى

- بناء على طلب السيدة/ المقيمة
- بناء على الحكم الصادر عن محكمة بتاريخ: رقم الجدول :
- فهرس: المهور بالصيغة التنفيذية بتاريخ:
- بناء على محضر تبليغ السند التنفيذي المبلغ بمعيثنا للمدين المقيم ب.....
- بتاريخ:
- بناء على محضر تكليف بالوفاء المبلغ بمعيثنا للمدين المقيم
- بتاريخ:
- بناء على محضر تسليم تكليف بالوفاء المبلغ بمعيثنا للمدين المقيم
- بتاريخ:
- بناء على محضر الامتناع المؤرخ في:
- بناء على الامر بالحجز التنفيذي على منقولات تحت يد المدين الصادر عن السيد/رئيس محكمة
- بتاريخ: رقم الترتيب:
- بناء على محضر تبليغ امر حجز تنفيذي على منقولات المدين المبلغ بمعيثنا للمدين
- الذرعان بتاريخ:
- بناء على محضر عدم وجود منقولات المحرر بتاريخ:
- بناء على الشهادة العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري بتاريخ: 23.....
- بناء على عقد مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ: حجم: رقم:
- بناء على عقد رهن مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ: حجم: رقم:
- بعد الاطلاع على قانون الإجراءات المدنية والإدارية وخاصة المواد: 721 و 722 و 724
- 725، منه.

لهذه الاسباب من اجلها

- نلتمس من السيد رئيس المحكمة المحترم الامر بتوقيع حجز تنفيذي على عقارات المدين السيد/..... والمتمثلة في:
- شقة تقع بحي مسكن اجتماعي تساهمي بلدية ولاية توجد بالعمارة رقم: مدخل الطابق تحمل رقم: تتكون من غرف قاعة استقبال + مطبخ + حمام + مرحاض بهو + شرفة منشفة تبلغ مساحتها وكذا نسبة 10000/287.85 من الاجزاء المشتركة في النوع الاول ونسبة 1000/..... من الاجزاء المشتركة من النوع الثاني المكونة بذلك الصحة رقم: من الجدول الوصفي للتقسيم المعد من طرف المهندس المعماري السيدة
- والذي آل للمدين بموجب عقد مشهر بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ: حجم: رقم: 77 والمرهونة لفائدة وكالة بموجب عقد رهن مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ: حجم: رقم:
- استفاء مبلغ الدين المطالب به والمقدر ب:

توقيع وختم المحضر القضائي

الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي
شارع الشيخ العربي التبسي الذرعان

* - محضر تبليغ سند تنفيذي - *

- بتاريخ: من شهر: فيفري من سنة ألفين و اربعة و عشرين.
و على الساعة: و الدقيقة:

- بطلب من السيد/ غندير المقيم بسيدي امبارك بلدية بن مهيدي ولاية الطارف —

- بناء على النسخة التنفيذية للعقد ايداع اتفاقية المحرر بمعية الاستاذ/رمضاني رمضان
موثق بعناية بتاريخ: 11 و 2023/12/12 تحت رقم: 2023/1004 —

نحن الأستاذ/ محضر قضائي باخصاص مجلس قضاء الطارف إقليم
محكمة الذرعان الكائن مكتبنا بشارع الشيخ العربي التبسي بلدية الذرعان والموقع أسفله

- بلغنا و تركنا للسيد/ المقيم
- حيث كنا مخاطبين حسب:
رقم: الصادرة عن: بتاريخ:
- نسخة من سند التنفيذي الممهور بالصيغة التنفيذية المذكور أعلاه و نبهناه بأن له
مهلة شهرين كاملين للطعن بالنقض تبدأ من تاريخ تبليغه إذا كان شخصي و 03 أشهر
إذا تم التبليغ في موطنه الحقيقي أو المختار، و بإنقضاء هذه المدة يسقط حقه في الطعن
بالنقض طبقا للمادة 354 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية".
* و لكى لا يجهل او يتجاهل *

و إثباتا لما ذكر أعلاه حررنا هذا المحضر الذي أمضيناه في اليوم و الشهر و السنة
المذكورين أعلاه وسلمنا نسخة منه للمبلغ له مرفقة بنسخة من الحكم المذكور أعلاه
بمقر تواجده طبقا للقانون.
توقيع المبلغ له
توقيع و ختم المحضر القضائي

الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ /
شارع
الهاتف :

* - محضر تكليف بالوفاء - *
المادة 612-613 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

- بتاريخ: من شهر: فيفري من سنة ألفين و اربعة و عشرين.
و على الساعة: و الدقيقة:

- بطلب من السيد /

- بناء على النسخة التنفيذية للعقد ايداع اتفاقية المحرر بمعية الاستاذ/رمضاني رمضان
موثق بعناية بتاريخ: 11 و 2023/12/12 تحت رقم: 2023/1004

نحن الأستاذ / محضر قضائي باختصاص مجلس قضاء الطارف إقليم
محكمة النهران الكائن مكتبنا بشارع الشيخ العربي التبسي بلدية النهران والموقع أسفله

- كلفنا السيد /
بالإمتثال إلى السند التنفيذي المذكور أعلاه وذلك بان يدفع بين ايدينا مقابل وصل
المبالغ التالية:

- مبلغ: 1.000.00.00 دج مبلغ الدين

- مبلغ: 62.000.00 دج الحق التناسبي

- مبلغ: 9.630.00 دج مصاريف التنفيذ

المجموع: 1.071.630.00 دج مليون وواحد وسبعون الف وستمائة وثلاثون دينار

جزائري

كما نبهنا أن له (15) خمسة عشرة يوما للتنفيذ الإختياري و إلا سيجبر بكافة الطرق
القانونية.

و لكى لا يجهل او يتجاهل

و إثباتا لما ذكر أعلاه حررنا هذا المحضر الذي أمضيناه في اليوم و الشهر و السنة
المذكورين أعلاه وسلمنا نسخة منه للمبلغ له مرفقة بنسخة من الحكم المذكور أعلاه
بمقر تواجد طابقا للقانون.

الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ
شارع
الهاتف:

- محضر تسليم تكليف بالوفاء -
المادة 612-613 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

- بتاريخ: من شهر: فيفري من سنة ألفين و اربعة و عشرين.
و على الساعة: و الدقيقة:

- بطلب من السيد/
- بناء على النسخة التنفيذية للعقد ايداع اتفاقية المحرر بمعية الأستاذ/رمضاني رمضان
موثق بعناية بتاريخ: 11 و 2023/12/12 تحت رقم: 2023/1004

نحن الأستاذ/ محضر قضائي باختصاص مجلس قضاء الطارف إقليم
محكمة النهران الكائن مكتبنا بشارع الشيخ العربي التبسي بلدية النهران والموقع أسفله

- سلمنا السيد/
حيث كنا مخاطبين:

.....
نسخة من محضر تكليف بالوفاء والملتصم بالإمتثال إلى السند التنفيذي المذكور أعلاه
وذلك بان يدفع بين ايدينا مقابل وصل المبالغ التالية:

- مبلغ: 1.000.00.00 دج مبلغ الدين

- مبلغ: 62.000.00 دج الحق التناسبي

- مبلغ: 9.630.00 دج مصاريف التنفيذ

المجموع: 1.071.630.00 دج مليون وواحد وسبعون الف وستمائة وثلاثون دينار

جزائري

كما نبهنا أن له (15) خمسة عشرة يوما للتنفيذ الإختياري و إلا سيجبر بكافة الطرق
القانونية

و لى لا يجهل او يتجاهل

و إثباتا لما ذكر أعلاه حررنا هذا المحضر الذي أمضيناه في اليوم و الشهر و السنة
المذكورين أعلاه وسلمنا نسخة منه للمبلغ له مرفقة بنسخة من الحكم المذكور أعلاه
بمقر تواجد طابق القانون

الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
الغرفة الجهوية لمحضرى الشرق

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ/.....
شارع.....
الهاتف:.....

إلى السيد رئيس محكمة.....

الموضوع: طلب امر بالحجز التنفيذي على منقولات المدين

- بناء على طلب السيد/.....
بناء على النسخة التنفيذية للحكم الصادر عن محكمة عناية القسم التجاري البحري
بتاريخ: 2021/02/04 جدول: 20/2411 فهرس: 21/587 الممهور بالصيغة التنفيذية
بتاريخ: 2021/12/16
❖ بناء على محضر سند تنفيذي و تكليف بالوفاء و تسليم تكليف بالوفاء المبلغ بتاريخ.....
❖ بناء على محضر الامتناع المؤرخ في: 2022/01/20 .
بعد الإطلاع على أحكام المادة: 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
لهذه الاسباب من أجلها
- نلتمس من السيد رئيس المحكمة المحترم الامر بتوقيع حجز تنفيذي على منقولات
..... في حدود مبلغ الدين المطالب به والمقدر ب: 15.519.662.87 دج
التي تمثل: 15.511.912.87 دج ما تبقى من قيمة الدين والمصاريف المترتبة عنه + 7750.00 دج
مصاريف الحجز التنفيذي على منقول.

توقيع وختم المحضر القضائي

محكمة القالة

رئاسة المحكمة

عريضة مذيلة بأمر لأجل توقيع حجز تنفيذي على منقولات

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ/.....

شارع.....

إلى السيد رئيس محكمة.....

الموضوع: طلب استصدار امر بحجز تنفيذي على منقولات المدين

- بطلب من السيدة/..... المقيمة

- ❖ بناء على الحكم الصادر عن محكمة الذرعان قسم شؤون أسرة بتاريخ: 2020/07/20 جدول: 19/2696
فهرس: 20/1252
- ❖ بناء على محضر تبليغ سند تنفيذي المبلغ للمدين السيد/..... المقيم بحي 1300 سكن ع 14
رقم: 133 الذرعان تبليغ السند التنفيذي عن طريق البريد بتاريخ: 2021/04/07
- ❖ بناء على محضر تكليف بالوفاء المبلغ للمدين السيد/..... المقيم بحي 1300 سكن ع 14 رقم: 133
الذرعان عن طريق البريد بتاريخ: 2021/04/07
- ❖ بناء على محضر تبليغ تسليم تكليف بالوفاء المبلغ للمدين السيد/..... المقيم
- ❖ تبليغ السند التنفيذي عن طريق البريد بتاريخ: 2021/04/07
- ❖ بناء على محضر تبليغ السند التنفيذي المبلغ للمدين السيد/..... المقيم
- ❖ تبليغ السند التنفيذي عن طريق التعليق بلوح اعلانات محكمة الذرعان بتاريخ: 2021/05/30
- ❖ بناء على محضر تكليف بالوفاء المبلغ السيد/..... المقيم
- ❖ تبليغ السند التنفيذي عن طريق التعليق بلوح اعلانات محكمة الذرعان بتاريخ: 2021/05/30----
- ❖ بناء على محضر تبليغ السند التنفيذي المبلغ للمدين السيد/..... المقيم
- ❖ تبليغ السند التنفيذي عن طريق التعليق بلوح اعلانات بلدية الذرعان بتاريخ: 2021/05/30
- ❖ بناء على محضر تكليف بالوفاء المبلغ السيد/..... المقيم بحي
- ❖ تبليغ السند التنفيذي عن طريق التعليق بلوح اعلانات بلدية الذرعان بتاريخ: 2021/05/30----
- ❖ بناء على محضر امتناع المحرر بتاريخ: 2021/06/20 ----

بعد الاطلاع على قانون الاجراءات المدنية والادارية ولاسيما المادة 687 منه .

لهذه الاسباب نلتمس من سيادة رئيس المحكمة المحترم الامر بتوقيع حجز تنفيذي على منقولات المدين

..... في حدود مبلغ الدين المقدرة: 281.042.00 دج الذي يمثل: مبلغ: 60.00 دج تعويض عن

الضرر + 30.000.00 دج نفقة عدة 36.000.00 دج نفقة اجمالاً بواقع 4000 دج شهرياً تسري من

2019/10/29 الى غاية 2020/07/20 + 90.000.00 دج نفقة غذائية بواقع 5.000.00 دج شهرياً تسري من

2020/07/20 الى غاية 2021/04/20 + مبلغ: 450 دج مصاريف قضائية + 16.607.00 دج حق تناسي + 6560.00 دج

مصاريف التنفيذ + 7040.00 دج مصاريف التعليق + 7.385.00 دج مصاريف الحجز 7485.00 دج

عملاً بأحكام المادة 687 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .

نظم المشرع الجزائري عملية البيع بالمزاد العلني بموجب القانون رقم 9-8 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 حيث لم يحدد المشرع الجزائري تعريفا واضحا للبيع بالمزاد العلني، بل إكتفى بتحديد الإجراءات اللازمة لهذه العملية، والتي تتم عبر مرحلتين أساسيتين المرحلة الأولى مرحلة الإعداد للمزاد العلني، تتضمن هذه المرحلة الحجز وتقييم المال محل البيع وتحديد سعر البيع الإفتتاحي، بالإضافة إلى تحديد قائمة شروط البيع، والإعلان عن البيع، أما المرحلة الثانية تتمثل في المرحلة إنعقاد المزاد ورسو، بحيث يتم في هذه المرحلة إنعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني، وللتوصل إلى أعلى سعر بيع يرسو عليها المزاد العلني، فيتدرب على رسو المزاد آثار قانونية على الراسي عليه المزاد والمدين، الذي يلتزم بتسليم محل البيع للراسي عليها المزاد.

الكلمات المفتاحية

البيع بالمزاد العلني، الحجز التنفيذي، إجراءات البيع الجبري، الإعلان عن البيع، القانون 9-8، رسو المزاد، الراسي عليه المزاد، التنفيذ الجبري.

Résumé

Le législateur algérien a régulé le processus de vente aux enchères publiques conformément à la loi n° 9-8 contenant le Code de procédure civile et administrative, modifié et complété par la loi n° 22-13, sans toutefois définir clairement la vente aux enchères publiques, se limitant à préciser les procédures nécessaires à cette opération, qui se déroule en deux étapes principales. La première étape est la phase de préparation de la vente aux enchères publiques, qui comprend la saisie et l'évaluation du bien à vendre, la détermination du prix de départ, ainsi que l'établissement de la liste des conditions de vente et l'annonce de la vente. La deuxième étape consiste en la tenue de l'enchère et son adjudication, au cours de laquelle se déroule la séance de vente aux enchères publiques afin d'obtenir le prix de vente le plus élevé. L'adjudication entraîne des effets juridiques sur l'adjudicataire et le débiteur, ce dernier étant tenu de remettre le bien vendu à l'adjudicataire.

Mots-clés

Vente aux enchères publiques, saisie exécutoire, procédures de vente forcée, annonce de la vente, loi No. 9-8, adjudication, adjudicataire, exécution forcée.

Abstract

The Algerian legislator organized the process of public auction sales under Law No. 9-8, which includes the Civil and Administrative Procedure Law, as amended and supplemented by another law No. 22-13. The Algerian legislator did not provide a clear definition of public auction sales, but rather limited itself to specifying the procedures necessary for this process, which takes place through two main stages. The first stage is the preparation stage for the public auction, which includes seizing and evaluating the property being sold, determining the opening sale price, specifying the list of sale conditions, and announcing the sale. The second stage involves the holding of the auction and its conclusion, during which the public auction session is held to reach the highest sale price at which the auction concludes. The conclusion of the auction has legal implications for the winning bidder and the debtor, who is obligated to deliver the sold property to the winning bidder.

Keywords

Public auction sale, executive seizure, compulsory sale procedures, announcement of the sale, Law No. 9-8, auction winning, the highest bidder at the auction, compulsory enforcement.