

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



بيع العقار في المزاد العلني في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص : قانون الأعمال

تحت إشراف :

أ. د يسعد فضيلة

من تقديم الطلبة :

- جفال سميرة هناء
- شلابي غادة

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر قسم f	د. لحوالة آمال
مشرفا و مقررا	أستاذ التعليم العالي	أ.د يسعد فضيلة
مناقشا	أستاذة محاضرة قسم أ	د. خليفتي أسماء

دورة جوان 2026



الإهداءات



شكر و تقدير

الحمد لله الذي وفقنا وأعاننا على إتمام هذا العمل، وله سبحانه وتعالى الحمد والشكر على نعمه وفضله.

نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الأستاذة المشرفة “فضيلة سعيد”، على ما قدمته لنا من توجيهات وإرشادات قيّمة، وعلى متابعتها المستمرة لنا طيلة مراحل إنجاز هذه المذكرة، مما كان له بالغ الأثر في إتمامها.

كما نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة الموقرة، كل باسمه ومقامه العلمي، على تفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة وتقييمها. ولا يفوتنا أن نتوجه بخالص الشكر والعرفان إلى جميع أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية الذين أسهموا في تكويننا العلمي والمعرفي طيلة مسارنا الجامعي، وأفادونا بعلمهم وخبرتهم.

كما نتقدم بالشكر إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل.

إهداء

إلى روحي جدي وجدتي رحمهما الله رحمةً واسعةً، وجعل مثواهما الجنة،

وفاءً لذكراهما الطيبة وتقديراً لما كان لهما من أثر في حياتي.

إلى والديَّ الكريمين، عرفاناً بفضلهما وما قدماه من رعاية واهتمام كان لهما الأثر

البالغ في مساري العلمي.

إلى أُمِّي الغالية، التي كان لدعائها ومساندتها المستمرة دورٌ كبير في بلوغ هذه

المرحلة العلمية.

إلى أبي العزيز، الذي غرس في نفسي قيمة العلم، وأرشدني إلى أن الاجتهاد سبيل

التقدم والنجاح.

إلى أختي وصال، وإلى إخوتي وأخواتي جميعاً، تقديراً لما خصّوني به من عناية

واهتمام طوال فترة إنجاز هذا العمل.

إلى أبناء أختي الأعزاء، مع خالص المحبة والتقدير.

إلى صديقتي العزيزة، التي جمعتني بها الأقدار، وكان لحضورها الطيب أثرٌ

لا يُنسى.

إلى كل من أسهم، من قريب أو بعيد، في إتمام هذا العمل، أهدي ثمرة هذا الجهد

المتواضع.

شلابي عادة

إهداء

﴿وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا﴾

صدق الله العظيم

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والذي وفقني لبلوغ هذه المرحلة التي لطالما حلمت بها، وجعل
بعد التعب نجاحًا، وبعد الصبر فرحًا.

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع إلى نفسي،

تلك الروح التي آمنت بقدرتها، وصبرت في وجه الصعوبات، وتمسكت بالأمل حتى بلغت هذه المحطة التي
تمثل بداية جديدة نحو مستقبل أفضل.

إلى أُمي الغالية،

إلى القلب الحنون، وإلى النور الذي رافقني في طريقي، وإلى الدعوة التي كانت تسبق خطواتي، أهديك
ثمرة هذا الجهد.

إلى أبي العزيز،

إلى من أحمل اسمه بكل فخر واعتزاز، وإلى من غرس في نفسي حب الاجتهاد والمثابرة، وكان
له الفضل بعد الله في سبل التقدم والنجاح، أهدي هذا العمل تقديرًا لمكانته الغالية.

إلى أخي إياد، وإخوتي رتاج وأمينة،

وفقههم الله وبارك لهم في مسيرتهم الدراسية، وسدد خطاهم نحو كل نجاح.

إلى صديقتي التي جمعتني بها الأقدار، تقديرًا لمودة صادقة وذكريات جميلة طبعت مسار

صداقتنا، أهديك هذه الثمرة المتواضع إلى كل من ساهم معي بجهد أو بدعاء،

من قريب أو بعيد، وكان له أثر في إنجاز هذا العمل.

أهديكم جميعًا ثمرة

هناء سميرة جفال



قائمة المختصرات



قائمة المختصرات

أولاً : باللغة العربية

قانون مدني	ق.م
قانون تجاري	ق.ت
قانون إجراءات مدنية إدارية	ق.إ.م.إ
صفحة	ص
دون طبعة	د.ط
دون جزء	د.ج
العدد	ع
جزء	ج
جريدة رسمية ديموقراطية شعبية	ج.ر.د.ش

ثانياً : باللغة الأجنبية

p	page
act	article

مقدمة



مقدمة:

يُعدّ البيع من أكثر التصرفات القانونية شيوعاً في المعاملات المدنية بالنظر إلى الدور الذي يؤديه في تنظيم انتقال الأموال والحقوق بين الأفراد وما يترتب عنه من آثار قانونية تمس الذمة المالية للأطراف وقد حظي هذا التصرف بعناية تشريعية خاصة نظراً لكثرة التعامل به وتنوع صورته حيث نظم المشرع أحكامه ضمن القواعد العامة للعقود الواردة على الملكية. وتنوع صور البيع بحسب محله وطبيعته، ويعد البيع العقاري من أهم هذه الصور نظراً لخصوصية العقار الذي يعتبر أغلى ما يملكه الإنسان منذ القدم باعتباره قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية للإنسان حيث يتمتع بأهمية كبرى مقارنة بباقي الحقوق المالية الأخرى، وقد يتم وفق الطرق العادية القائمة على التراضي المباشر، كما قد يتم عن طريق المزاد العلني، إلا أنه بالرجوع لنصوص المشرع الجزائري لم نجده يعرف البيع بالمزاد العلني وإن كان قد ذكره في المادة 69¹ من ق.م.ج على أنه لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلاً، وعليه يتضح من نص المادة أن البيع بالمزايدة يقوم على طرح الشيء محل البيع للمنافسة بين المزايدين بحيث ينعقد البيع لمن يتقدم بأفضل عرض وفق الشروط المقررة قانوناً، كما عرف فقهاء القانون المدني والتجاري والإداري البيع بالمزاد العلني ولم يستقروا على تعريف موحد له .

ويتضح من تعدد التعريفات الفقهية للبيع بالمزاد العلني وعدم استقرار الفقه على تعريف موحد له أن هذا النوع من البيوع يتميز بتنوع صورته واختلاف أساليب انعقاده، الأمر الذي أدى إلى ظهور عدة صور للمزاد العلني من بينها المزاد الإلكتروني والإنجليزي والهولندي والالكتروني العكسي والتي تختلف فيما بينها من حيث كيفية إجراء المزايدة والقواعد المنظمة له . كما يقتضي ضبط مفهوم البيع بالمزاد العلني الوقوف على ما يميزه عن الأنظمة القانونية ذات الصلة بما يساهم في إبراز خصوصيته القانونية وتحديد طبيعته ضمن سائر البيوع وعلى وجه الخصوص المقايضة والنجش والبيع على بيع أخيه

¹ الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 ، المتضمن القانون المدني ، ج.ر.د.ش ، ع 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم ، بالقانون رقم 07/05 ، المؤرخ في 13 ماي 2007- ج.ر.د.ش، ع 31 ، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

والسوم على سوم أخيه، كما تكمن خصوصية البيع بالمزاد العلني في كونه عقد بيع كغيره من العقود الرضائية الأخرى ينعقد بإيجاب وقبول.

كما ان اغلب التشريعات العربية أطلقت على البيع بالمزاد العلني صفة العقد ومنها التشريع المصري، والعراقي ، بينما تتمثل خصائصه في كون البيع بالمزايدة معاملة من المعاملات إضافة الى انه يمارسه الافراد و الإدارات و الحكومات كما انه مبناه الزيادة في الثمن و يمنع المطالبة بالشفعة والرد بالعيب الخفي اذا كان قضائياً او إدارياً. كما أن البيع العقاري لا يخرج في جوهره عن القواعد العامة للعقود لأحكام وإجراءات كان الأزمة لانعقاد العقد البيع، مع خضوع بعضها لعنصر خاص واعتبارات خاصة تقتضيها طبيعة هذا البيع .كما يمر بيع العقار بالمزاد بمجموعة من الإجراءات والمراحل تبدأ بمرحلة الحجز عليه ووضعت تحت يد القضاء بهدف تقييد سلطة المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني ان وجد في التصرف فيها ثم تليها مرحلة التمهيد لبيع المحجوز بإعداد قائمة شروط البيع والإعلان عنها وتبليغها لمجموعة من الدائنين الحاجزين و المقيدين قصد اثارة الاعتراضات بشأنها و بعض الفصل فيها تأتي مرحلة البيع بالمزاد العلني بصدور حكم رسو المزاد عن قاضي البيوع العقارية أين يستوفي الدائنون الحاجزين بمقتضاه حقوقهم من ثمن بيع المال العقاري المملوك للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني .

و لا يخلو أي موضوع من المواضيع القانونية من الأهمية سواء اندرج ضمن القانون العام أو الخاص أو تعلق بالقواعد الموضوعية أو الإجرائية وهذا الموضوع من بينها وعليه تتجلى أهمية هذا الموضوع في النقاط التالية:

- تبرز أهمية دراسة بيع العقار بالمزاد العلني من كونه نظاماً قانونياً وإجرائياً خاصاً تتدخل في تنظيمه قواعد ق.م وقواعد إ.م.إ، وتتعرز هذه الأهمية بالنظر إلى خصوصية العقار محل البيع وما يتمتع به من قيمة قانونية واقتصادية واجتماعية، الأمر الذي جعل المشرع يحيط هذا النوع من البيوع بمجموعة من الإجراءات وضمانات القانونية تحقيقاً لحماية الحقوق وضماناً لحسن سير عملية البيع.

• ولا تقتصر أهمية العقار على قيمته الاقتصادية والاجتماعية فحسب بل تتأكد كذلك من خلال العناية التشريعية التي خصها المشرع بها وذلك عبر سن العديد من النصوص القانونية التي نظمت التصرفات الواردة عليه، وحددت لشروطها وإجراءاتها وآثارها القانونية بما يكفل حماية الحقوق المرتبطة به.

• تكمن أهمية الموضوع كذلك في معرفة مدى تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري كطريق للتنفيذ الجبري من جهة وحماية وضمان لذوي الشأن في البيوع العقارية القضائية من جهة أخرى، عبر المراحل التي تمر بها إجراءات البيع إلى غاية صدور حكم رسو المزاد وترتيب آثاره وتوزيع حصيلة التنفيذ.

• كما يستمد أهميته من الواقع اليومي الذي يشهد انتشاراً لهذا النوع من البيوع.

و الهدف من دراسة هذا الموضوع هو تقديم دراسة وصفية تحليلية لبيع العقار بالمزاد العلني، وذلك من خلال وصف مختلف الأحكام والإجراءات المنظمة له، وتحليل النصوص القانونية التي تحكمه، قصداً لإبراز الإطار القانوني المنظم لهذا النوع من البيوع وبيان مراحله والآثار المترتبة عليه، وكذا الإسهام في إثراء المكتبة الجامعية وتوفير مرجع علمي يفيد الباحثين والمهتمين بمجال البيوع العقارية.

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

وينحصر نطاق هذه الدراسة في بيع العقار بالمزاد العلني المنظم بموجب أحكام القانون رقم 08-09 المتضمن قانون إ.م.إ دون أن يتعدى إلى البيوع العقارية بالمزاد العلني في إطار القوانين الأخرى.

¹ الأمر رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج.ر.د.ش ، ع21 ، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008 المعدل و المتمم بقانون رقم 13-22 ، المؤرخ في 12 جويلية 2022 ، ج.ر.د.ش ، ع48 ، الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.

و تتمثل دوافع دراسة موضوع بيع العقار بالمزاد العلني فيما يلي:

- فمن الناحية الذاتية فيعود سبب اختيار هذا الموضوع إلى الرغبة في التعمق في دراسة أحد المواضيع القانون العقاري، رغم خروجه عن نطاق تخصصنا الأصلي من أجل توسيع الرصيد المعرفي والانفتاح على مجالات قانونية أخرى.

- قلة الدراسات التي تناولت بيع العقار بالمزاد العلني على مستوى الكلية، مما دفعنا لدراسته وجمع أحكامه وإجراءاته أملاً في توفير مادة علمية يمكن أن يستفيد منها الطلبة والباحثون المهتمون بهذا المجال.

- لم ينل موضوع بيع العقار بالمزاد العلني في التشريع الجزائري حصته من البحث والدراسة، رغم أهميته البالغة لا من خلال المؤلفات والكتب التي نجد معظمها تتعلق بالحجوز وإجراءات التنفيذ بصفة عامة ولم تعالج موضوع بيع العقار بالمزاد العلني إلا من خلال البيوع الجبرية والقضائية لسليمان لوفندورة، وحتى البحوث العلمية التي تجدها معظمها تطرقت إلى الحجز والتنفيذ على العقار، مما اعتبر هذا دافعاً ذاتياً من أجل اختيار هذا الموضوع.

ومن أجل الإحاطة بمختلف الجوانب القانونية لبيع العقار بالمزاد العلني، وتبرز أهمية الوقوف على التنظيم الذي أقره المشرع الجزائري لهذا النوع من البيوع. وعليه، تثار الإشكالية الآتية: **كيف نظم المشرع الجزائري بيع العقار بالمزاد العلني؟**

اقتضت دراسة هذا الموضوع الاعتماد على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، حيث وظّف المنهج الوصفي لتحديد المفاهيم والمصطلحات المرتبطة بموضوع الدراسة من خلال الوقوف على تعريفاتها اللغوية والاصطلاحية والشرعية كلما اقتضت الضرورة ذلك، في حين وظّف المنهج التحليلي في دراسة وتحليل النصوص القانونية المنظمة لإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني على ضوء قانون إ.م.إ.

إن أغلبية الدراسات التي تناولت موضوع بيع العقار بالمزاد العلني، إما كانت دراسات عامة تركز على التنفيذ الجبري أو الحجز التنفيذي أو تنطرق إلى إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني كجزئية في الدراسة

مثل ما هو الحال بالنسبة لأطروحة نيل شهادة الدكتوراه الخاصة ببوجلال فاطمة الزهراء تحت عنوان "الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري" وتلك المعدة من طرف حومة عباس لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث ل.م.د في القانون تحت عنوان بيع العقار في التشريع الجزائري. وتتميز هذه الدراسة التي نحن بصدد إعدادها عن باقي الدراسات التي تناولت بيع العقار بالمزاد العلني بكونها جمعت بين الجانب النظري والجانب الإجرائي، الأمر الذي أضفى عليه قدراً أكبر من الشمول والإحاطة. ولإحاطة بهذا الموضوع تم إتباع الخطة التالية:

- **الفصل الأول: ماهية بيع العقار بالمزاد العلني.**
 - **المبحث الأول: مفهوم بيع العقار بالمزاد العلني.**
 - **المبحث الثاني: أركان بيع العقار بالمزاد.**
- **الفصل الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني والآثار المترتبة عليه.**
 - **المبحث الأول: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني.**
 - **المبحث الثاني: الآثار المترتبة على بيع العقار بالمزاد العلني**
 - **الخاتمة**

الفصل الأول

ماهية بيع العقار في المزاد العلني



تمهيد الفصل الأول :

تضمّن المشرع الجزائري أحكام البيع بالمزااد العلني ضمن نصوص القانون المدني وبعض القوانين الخاصة، حيث بيّن مفهومه ونظّم إجراءاته باعتباره من البيوع ذات الأهمية العملية في المعاملات القانونية، ويهدف هذا البيع لتحقيق أعلى ثمن ممكن لفائدة البائع، مع تمكين كل من تتوافر فيه الشروط القانونية من المشاركة في المزايدة من أجل الحصول على المبيع.

ولتحديد الإطار المفاهيمي للبيع بالمزااد العلني، سيتم التطرق في (المبحث الأول) إلى بيان مفهوم البيع بالمزااد العلني من خلال تحديد تعريفه وتمييزه عن غيره من الأنظمة القانونية المتشابهة التي قد تتداخل معه من حيث المعنى أو الإجراءات، وذلك قصد إبراز طبيعته القانونية وخصوصيته في المعاملات العقارية.

أما (المبحث الثاني)، فسيُخصّص لبيان أركان بيع العقار بالمزااد العلني من خلال دراسة الرضا الذي يعتبر أساس انعقاد البيع، والأهلية القانونية اللازمة للمشاركة في المزايدة، إلى جانب المحل والسبب باعتبارهما من الأركان الجوهرية التي يقوم عليها هذا التصرف القانوني وفقاً لأحكام التشريع الجزائري.

المبحث الأول: مفهوم بيع العقار في المزاد العلني

يُعدّ بيع العقار بالمزاد العلني من المسائل القانونية التي حظيت باهتمام الفقه والتشريع، لما يرتبط به من أحكام وإجراءات قانونية ترمي إلى تكريس مبدأ العلنية وتحقيق التنافس بين المزايدين للوصول إلى أعلى سعر، ومن ثم، سيتم التطرق إلى مفهوم بيع العقار بالمزاد العلني من خلال بيان تعريف البيع والعقار والبيع بالمزاد العلني لغة واصطلاحاً وقانوناً، ثم بيان صورته وتمييزه عن الأنظمة المشابهة له، وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين حيث تناولنا في المطلب الأول: تعريف بيع العقار بالمزاد العلني، بينما عالجنا صور البيع بالمزاد العلني وتمييزه عن الأنظمة المشابهة له في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف بيع العقار في المزاد العلني

تستلزم دراسة بيع العقار بالمزاد العلني الوقوف على المفاهيم الأساسية المرتبطة به، وذلك من خلال بيان تعريف البيع والعقار والبيع بالمزاد العلني من الناحية اللغوية والاصطلاحية والقانونية قصد تحديد مفهوم هذا النوع من البيوع.

الفرع الأول: تعريف البيع

يعد البيع من أهم العقود في القانون المدني، إذ ينظم المعاملات المادية، ويقوم على نقل الملكية أو الحقوق المالية، ومن ثم يقتضي الأمر الوقوف عند تعريفه لبيان مضمونه قبل التطرق إلى تطبيقاته الخاصة كبيع في المزاد العلني.

أولاً: تعريف لغة

يقصد بالبيع لغةً نقيض الشراء، كما يُستعمل أحياناً بمعنى الشراء ذاته، فيُعد من الألفاظ التي ترد على معنيين متقابلين وتدور الألفاظ المشتقة منه، كالبياعة والابتياح ويُطلق وصف البائع والمشتري على طرفي العقد بحسب موقع كل منهما فيه، كما تُستعمل لفظة «البيعة» للدلالة على ما يكون محلاً للتداول والتعامل بين الأشخاص. وقد اشتق لفظ البيع من «الباع»، في إشارة إلى ما كان يجري بين المتبايعين عند إبرام الصفقة من مدّ اليد والمصافحة تعبيراً عن إتمام التعاقد. كما ورد أن البيع يفيد معنى مبادلة

شيء بآخر على سبيل المعاوضة، أي دفع عوض مقابل الحصول على عوض آخر، وهو ما يؤكد طبيعته القائمة على التبادل والمقابلة بين الالتزامات¹.

ثانيا : تعريف البيع اصطلاحاً

يعرّف البيع في الفقه الإسلامي بأنه "تمليك مال للمشتري مقابل ثمن"، حيث نص مرشد الحيران في المادة 343 على أنه: "تمليك المال للمشتري بثمن"، كما عرّفته الأحكام العدلية في المادة 105 بأنه "مبادل مال بمال" سواء كان العقد منعقداً أو غير منعقد، وينقسم البيع في الفقه الإسلامي إلى أربعة أقسام رئيسية وهي بيع المال بالثمن، ويعرف بالبيع المطلق وهو الأكثر شيوعاً، والصرف الذي يتمثل في بيع النقود ببعضها البعض، والمقايضة وهي مبادلة مال بمال غير النقدي، إضافة إلى السلم الذي يقوم على بيع شيء موصوف في الذمة بثمن معجل، ولقد أكدت مجلة الأحكام العدلية هذه التقسيمات، حيث عرفت المادة 506 بأنه مبادلة المال بالمال والذي جاء في القانون العراقي "غير أن النص يضل تعريفه لا يتقاده مقتضيه لكونه جامعاً وغير مانع، إذا يميز بين عقد البيع وغيره من العقود الأخرى كالصرف، المقايضة، مما دفع الفقهاء من اقتراح أدق مفاده أن البيع أنه: هو تمليك أو حق مالي للمشتري مقابل ثمن نقدي"².

ثانيا: تعريف البيع وفقاً للتشريع

لقد نصت المادة 300 / 235 من التقنين المدني المصري القديم على أن البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه أحد المتعاقدين بنقل ملكية الشيء إلى المتعاقد الآخر مقابل التزام آخر وهذا الأخير يكون بدفع الثمن المتفق عليه بينهما. ما يضاف قد ورد في التقنين المدني المصري الجديد في المادة 418: البيع بأنه عقد يلتزم بموجبه البائع بنقل الملكية لشيء أو حق مالي آخر إلى المشتري، مقابل ثمن نقدي وأنه

¹ محمد بن راسم بن علي العثمان، بيع العقار والثمار في الفقه الإسلامي، د ج ، ط 02، مؤسسة الرسالة، 1997، ص 19.

² عبد الرحمن أحمد جمعة الحاشية، دراسة متقابلة مع الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية "عقد البيع شرح قانون المدني الأردني"

د ج ، د ط ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان بالأردن ، ص 34.

يتميز البيع في التقنين الجديد بأنه وسع نطاقه ليشمل أي حق مالي ليس فقط الملكية، كما اشترط أن يكون ثمن نقدي باعتباره عنصراً جوهرياً يميز عقد البيع¹.

كما يتبين أن تعريف البيع في التقنين المدني الفرنسي جاء متأثراً بالفكرة الرومانية إذ عرفته المادة 1582 على أنه مجرد اتفاق ينشئ التزاماً بتسليم المبيع مقابل دفع الثمن وهو ما يعد تعريفاً قاصراً، غير أن هذا الغموض قد تداركه بموجب المادة 1583 منه التي قررت أن البيع يتم بمجرد اتفاق الطرفين وتنتقل الملكية بقوة القانون حتى قبل التسليم. ومع ذلك يبقى هذا التعريف محل تحفظ، لأن بعض أنواع البيوع لا يترتب عليها نقل الملكية فوراً، وإنما تقتصر على إنشاء التزام بنقلها، كما هو الحال في بيع الأشياء المستقبلية².

أما المشرع الجزائري فقد عرف البيع في المادة 351 من ق.م.م بأنه: "بأنه: البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي"

و نستخلص من هذا التعريف أن البيع يعد اتفاقاً ملزماً لجانبين يترتب عليه التزام البائع بنقل الملكية أو الحق المالي إلى المشتري، مقابل التزام الأخير بدفع الثمن، فإذا كان الأصل تقليدياً فإن انتقال الملكية يترتب بالتسليم المالي للشيء، فإن التطور التشريعي قد أقر كفاية التراضي لانتقالها، بحيث تنتقل الملكية بمجرد انعقاد العقد دون حاجة للتسليم، ما لم يقتضي القانون أو اتفاق الأطراف بخلاف ذلك³.

الفرع الثاني: تعريف العقار

تقتضي الإحاطة بالتعريف القانوني للعقار الوقوف على مدلوله لغة واصطلاحاً وهو ما سنوضحه على النحو الآتي:

أولاً: تعريف العقار لغة

¹ محمد حسين قاسم، القانون المدني العقود المسماة "البيع والتأمين والضمان والإيجار" دراسة مقارنة، دج، دط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت بلبنان، ص 21.

² سليمان مرقس، العقود المسماة عقد البيع، دج، ط4، بمصر، 1980، ص 13.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، ج4، دط، دار التراث العربي بيروت، ص 23.

لقد ورد في "القاموس المحيط" قوله: "العقار: الضيعة...و الصبغ، الأحمر، والنخل، ومتاع البيت، ونضده الذي لا يتبدل إلا في الأعياد ونحوها." وأفاد مختار الصحاح" قوله: «العقار بالفتح مخففاً: الأرض والضياع والنخل. ويقال: في البيت عقار حسن، أي متاع وأداة. وأشار في "النهاية في غريب الحديث والأثر" قوله: "العقار بالفتح: الضيعة، والنخل، والأرض، ونحو ذلك... وعقار كل شيء خياره"¹.

ثانياً: تعريف العقار اصطلاحاً

نصت المادة 683 من ق.م. ج، نجد أن المشرع الجزائري قد عرف العقار بأنه: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول» غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص².

و يستخلص من هذا النص أن العقار هو كل شيء ثابت مستقر في مكانه ، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف³.

كما عرفته " مجلة الأحكام " و سمته "غير المنقول" بأنه ما لا يمكن نقله من محل آخر ، و عرفه "مرشد الحيران" بأنه كل ماله أصل ثابت لا يمكن نقله أو تحويله⁴.

و هذا لخلاف المنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل و الحركة.⁵ . و للعقار أهمية خاصة حيث يعد أهم ضمان في الذمة المالية للشخص ، الأمر الذي يؤدي إلى حرص الأفراد على ما تملكه⁶.

الفرع الثالث: تعريف البيع بالمزداد العلني

يعد البيع بالمزداد العلني من البيوع التي تقوم على المزايدة لبلوغ أعلى ثمن ، و قد عالجته المصادر و المراجع اللغوية و الفقهية و التشريعية ، كل بحسب زاوية نظره.

¹ عدلان بن غازي بن علي السليمان، بيع العقار و تأجير في الفقه الإسلامي، ج 01، ط01، العبيكان للنشر بالتعاون مع الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، 2016، ص 33.

² يمينه حوحو، عقد البيع في القانون والاجتهاد القضائي الجزائري، دج ، د ط، دار بلقيس للنشر، الجزائر، ص 54.

³ محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، ج2، ط1 ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر العاصمة، 1985 ، ص71 .

⁴ مجيد خلاوي ، العقار في القانون الجزائري ، دج ، د ط، دار الحزونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012 ، ص09.

⁵ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دج ، د ط ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2007 ، ص05.

⁶ أحمد زاوي و حبيبة لوهاني و عبد الحليم صحراري ، الآليات القانونية للبيع القضائي ، مجلة دراسات اقتصادية ، ع02 ، جامعة باتنة 01 ، الجزائر ، 2022 ، ص114.

أولاً: تعريف البيع بالمزاد العلني لغة

تعرف المزايدة استناداً إلى معجم المعاصر¹ بأنها تزايد في الثمن، حيث يتزايد الأشخاص في ثمن السلعة، فيزيد كل منهم على الآخر حتى يبلغ الثمن منتهاه . وبالرجوع إلى معجم "المعاني الجامع" تُعرف المزايدة بأنها مصدر الفعل «زايد»، وتقيد التنافس في عرض أعلى الأسعار على عكس المناقصة. كما يعرفها المعجم ذاته أيضاً بأنها: المغالاة في إظهار حرص أكبر من الآخر.

أما المزاد فيُقصد بالمزاد لغة جمع مزايدة، وهو مصدر ميمي من زاد، كما يراد به الموضع الذي تجرى فيه عملية المزايدة. بينما تعرف قاعة المزاد بأنها المكان الذي تعرض فيه الأشياء للمزايدة، في حين يقصد بثمن المزاد الذي رسا عليه المزاد².

ثانياً: تعريف البيع بالمزاد العلني اصطلاحاً

لم تخرج تعريفات الفقهاء و القانونيين لبيع المزايدة بعيداً عن المعنى اللغوي ، و فيما يلي بعض من تعريفات للبيع بالمزايدة :

1-**المنظور التجاري** :يرى فقهاء القانون التجاري وعلى رأسهم الفقيه علي جمال الدين عوض بأن المزايدة ما هي إلا عبارة عن بيع من البيوع التنافسية التي تتم بين عدة أشخاص، ويتم فيها إرساء الصفقة لمن له أعلى ثمن ويكون المزاد علنياً إذا كان مفتوحاً للجمهور أو على الأقل لطائفة من الأشخاص، بشرط ألا يقتصر على أشخاص معينين مقصودين لذواتهم مهما كثر عددهم³.

2-**المنظور الإداري** :وعلاوة على ما قدّمه فقهاء القانون التجاري من تعريفات للمزايدة، ذهب فقهاء القانون الإداري، وفي مقدمتهم الفقيه سليمان محمد الطماوي، إلى تعريفها بأنها طريقة من الطرق التي تلتزم الإدارة بمقتضاها باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها شروطاً سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب اداؤها⁴.

3-**المنظور المدني** :أما فقهاء القانون المدني، ومن أبرزهم حبيب تروت ومصطفى الجمال، فقد ذهبوا إلى تعريف المزايدة بأنها طرح التعاقد في مزاد عام، بما يتيح الوصول إلى أعلى عطاء ممكن

¹ المعجم المعاصر ، كلمة مزايدة ، موقع المتدبر نقلا عن الرابط ALMUTADABER BER .COM تم الاطلاع عليه بتاريخ 26 ماي 2026 بساعة 11:50م.

² معجم المعاني الجامع ، مزايدة ، موقع المعاني ، نقلا عن الرابط ALMAANY.COM ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 26 ماي 2026 ، على الساعة 11:55م.

³ زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دج ، دط، دار الكتاب القانوني، مصر، 2009

ص 24.

⁴ عبد الحق لخداري و إيمان بلعياطي، البيع بالمزاد العلني بين الشريعة والقانون، مجلة الحضارة الإسلامية، ع 01، جامعة وهران

1، الجزائر، جوان 2021، ص 36.

مما سبق، يتضح أن فقهاء القانون الإداري والقانون المدني والقانون التجاري هم أكثر الفقهاء تعرضاً لموضوع البيع والتأجير بالمزاد العلني، فالقانون الإداري يتولى تنظيم كيفية بيع وتأجير أموال الدولة ويُعد البيع والتأجير بالمزاد العلني من أنسب الوسائل لتحقيق ذلك. كما يتدخل القانون المدني في تنظيم بيع وتأجير أموال القاصر عند الاقتضاء، أما القانون التجاري فإنه ينظم كيفية التصرف في أموال التاجر لاسيما في حالة الحكم بإفلاسه حيث تباع أمواله لسداد ديونه ويعتبر البيع بالمزاد العلني الوسيلة المعتمدة في هذه الحالة¹.

4- **المنظور الإسلامي**: بالرجوع إلى نصوص فقهاء الفكر الإسلامي، يتبين أنهم لم يضعوا تعريفاً محدداً للبيع بالمزايدة، وإنما أشاروا إليه ضمناً في ثنايا نصوصهم، لاسيما عند تناولهم لصور البيع بوجه عام. فقد عرّف الحنيفة ال مزايدة بقولهم: هي «أن ينادي الرجل على سلعته لنفسه أو نائبه ويزيد الناس بعضهم على بعض ومادام لم يكف عن النداء فلا بأس للغير أن يزيد»². أما عند المذهب الشافعي، فقد انصرف تعريفهم للمزايدة إلى كونها بذل شخص ثمناً في سلعته، فيأتي آخر فيزيد عليه في ذلك الثمن³، في حين عرّفها المالكية بأنها: «أن يضع الرجل سلعته في يد الدلال بقصد النداء عليها، بحيث من يدفع ثمناً أعلى تلزمه السلعة برضا مالِكها»⁴. أما الحنابلة فيرون أنها تتمثل في «عرض الرجل سلعته في السوق، والتتقل بها بين المشتريين مع طلب الزيادة ممن يرغب فيها»⁵.

ثالثاً: التعريف القانوني لبيع العقار بالمزاد العلني

يقصد بالبيع بالمزاد العلني طرح مال للبيع قصد التنافس عليه بين الراغبين في شرائه، بحيث يرسو المزاد على من يتقدم بأعلى عطاء. ولم يضع المشرع الجزائري تعريفاً صريحاً للبيع بالمزاد العلني غير أنه أشار إليه في المادة 69 من ق.م.ج التي نصت على أنه: «لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلاً» و يقوم هذا الأسلوب على عرض محل العقد في

¹ زكي حسين زيدان، مرجع سابق ، ص ص 24 - 25.

² خالد بن عبد العزيز السعيد، أحكام بيع المزايدة في الفقه الإسلامي (دراسة تطبيقية مقارنة)، دج ، ط01، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، 2011، ص 48.

³ مرجع نفسه، ص 49.

⁴ عبد الله سوراج فرج، «بيع المزايدات» دراسة تحليلية بين الفقه الإسلامي المقارن والقانون المدني"، مجلة كلية العلوم الإسلامية العراق، 31 ديسمبر 2018، ص 337.

⁵ مرجع نفسه، ص 337.

مزداد عام بهدف إبرامه مع من يقدم أفضل عرض و يكون اللجوء إليه اختيارياً في الأصل و قد يصبح الزامياً في بعض الحالات التي يحددها القانون، كما هو الشأن بالنسبة لبيع وإيجار الأموال الخاصة للدولة وبيع أموال المدين جبراً لسداد ديون¹.

و يقوم هذا الأسلوب على عرض محل العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يقدم أفضل عرض و يكون اللجوء إليه اختيارياً في الأصل و قد يصبح الزامياً في بعض الحالات التي يحددها القانون، كما هو الشأن بالنسبة لبيع وإيجار الأموال الخاصة للدولة وبيع أموال المدين جبراً لسداد ديونه .

المطلب الثاني: صور البيع العقار بالمزاد العلني وتمييزه عن الأنظمة المشابهة له

يتخذ البيع بالمزاد العلني عدة صور وأشكال من بينها المزاد الإنجليزي والهولندي والمزاد الإلكتروني بما في ذلك المزاد الإلكتروني العكسي، كما قد يختلط ببعض الأنظمة المشابهة له، مما يستوجب التعريف بهذه الأنظمة وبيان أوجه الشبه والاختلاف بينها وبين البيع بالمزاد العلني.

الفرع الأول: صور البيع بالمزاد العلني

تتعدد صور البيع بالمزاد العلني، الأمر الذي يقتضي بيان أهم الصور التي يتخذها

أولاً: المزاد الإلكتروني

أدى التطور التكنولوجي وانتشار شبكة الإنترنت إلى ظهور صور حديثة للتعاقد الإلكتروني، ويعد البيع بالمزاد الإلكتروني من أبرز تطبيقات التجارة الإلكترونية المعاصرة، حيث يتم من خلالها عرض السلع أو الخدمات عبر مواقع إلكترونية متخصصة في شكل علني قصد تلقي عروض تنافسية من المزايدين في إطار من الحرية والمساواة، بهدف الوصول إلى أعلى عرض يرسو عليه المزاد. وعليه يمكن المزاد الإلكتروني بأنه: "عقد يتم فيه التعاقد بوسائل إلكترونية عبر شبكة الإنترنت من خلال مواقع متخصصة يتم فيها اشتراك المزايدين وتقديم عروضهم إلكترونياً خلال مدة محدودة، ويكون البيع على أساس الزيادة

¹ إلهام بوعمران و سارة بومعزة ، بيع عقار القاصر في المزاد العلني في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة ماستر (تخصص قانون التوثيق-قسم قانون خاص) ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، ص10.

في الأسعار، بحيث يرسو المزاد على أعلى عرض عند غلق المزايدة، وذلك تحت إشراف الموقع الإلكتروني بوصفه المرشد مقابل عمولة معينة¹.

وقد ارتبط ظهور المزاد الإلكتروني بالتطور الذي شهده مجال المعلوماتية والإنترنت إذ يعتبر حديث الظهور، حيث يعتبر الفرنسي "Pierre Omidyar" أول من استخدم شبكة الإنترنت كوسيلة للبيع عن طريق المزاد العلني سنة 1995، عندما عرض طابعة قديمة للبيع بعد تصميمه موقعاً إلكترونياً خاصاً بذلك، وكان هدفه إنشاء فضاء للمواصل يتيح للأفراد المتاجرة ببضائعهم فيه، وقد حمل الموقع في بدايته اسم "Auction"، ثم تغير اسمه لاحقاً إلى الموقع العالمي الشهير حالياً محدد المزاد الإلكترونية وهو موقع "eBay.com"².

يتميز المزاد الإلكتروني بالطابع المزدوج، إذ قد يكون وطنياً كما قد يأخذ طابعاً دولياً، باعتباره أنه يتم بواسطة وسيلة إلكترونية غير مقيدة بنطاق جغرافي معين، نتيجة سهولة الإتصال عبر شبكة الإنترنت بين البائع والمستهلك، الأمر الذي جعله من أهم صور التعاقد الحديثة، المنتشرة عبر المواقع التجارية الإلكترونية، ورغم ذلك، يلاحظ غياب تعريف قانوني صريح للمزاد الإلكتروني في أغلب التشريعات العربية عموماً، والتشريع الجزائري خصوصاً، ويرجع ذلك أساساً إلى عدم وجود تنظيم قانوني خاص به³.

ثانياً: المزاد الإنجليزي

يعد المزاد الإنجليزي (English Auctions) من أشهر أنواع المزادات شيوعاً في الواقع العملي وفي مواقع المزادات الإلكترونية، حيث يقوم طرف واحد ببداية المزاد مع عرض السلعة المراد بيعها، ثم يقوم مدير المزاد بافتتاح جلسة المزاد بوضع أسعار تقديرية تحتها بديلة، بحيث ترتفع الأسعار تصاعدياً إلى غاية توقف المزايدين عن تقديم عروض جديدة، فيرسو المزاد في النهاية على صاحب أعلى عرض⁴. ويتميز هذا النوع من المزادات بكونه سهل إذا ما كان الهدف الحصول على أعلى ثمن ممكن، المزايد

¹ نور الدين مسقم و سليمان شيبوط، نظام المزاد الإلكتروني كآلية لتسهيل التجارة الإلكترونية - السعودية نموذجاً -، مجلة الاقتصاد والتنمية المستدامة، مجلد 06، ع02، 1/09/23، ص 539.

² عقيل فاضل حمد الدهان و النظام القانوني لعقود مزادات مستهلك لمستهلك (C2C) الإلكترونية، مجلة كلية الحقوق، جامعة النهرين 2016، ص 05.

³ ليلي بن قلة، النظام القانوني للمزاد الإلكتروني، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مجلد 14، ع04، الجزائر، ص 116 - 118.

⁴ نور الدين بن مسقم و سليمان شيبوط، مرجع سابق، ص 541.

الملتزم بالحد الأقصى في السعر الذي ينوي به الشراء، في حين يقتصر دور المشتريين على تقديم عروضهم، تبعاً لإرادة الجانب المراد الإنجليزي في حين يقتصر دور المشتريين على تقديم عروضهم تبعاً لإرادة الجانب، العرض يتم تقييمه في وقت يسير للمزايدة مشترياً، نظراً لعلم جميع المشاركين بآخر عرض في ساحات المزاد الشرائية، مما يدفع السعر إلى الارتفاع سريعاً، أولى الوجوه في المزاد الإلكتروني والجمهور المدعو في كثرة العروض في هذا الأخير تكون تنازلية، على عكس المزاد الإنجليزي الذي يقدم فيه المزايدون زيادة تدريجية في الأسعار¹.

ثالثاً: المزاد الهولندي

يبدأ المزاد الهولندي بقيام البائع بتحديد سعر مرتفع للسلعة، ثم يتم تخفيضه تدريجياً إلى أن يتدخل أحد المزايدين ويقبل الشراء بذلك السعر، ويعتبر أول من يقبل السعر فائزاً بالمزاد²، وقد يعتمد هذا النوع من المزادات على أسلوب الكم والنوع بالنسبة للبيع، إذ يطرح البائع أكثر من منتج من نفس النوع مع تحديد حد أدنى للسعر، ثم يتقدم المزايدون بعروضهم وفقاً للكمية التي يرغبون في شرائها، وإذا فاز أكثر من شخص بالمزاد، كانت الأولوية لصاحب المزايدة الأولى، أي الشخص الذي قدم عرضه ابتداءً³، كما يمكن استخدام المزاد الهولندي لعرض عناصر متعددة في وقت واحد مثل الأوراق المالية الاستثمارية، حيث يقوم المزايدون بتحديد الكمية والسعر المرغوب فيه، ويشتري المزايدون الفائزون السلع بالسعر نفسه، والذي قد يكون أقل عرض تم قبوله⁴.

رابعاً: المزاد الإلكتروني العكسي

يتجسد المزاد الإلكتروني العكسي باعتباره أسلوباً حديثاً تلجأ إليه المصلحة المتعاقدة بغرض اختيار أفضل عرض من حيث المزايا الاقتصادية، لاسيما في مجال صفقات اللوازم وتقديم الخدمات العادية

¹ JUAN A. RODRIGUEZ-AGUILAR, SIMON PARSONS, MARK KLEIN, Auctions and bidding: A guide for computer Scientists, computer surveys, p5.

² Yibing Jiang, The Development process and Future prospects of Auctions, The 2011 3rd International conference on Economic Management and cultural Industry (ICEMCI 2011), Atlantis Press International B.V., 2021, p 177.

³ رشا حمدان مريحل الشمري، عقود البيع بالمزاد العلني عبر الإنترنت، رسالة ماجستير [تخصص القانون الخاص / قسم خاص] كلية العلوم القانونية، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا، 2008 ص30.

⁴ نور الدين مسقم، سليمان بشبوط، مرجع سابق، ص 542.

وذلك من خلال تمكين المتعاملين من مراجعة أسعارهم أو غيرها من العناصر القابلة للقياس الكمي ضمن عروضهم، وفي إطار تحديد مفهومه يعرف هذا الأسلوب بأنه أحد أساليب الممارسة الموجهة لشراء المنتجات أو إنجاز الأشغال وتقديم الخدمات، حيث يتاح للمورد الاطلاع على العروض المقدمة

من المنافسين، بما يسمح له بتعديل عرضه بصورة مستمرة قصد تحقيق أفضلية تنافسية، ودون الكشف عادة عن هوية المورددين الآخرين، ويتم تقديم هذه العروض إلكترونياً عبر منصة المزاد الإلكتروني بالاعتماد على المعلومات المتعلقة بالترتيب أو بالمبلغ المطلوب لتجاوز عروض المنافسين، أما من حيث نطاق استعماله فيستخدم هذا النوع من المزايدات غالباً في مجال المنتجات والخدمات القياسية التي يشكل فيها معيار السعر الأساس في منح العقد، الأمر الذي يجعله عكس المزاد العادي باعتبار أن الأسعار فيه تتجه¹ نحو الانخفاض فقط، ومن خلال ما سبق يتضح أن المزاد الإلكتروني العكسي يعد أسلوباً استثنائياً تعتمد عليه المصلحة المتعاقدة من أجل اختيار أفضل عرض من الناحية الاقتصادية في إطار اقتناء اللوازم وتقديم الخدمات العادية استناداً إلى معيار السعر والشروط وخلال مدة زمنية معينة عبر وسيط إلكتروني و على مستوى التنظيم التشريعي يلاحظ أن كلاً من المشرع الجزائري ونظيره الفرنسي قد ربطا المزاد الإلكتروني العكسي بالسعر وبالعناصر الأخرى القابلة للقياس الكمي في حين قصره المشرع المغربي على مراجعة الأثمان فقط، كما نص المشرع الجزائري على عدم جواز لجوء المصلحة المتعاقدة إلى هذا الأسلوب إلا بالنسبة لصفقات اللوازم والخدمات العادية، بما استبعد المشرع الفرنسي الخدمات الفكرية والأشغال العمومية من نطاق تطبيقه، في حين قصره المشرع المغربي على صفقات التوريدات الجارية المتعلقة بشراء منتجات متوفرة في السوق ولا تتطلب خصائص مميزة وعليه فإن هذا الأسلوب يعد آلية حديثة ترمي إلى تحقيق النجاعة الاقتصادية وتكريس مبدأ المنافسة والشفافية في مجال الصفقات العمومية، غير أن فعاليته تبقى رهينة بمدى دقة التنظيم القانوني المؤطر لإجراءاته وشروط تطبيقه².

الفرع الثاني: تمييز بيع العقار بالمزاد العلني عن الأنظمة المشابهة له

¹ نور الدين مسقم و سليمان شبيوط ، مرجع سابق ، ص 542.

² فاطمة يحيى و أمانة محتال، المزاد الإلكتروني العكسي عبر البوابة الإلكترونية للصفقات العمومية كصورة لتفعيل الحكومة الإلكترونية، مجلة القانون والعلوم السياسية، مجلد 10، ع01، 2024، ص 135.

تميز البيع بالمزاد العلني عن الأنظمة المشابهة له يقتضي التمييز بين البيع بالمزاد العلني وبعض الأنظمة المشابهة له دراسة أوجه التشابه والاختلاف بينها، مما يسمح بتحديد خصوصية كل نظام على حدى.

أولاً: التمييز بين البيع بالمزاد العلني والمناقصة

تعرف المناقصة بأنها جملة الإجراءات التي حددها المشرع للإدارة وقيد بها سلطتها في اختيار المتعامل معها، وذلك من خلال إرساء مبدأ المنافسة بين أكبر عدد ممكن من العارضين، قصد الوصول إلى إبرام العقد مع المناقص الذي يقدم العرض الأقل سعراً والأفضل من حيث الشروط والمزايا¹.

وقد أخذ المشرع الجزائري، بموجب المرسوم الرئاسي رقم 15-247² المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، إلى تكريس مصطلح "طلب العروض" باعتباره الإجراء العام لإبرام الصفقات العمومية، بدلاً من الاعتماد على مصطلح "المناقصة" الذي كان سائداً في التنظيمات السابقة.

ويشترك عقد المناقصة مع عقد المزايدة في قيامهما على فكرة المنافسة والمسابقة، وهو ما أشارت إليه الموسوعة الفقهية الكويتية، الأمر الذي أدى في التشريع العديد من الإجراءات والأحكام المنظمة لهما بل و خضوعهما في بعض الأحيان لتنظيم واحد، غير أنه توجد عدة فروق بينهما، فالمناقصة تعد عقداً لم يكن معروفاً في السابق، بينما تعتبر المزايدة عقداً معروفاً منذ القدم، كما أن المناقصة قد تكون في بعض صورها معلنة للجميع أو سرية، وقد غلب عليها الطابع السري، في حين تتميز المزايدة بكونها علنية دائماً وذلك وفق ما ورد في كتب السنة والفقه. كذلك تنقسم المناقصات إلى عامة ومحددة، فقد تكون عامة داخل بلد معين من خلال الإعلان عنها في الصحف المحلية والخارجية وقد تكون دولية تشارك فيها شركات عالمية، وهي تندرج ضمن المناقصات العامة، كما قد تكون خاصة ومحدودة من خلال توجيه خطابات وكتب رسمية لشركات وأشخاص معينين تتوفر فيهم الأهلية والملاءة في حين صور المزادات والمناقصات تكون في الغالب عامة ونادراً ما تكون دولية. ومن جهة أخرى أصبحت

¹ هبة سردوك، المناقصة العامة كطريقة للتعاقد الإداري، د ج ، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر ، 2009، ص ص 59 - 60.

² المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام في الجزائر، ج ر ، ع 50، الصادرة بتاريخ 20 سبتمبر 2015.

عقود المناقصة أكثر شيوعاً وانتشاراً في المجتمعات من عقود المزايدة، ويرجع ذلك إلى كثرة اعتماد الدول والمؤسسات الحكومية والإدارية عليها، بخلاف المزايدة التي تقتصر صورها غالباً على بيع المفلس والأشياء القديمة.

وفي الأخير، يمكن القول إن عقد المناقصة يُعدّ من الناحية اللغوية مقابلاً لعقد المزايدة، فالمزايدة ترتبط بالأشخاص، أما المناقصة فتتعلق بالأشخاص والشركات والمؤسسات¹. كما أن الأولى تستهدف التجارة مع صاحب أعلى عطاء في الحالات التي تتبع فيها الإدارة شيئاً من أملاكها أو تؤجره، أما المناقصة فتستهدف اختيار من يتقدم بأقل عطاء وتلجأ إليها الإدارة إذا ما أرادت الحصول على خدمات².

ثانياً: التمييز بين بيع العقار بالمزااد العلني والنجش

عرّف الفقهاء النجش بعدة تعريفات، ومن أبرزها تعريف الشافعية الذين اعتبروه الزيادة في ثمن السلعة المعروضة للبيع دون وجود رغبة حقيقية في شرائها، وإنما بقصد تغيير المشتري وحمله على التعاقد ولا يقتصر ذلك على شخص أجنبي عن البيع، بل قد يصدر من البائع نفسه، أو من غيره، سواء تم ذلك باتفاق مسبق أو بغير اتفاق، مع تعمد مدح السلعة وترغيب الناس فيها بالكذب كالنجش، وقد اتفقت التعريفات الفقهية على أن الغاية من النجش تتمثل في تضليل المشتري وإيهامه بأن السلعة تستحق الثمن المعروض مما يؤدي إلى الإضرار به، سواء تحقق ذلك لمصلحة البائع أو لمصلحة الناجش نفسه أو لهما معاً³.

كما يشترك كل من بيع المزايدة والنجش في قيام المزايدة في كل منهما، غير أن المعيار الفاصل بينهما يتمثل في نية المزايد وإرادته الحقيقية في الشراء، فإذا كان القصد هو التنافس المشروع بقصد اقتناء السلعة كان ذلك جائزاً شرعاً، أما إذا كان الهدف تحريك رغبة المشتري ورفع الثمن دون وجود نية حقيقية للشراء، فإن ذلك يعد من قبيل الخداع والتغيير المحرم شرعاً⁴، وهو ما نهى عنه الإسلام في قوله صلى الله عليه وسلم: «لا تَنَاجِشُوا» وفي رواية أخرى: «الخدعة وصاحبها في النار»، كما ورد

¹ محمد إلياس قوقازي نجاتي، بيع المزايدة المزااد العلني أحكامه وتطبيقاته المعاصرة "دراسة فقهية مقارنة"، د ج ، ط1، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2014، ص ص 113 - 114.

² هيبه سردوك، مرجع سابق، ص 71.

³ حامد عبده الفقي، بيع النجش في الشريعة الإسلامية، د ج ، ط1، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005، ص ص 27 - 33.

⁴ نجاتي محمد إلياس قوقازي، مرجع سابق، ص 106.

أيضاً: «لا مَكْرَ ولا خَدِيعَةَ في النَّارِ»، وفي رواية: «لا خِلَابَةَ في الإسلام» أي لا خديعة¹، وبذلك يتميز الفرق بين البيع المزايدة الجائز شرعاً والنجش المنهي عنه، غير أن اتفاق القائم على المزداد مع بعض الأشخاص للدخول في المزايدة بقصد رفع السعر دون نية حقيقية للشراء يجعل هذا التصرف في حكم النجش المحرم شرعاً².

ثالثاً: التمييز بين بيع العقار بالمزداد العلني والبيع على بيع أخيه أو السوم على سوم أخيه

يحرم على الإنسان أن يبيع على بيع أخيه أو يسوم على سومه، لما رواه البخاري (2139) ومسلم (1412) عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "لا يبيع بعضكم على بيع أخيه"، كما روى مسلم (1408) عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال: "لا يخطب الرجل على خطبة أخيه ولا يسوم على سوم أخيه"، وقد بين النووي رحمه الله معنى البيع على بيع الأخ، إذ يتمثل في أن يقول شخص لمن اشترى شيئاً في مدة الخيار: افسخ هذا البيع وأنا أبيعك مثله بأرخص من ثمنه أو أجود منه بثمنه ونحو ذلك، واعتبر ذلك محرماً، لما يحرمه أيضاً الشراء على شراء الأخ، وذلك بأن يقول للبائع في مدة الخيار: افسخ هذا البيع وأنا أشتريه منك بأكثر من هذا الثمن ونحو ذلك. أما السوم على سوم الأخ فيتحقق عندما يكون مالك السلعة والراغب فيها قد اتفقا على البيع دون إبرام العقد، فيتدخل شخص آخر قائلاً للبائع: أنا أشتريه، وهو ما يعد محرماً بعد استقرار الثمن³.

ويتضح من خلال ما سبق أن الشريعة الإسلامية حرصت على حماية المتعاقدين من صور التغيرير والمنافسة غير المشروعة التي قد تؤدي إلى الإضرار بالغير، الأمر الذي يقتضي التمييز بين بيع المزايدة المشروعة والسوم على سوم الغير، لاسيما وأن كلاهما يقوم على الزيادة في الثمن، غير أن الاختلاف بينهما يظهر في مدى استقرار إرادة البائع واستمراره في النداء على السلعة، ويظهر الفرق بينهما من خلال حالتين، تتمثل الحالة الأولى في أن يقوم صاحب المال بالنداء على سلعته، فيطلبها شخص بثمن معين، فيكف صاحب السلعة عن النداء واستقر نية، فلا بأس أن يزيد الغير في الثمن

¹ زكي زكي حسين زيدان، مرجع سابق، ص 160.

² مرجع نفسه، ص 63.

³ محمد صالح المنجد، "توضيح معنى البيع على بيع أخيه والسوم على سومه"، 16 أكتوبر 2017م، تم الاطلاع عليه في 15 ماي 2026م، الساعة 11:19، نقا عن الرابط : <https://islamqa.info/answers/26965>.

ويعد ذلك من قبيل بيع المزايدة المشروعة ولا يعتبر سوماً على سوم الغير ، و تم يتبين أن المعيار الفاصل بينهما يتمثل في استمرار البائع في النداء من عدمه، فإن استمر في النداء كان ذلك جائزاً وداخل ضمن بيع المزايدة المشروعة، أما إذا توقف وركن إلى أحد المشتريين فإن الزيادة بعد ذلك تعد من قبيل البيع على بيع الأخ أو السوم على سومه المحرم شرعاً، أما الحالة الثانية فتتمثل في أن يكون الدلال هو الذي ينادي على السلعة، فإذا طلبها شخص بثمن معين فقال الدلال: حتى أسأل المالك، جاز للغير أن يزيد بعد ذلك، غير أنه إذا أخبر الدلال المالك وقال له بعته بذلك وقبض الثمن، فلا يجوز لأحد أن يزيد بعد ذلك لأن ذلك يعد سوماً على سوم الغير . وبناء على ذلك، ذهب بعض العلماء إلى القول بتحريم البيع على بيع الغير بشرطين؛ أولهما: إذا وجد من البائع تصريح بالرضا، وثانيهما: إذا لم يوجد من البائع ما يدل على عدم الرضا، كاستمراره في النداء فلا يحرم السوم لأن النبي صلى الله عليه وسلم باع فيمن يزيد، أما إذا ظهر من البائع ما يفيد الرضا وإن لم يصرح به صراحة، فقد اختلف الفقهاء في ذلك بين قول بالتحريم وآخر بالجواز والله أعلم¹.

المبحث الثاني: أركان بيع العقار بالمزداد العلني

يقوم بيع العقار بالمزداد العلني، باعتباره تصرفاً قانونياً ناقلاً للملكية، على مجموعة من الأركان التي لا ينعقد صحيحاً إلا بتوافرها. ورغم ما يتميز به هذا البيع من خصوصية إجرائية تفرضها طبيعته، فإنه يظل خاضعاً في أساسه للقواعد العامة المنظمة للعقود، لاسيما فيما يتعلق بأركان انعقاده. واقتضت دراسة أركان بيع العقار بالمزداد العلني التطرق إلى الرضا، وأهلية المزايدة، والمحل، والسبب باعتبارها الأركان التي يقوم عليها هذا البيع .

المطلب الأول: الرضا و الأهلية

لا ينعقد بيع العقار بالمزداد العلني صحيحاً إلا بتوافر الأركان القانونية اللازمة لذلك، وفي مقدمتها الرضا والأهلية. ومن ثم، تقتضي دراسة هذه الأركان التطرق إلى الرضا في بيع العقار بالمزداد العلني ثم أهلية المزايدة باعتبارها شرطاً أساسياً للمشاركة في البيع في المزداد العلني.

الفرع الأول : الرضا في بيع العقار بالمزداد العلني

¹ نجاتي محمد إلياس قوقاري، مرجع سابق، ص ص 110 - 111.

تنص المادة 69 من القانون المدني بأنه: "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلاً".

تعتبر عملية البيع بالمزاد العلني سواء كانت قضائية أو اختيارية، دعوة للتعاقد ولا يوجد إيجاباً قانونياً بالمعنى الدقيق، وإنما الإيجاب هو أن يتقدم شخص بسعر يظهر استعداده لأخذ البضاعة المعروضة له، وأنه لا يتم القبول إلا برسو المزاد على أكبر عطاء. ومن خصائصها القانونية الجوهرية لهذه العملية كل عطاء جديد يتضمن زيادة السعر يؤدي تلقائياً إلى سقوط العطاء السابق وإبراء ذمة صاحبه، فإذا تقدم أحد غيره بما يزيد على العشر (10) ورسا المزاد عليه، يتم العقد لصاحبه، أما إذا تقدم شخص آخر وأظهر أنه سيشتري بالاثني عشر (12) فإن هذا العرض الأخير يلغي الإيجاب الأول¹.

وتتمثل قاعدة سقوط العطاء في أن العطاء اللاحق يلغي السابق ويحرر صاحبه من التزامه بقوة القانون، وذلك حتى وإن كان الجديد باطلاً كصدوره ممن لديهم مانع من موانع القانون كالسماسرة والخبراء المشرفين عليهم، وعليه تستمر المزايدة بطرائقها المختلفة إلى حين رسو المزاد².

أولاً: المزايدة الشفوية

تكون عن طريق ثمن السلعة، فيتوجه الراغبون في الشراء في المزاد إلى موقع المزاد، حيث يكون المزايدة على السلع المعروضة، وليكون هناك ضمان سير العملية بسلاسة، فيجب أن يكون الموقع بعيداً عن المزايدين، وذلك في مكان مرتفع فوقهم أو مواجهاً لهم ليتمكن الجميع من رؤيته، وعند بدأ المزاد يقرأ المزايد شروط أحكام المزاد وذلك جزء من عملية المزايدة، وأيضاً يجب على كل مشارك دفع تأمين قبل دخولهم المزايدة³.

يبدأ المزاد بعرض مفتوح، مهما كان منخفضاً أو رمزياً، وسواء نجح المزاد أم لا، وذلك دون الكشف عن سعر البيع الفعلي، ولا يمكن إغلاق المزاد بسعر محدد مسبقاً في حال عدم وجود عروض وينتهي المزاد بالنطق بكلمة "رسي المزاد" متبوعة بضربة المطرقة، وذلك ما يقوم به المحافظ البيع الذي قام بذلك البيع، ولكن عند عدم وصول إلى الثمن الأدنى يعلن تأجيل البيع ويحرر محضراً لذلك. وفي حالة

¹ علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام" في القانون المدني الجزائري، دج، دط، ديوان المطبوعة الجامعية 2006، ص 38.

² محمد حسين، مصادر الالتزام "العقد والإرادة المنفردة"، دار الجامعة، دج، دط، لبنان، 2000، ص 196.

³ زكي زكي حسين زيدان، مرجع سابق، ص 24.

تساوي العروض تقرر المواد الإجرائية للمبيعات الأملاك الوطنية في حالة تساوي العطاءات الآتية عبر فتح جولة مزايدة تكميلية تقتصر حصراً على أصحاب العروض المتماثلة، فإن استعصى رفع واستمر التكافئ في مراكزهم القانونية، يتم اللجوء وجوباً إلى النظام القرعة لحسم الترسية النهائية، وذلك التزاماً بأحكام المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي المنظم لعملية البيع في المزااد العلني¹.

ثانيا : المزايدة مع قبول التعهدات المختومة

تمثل التعهدات المختومة آلية تعاقدية تودع بموجبها عروض الشراء في ظروف مغلقة لدى المديرية الولائية للأملاك الوطنية، مشروطة باستيفاء البيانات العقارية وإثبات سداد الكفالة القانونية حيث يتاح للمتعهد إرسال عرضه بريدياً عبر ظروف مزدوجة وموصى عليه أو إيداعه شخصياً مقابل وصل استلام في موعد أقصاه يوم العمل السابق لعملية الفرز، ويترتب على تقديم هذا العرض قرينة قانونية قاطعة بقبول المتعهد لكافة الالتزامات الواردة في دفتر الشروط، مع حظر الرجوع في التعهد أو إلغائه بعد انقضاء الآجال المحددة للإيداع وذلك التزاماً بالأحكام التنظيمية لنموذج دفتر الشروط الموحد ويحمل الظرف الداخلي منها العبارة الآتية: "التعهد من أجل بيع ... الجزء رقم ... المزااد رقم..."².

يعد استخدام العروض الشفوية مع العروض المغلقة أحد أكثر أنواع المزايدة شيوعاً، فهو مزيج بين نوعين من المزايدة إلا وهي المزايدة الشفوية والمبيع بالتعهدات المختومة، والهدف من الجمع بين هذين النوعين هو تحقيق أفضل النتائج لجميع المزايدة مع تقليل احتمالية سوء الفهم أو التواطؤ بينهم وفي هذه الحالة توضع العروض المغلقة في مكتب المزايدة قبل بدء الجلسة ولا تفتح إلا بعد اختتام المزايدة الشفوية.³ وإذا تجاوز سعر البيع النهائي لقطعة معينة للحد الأدنى المقترح من أي من المزايدة المشاركين في تلك المزايدة، وذلك حتى يقدم العرض الشفهي النهائي ويؤخذ المزااد حينها لصالح صاحب أعلى عرض أو صاحب العرض الأكثر إتماماً لتملك القطعة، وفي حالة تساوي العرض الكتابي الفائز

¹ آمال بن بريح و نوال قحموص، بيع الأموال الوطنية العقارية، مجلة دفاثر السياسة والقانون، ع 01، جامعة الجزائر البليدة الجزائر 2021، ص 218.

² بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزااد العلني وتطبيقاته في التشريع ج ، مذكرة ماستر في الحقوق ، جامعة أكلي محمد الحاج البويرة، 2013، ص 37.

³ بلقاسم محمد أمين، ملحة أحكام البيع بالمزااد العلني وتطبيقاته في التشريع ج ، مذكرة ماستر في الحقوق ، جامعة أكلي محمد الحاج البويرة، 2013، ص 37.

مع العرض الشفهي فسيعد مزااد شفهي مختصر فوري بين الحاضرين الذين قدموا تلك العروض، وإذا لم يكن عرض جديد يفوق العرض المقدم يقوم محافظ البيع بإجراء القرعة، وأن لم يتم الوصول إلى الحد الأدنى للمبالغ، فيستعيد منظم المزااد بتأجيل المزايدة ويحرر محضراً لها¹.

الفرع الثاني : أهلية المزايدة

أولاً: الأهلية القانونية وتصرفاتها:

1- تعريف الأهلية:

أ. **التعريف الفقهي للأهلية:** صلاحية الشخص لكسب الحقوق وتحمل الالتزامات بينما عرفها جانب من الفقه بأنها وصف يقوم بالشخص فيجعله قابلاً لأن تكون له حقوق وتوجب عليه واجبات، فيكون محلاً صالحاً لاستحقاق تلك الحقوق، وكذلك صلاحية مباشرته للأعمال والتصرفات القانونية والقضائية².

ب. **التعريف القانوني للأهلية:** وضع المشرع الجزائري حماية خاصة لفئة عديمي وناقصي الأهلية، حيث تضمن القانون المدني الجزائري من خلال نص المادة 40 الفقرة الثانية منه على: ".... سن الرشد هو 19 سنة كاملة."

كما نصت المادة 45 من القانون 45 من القانون نفسه إلى أن أحكام الأهلية تعتبر من النظام العام ولا يجوز بأي حال من الأحوال الاتفاق على مخالفتها كتعطيلها أو التنازل عليها³.

2-أنواع الأهلية :

هناك نوعان من الأهلية: أهلية الوجوب وأهلية الأداء.

أ. أهلية الوجوب :

¹ المرجع نفسه ، ص 20.

² بلقاسم محمد أمين، مرجع سابق ، ص 98.

³ فراحي كوثر، إجراءات بيع عقار القاصر في التشريع الجزائري ، دفا تر مخبر حقوق الطفل ، ع01 ، جامعة وهران 02 محمد بن حمد الجزائر ، 31 ديسمبر 2018 ، ص205.

وتطلق هذه الأهلية على صلاحية الشخص لأن تكون له حقوق وأن يكون عليه التزامات. لذلك فهي التي تثبت للإنسان منذ ولادته حياً وحتى وفاته. تنص المادة 30/1 من القانون المدني الأردني أنه تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حياً، وتنتهي بموته. بل أنها يمكن أن تثبت للجنين في بطن أمه ولكنها تقتصر في هذه الحالة على اكتساب الحقوق دون تحمل الالتزامات، والغرض من هذه الشخصية هو تغطية بعض الأمور التي لو لم يتناولها القانون بمنح الجنين شخصية ناقصة لأدت إلى الإضرار به كما أن هذه الأهلية قد تثبت للإنسان بعد وفاته إلى حين تصفية تركته وسداد ديونه¹.

فأهلية الوجوب بهذا المعنى هو الشخص ذاته من الناحية القانونية، فالشخص سواءً أكان طبيعياً أم معنوياً إنما ينظر إليه القانون من ناحية أنه صالح لأن تكون له حقوق وعليه بعض الواجبات التي يكون مصدرها القانون كدفع الضرائب للدولة مثلاً، فإذا انعدمت أهلية الوجوب انعدمت الشخصية معها ومثالها حالة ولادة الجنين ميتاً والشركة بعد تصفيتها والميت بعد سداد ديونه².

ب. أهلية الأداء "Capacité de exercice" :

وهي صلاحية الشخص في استعمال الحق ويقع أن تتوفر للشخص أهلية وجوب دون أهلية أداء، بينما من له أهلية أداء يستطيع أن يتصرف بجميع التصرفات القانونية إذا كان كاملاً في قواه العقلية إذ تكون له بالضرورة أهلية وجوب³.

وهي صلاحية الشخص للقيام بالأعمال القانونية بنفسه ولذلك فهي تدور معه وجوداً ونقصاناً وعدمياً فتكون الأهلية الأداء كاملة إذا كان تمييزه كاملاً، وناقصة إذا كان تمييزه ناقصاً، ومعدومة إذا كان تمييزه معدوماً. فهي الأهلية التي تقوم على الإدراك والتمييز، وبموجبها يستطيع الإنسان أن يباشر حقوقه بنفسه وأن يلزم نفسه بالالتزامات كإبرام عقد بيع أو إيجار مثلاً. ولذلك فإن هذه الأهلية لا تثبت للإنسان إلا إذا بلغ سناً معينة أما أهلية الوجوب فهي تكتسب لمجرد الميلاد، بل وللجنين. فالصبي غير

¹ يوسف محمد عبيدان، مصادر الالتزام في القانون المدني "دراسة مقارنة"، د ج ، ط 01، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة الأردن ، 1999، ص50.

² منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني مصادر الالتزامات وأحكامه، د ج ، ط 01، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن 2019، ص100.

³ المرجع نفسه، ص 119.

التمييز أهلية وجوب كاملة ولكنه بدون أهلية أداء، لذلك فالشخص الذي يتمتع بأهلية وجوب ليس بالضرورة أن يتمتع بأهلية الأداء والعكس صحيح¹.

ثالثاً: أهلية القاصر في البيع بالمزداد العلني

1- تعريف القاصر :

عرف المشرع الجزائري القاصر في عدة نصوص ضماناً جاءت في القانون المدني وضماناً تضمنها قانون الأسرة الجزائري.

أ. تعريف القاصر لغة :

القاصر لغة بكسر الصاد من قصر على الشيء إذا تركه عجزاً أو عجز عنه ولم يستطعه والقصور من التقصير والعجز، وهو الشخص العاجز عن إدراك الأمور على حقيقتها لصغر سنه، أو هو الشخص الذي وصل مرحلة من عمره ما زال ناقصاً مرّ من مرحلة البلوغ².

ب. **التعريف الفقهي** : عرف الفقهاء، من بينهم كمال حمدي الناظر بأنه الشخص الذي لم يبلغ سن الرشد القانونية³، إذ يطلق مصطلح القاصر على الصغير والمجنون، وكذا المعتوه وذو الغفلة والسفيه وفاقد الإدراك، أي أن مرحلة القصر تبدأ من تكوينه ببطن أمه إلى غاية بلوغه مع مراعاة حالة إصابته بعارض من عوارض الأهلية كالمجنون أو العته أو السفه أو الغفلة التي يعتبر جزأها في دائرة القاصرين⁴.

¹ يوسف محمد عبيدان، المرجع السابق، ص ص 98-99 .

² فراحي كوثر ، مرجع سابق ، ص 205.

³ عباس حومة ، بيع العقار بالمزداد العلني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه طور ثالث ل م د في القانون "تخصص قانون مدني - قسم الحقوق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2023-2024 ص 16.

⁴ محمد كمال حمدي، الولاية على المال الأحكام الموضوعية الاختصاص و الإجراءات ، دج ، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003 ص 17.

ج. التعريف القانوني: عرف المشرع الجزائري سبب القصر ولم يعرف القاصر بنص قانوني، نجد من المادة 79 من القانون المدني الجزائري تنص على أنه "تسري على القصر والمحجور عليهم وعلى غيرهم من عديمي الأهلية أو ناقصيها قواعد الأهلية المنصوص عليها في قانون الأسرة". ومنه أحالت المادة أحكام هذه المادة قواعد القاصر إلى قانون الأسرة الجزائري. ونجد المادة 87 منه تنص على أنه "يكون الأب ولياً على أولاده القصر، وبعد وفاته تحل الأم محله قانوناً، وفي حالة غياب الأب أو حصول مانع له، وتحل الأم محله في القيام بالأمر المستعجلة المتعلقة بالأولاد، وفي حالة الطلاق، يمنح القاضي الولاية لمن أسندت له حضانة الأولاد"¹.

رابعاً: الأشخاص الممنوعون من المشاركة في المزايدة

لا يجوز منح أي شخص مشارك في المزداد العلني قانونياً من شراء العقارات في المزداد العلني، ولكن على عكس الجزائر، ولم يكن نصاً قانونياً للمشرع الجزائري في قانون الإجراءات الإدارية والمدنية وجود قيود على المشاركين في المزداد، ولكن بينما في القانون المصري فقد نص صراحة على بعض الأشخاص المشاركة في المزايدات بموجب نص المادة 311 من قانون الإجراءات المدنية، كما أيضاً ينهي قانون الإجراءات المدنية السوري حظراً مماثلاً بموجب نص المادة 412 في قانون أصول المحاكمات الذي قد نهى صراحة على هذا المنع².

لكن القانون المدني الجزائري قد نهى على منع بعض الأشخاص من الشراء وهذا بسبب صفتهم أو بسبب نوعية الحق المبيع، كما توجد حالات تضمنها القانون وأخرى.

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

لقد جاءت في المادة 402 ق.م.ج في هذا الحظر "لا يجوز للقضاة، ولا للمدافعين القضائيين ولا لكتاب الضبط، أن يشتروا بأنفسهم مباشرة ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتهم والا كان البيع باطلاً".

¹ قانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر ، ع24، الصادر بتاريخ 12 يونيو 1984 المعدل والمتمم، بالأمر رقم 05-02، المؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر ، ع15، الصادر بتاريخ 27 فيفري 2005.

² فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، دج ، د ط ، دار الفكر العربي، مصر، 1980، ص 425.

أ- **القضاة**: الذي نظروا في إجراءات التنفيذ أو المسائل المتفرعة عنه، كما يشمل الكتبة والمحضرين والغاية من المنع صيانة سمعة الموظف العام وعدم استغلال الوظيفة¹.

يعين القضاة بموجب مرسوم رئاسي بناءً على اقتراح وزير العدل، وبعد مداولة المجلس القضاء ويؤدي القضاة عند تعيينهم الأول أو قبل توليهم وظائفهم اليمين أمام المجلس القضائي الذي عين القاضي في دائرة اختصاصه بالنسبة إلى قضاة النظام العادي، وأمام المحكمة الإدارية لقضاة النظام القضائي الإداري².

ب- **المحامون**: لأنه لا يجوز للمحامي عن غيره ولو كان ذلك عن طريق المزايدة العلنية، وذلك أن يشتري ما وكل ببيعه، والغاية من المنع الخوف من أن يغلب الوكيل مصلحته الموكل فيشتري المال بأقل ثمن ممكن³.

إن المحاماة مهنة حرة مستقلة تعمل على حماية وحفظ الحقوق الدفاع وتساهم في تحقيق العدالة واحترام مبدأ سيادة القانون، ويقوم المحامي بتمثيل الأطراف ومساعدتهم وتولي الدفاع عنهم وأيضاً كما يقدم لهم نصائح واستشارات قانونية⁴.

ج- **الموثقين**: هو ضابط عمومي يتولى تسيير مكتب عمومي للتوثيق لحسابه وتحت مسؤوليته ويقوم بتحرير العقود وتسجيلها لحفظ أصولها، ولذلك يحظر عليه القيام بأعمال التجاري أو المصرفي أو إدارة شركة مضاربة لاكتساب عقارات أو إعادة بيعها أو السمسرة فيها⁵.

د- **كتاب الضبط**: يعرف كاتب الضبط في التشريع بأنه موظف عمومي تابع لقطاع العدالة، يتولى تحت إشراف القضاة، القيام بالأعمال الإدارية والقضائية المساعدة، ولا سيما تحرير المحاضر وتسجيل القضايا، وحفظ الوثائق، وتسيير أمانة الضبط، وبما يضمن حسن سير المرفق القضائي وانتظامه

¹ عبد الرحمن أحمد جمعة الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع، دج، دط، دار وائل، ص 118.

² القانون العضوي رقم 04/11، المؤرخ في 06 سبتمبر 2004، المتعلق بالقانون الأساسي للقضاء، ج ر، ع 57، الصادر بتاريخ 08 سبتمبر 2004.

³ عبد الرحمن أحمد جمعة الحلالشة، مرجع سابق، ص 120.

⁴ القانون رقم 07/13، المؤرخ في 29 أكتوبر 2013، المتضمن تنظيم مهنة المحاماة، ع 55، الصادر بتاريخ 30 أكتوبر 2013.

⁵ القانون رقم 06/02، المؤرخ في 06/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر، ع 14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006.

وقد نظم المشرع الجزائري هذه الوظيفة بموجب القانون الأساسي الخاص بموجب أمانة الضبط الذي يحدد مهامهم وحقوق وواجباتهم داخل الجهات القضائية¹.

هـ - السماسرة والخبراء: يتحدد دور السماسر في بيع المزايدة في كونه وكيلاً عن صاحب السلعة، يتولى عرضها وتنظيم المزايدة عليها وتقدير ثمنها، كما ينوب عنه في إبرام العقد وحفظ ما يسلم إليه إن السمسرة كانت معروفة في أسواق المسلمين منذ عهد النبي (ص) وإن تغيرت الاسم إلى ما هو أحسن لا ينفهم منه منعها وإنما مجرد توجيه لغوي أو استحسان في التسمية لا أكثر. كما ذهب بعض فقهاء الحنفية، خاصة المتأخرين إلى جواز السمسرة نظراً لحاجة الناس إليها، واستناداً إلى ما جرى به العرف من إجازة أعمال لا يقدر فيها العمل أو الزمن بدقة مثل السماسر والجمال ونحوهم على أن يحدد الأجر بأجر المثل عند عدم تقديره. وقد أجازت السمسرة أيضاً استناداً إلى القاعدة الفقهية التي تقضي بأن "الحاجة تنزل منزلة الضرورة" سواء كانت عامة أو خاصة إذ أن كثيراً من الناس يجهلون طرق البيع والشراء ولا يستطيعون الوصول إلى الأسواق والتعامل المباشر مما يجعل دور السماسر ضرورياً لإتمام المعاملات فيكون عمله مشروعاً لما فيه من منفعة للبائع والمشتري معاً. أما من الناحية القانونية، فقد اعتبر القانون التجاري الجزائري السمسرة عقداً مشروعاً حيث نصت المادة "99" على أنها عقد يلتزم بموجبه السماسر بالإرشاد إلى فرصة لعقد اتفاق أو التوسط لإبرامه بين الطرفين².

المطلب الثاني: الأركان المتعلقة بمحل البيع وسببه

لا تقتصر أركان بيع العقار بالمزااد العلني على الرضا والأهلية فحسب، وإنما تستلزم كذلك وجود محل مشروع وسبب قانوني يبرران انعقاده. وعليه، تقتضي دراسة هذه الأركان الوقوف على محل البيع بالمزااد العلني، سواء تعلق بالعقار بطبيعته أو بالتخصيص، ثم بيان السبب الذي يقوم عليه هذا البيع.

الفرع الأول : محل بيع العقار بالمزااد العلني

أولاً : العقار المحجوز بطبيعته

استناداً إلى نص المادة 683 من القانون المدني يمكن للمشرع العقار، سواء كان هذا العقار أرضاً أو أرضاً زراعية أو غير زراعية أو منشآت مقامة عليها. فحجز العقار والحقوق العينية للعقار المشهورة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 08-409، المؤرخ في 24 ديسمبر 2008 المتضمن القانون الأساسي الخاص بمستخدمي أمانات الضبط للجهات القضائية، ج ر، ع 73، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2008.

² محمد إلياس قوقازي نجاتي، مرجع سابق، 142.

هي الطريق الذي يستطيع من خلاله الدائن الحاجز وضع تحت يد القضاء تمهيداً لبيعه بالمزداد العلني واستيفاء دينه من ثمنها.¹ كما تنص المادة 721 ق.إ.م.إ في فقرتها الأولى: "على أنه يجوز للدائن

الحجز على العقارات، الحقوق العينية العقارية للمدين، مفرزة كانت أم مشاعة إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينة أو عدم وجود لها".

وقد ورد في نص المادتين 517 و518 في القانون الفرنسي² أن العقار بالطبيعة كل الأشياء الثابتة والمستقرة في مكانها وغير منتقلة نظراً لطبيعتها المادية مثل الأرض والنبات والبناء، بخلاف القانون الجزائري الذي لم ينص عليها بالتفصيل.³

1- الأرض: هي عقار ثابت بطبيعته حائز لصفة الاستقرار فما حمله، الأرض تشمل كل ما تحت سطحها وما في جوفها من مناجم ومحاجر فهذه جميعاً تعتبر عقارات بالطبيعة، غير أن يستخدم من هذه المناجم والمحاجر من معادن أو أحجار يفقد صفة العقار بمجرد فصله عنها، ليصبح منقولاً، أما الكنوز والآثار المنقولة المودعة في الأرض، فلا تعد من العقارات، رغم وجودها فيها، لأن لا تعتبر جزءاً منها بل مجرد أشياء أو غنائم فهي تعد من المنقولات.⁴

2- المباني: هي منقولات في الأصل غير أنها إذا أدمجت في الأرض اكتسبت حكم العقار فتنقل من منقول إلى عقار بطبيعتها، ويشمل ذلك مختلف المنشآت المقامة فوق سطح الأرض أو في باطنها كالمساكن، المصانع، الجسور ومتى كانت مثبتة في الأرض وثبتت قراراً فيها استقراراً دائماً⁵

وتعتبر الأبنية عقاراً بالاتصال بالأرض واتصالها بالثبات وهي من صنع الإنسان، ويوجد بدورها السكن والمخازن والمحامل وغيرها، كما تمتد لتشمل المنشآت الفنية مثل القناطر والخزانات والجسور. فيقوم المعيار العام لاعتبار المنقول عقاراً ما يتحدث به مدى استقراره وثباته في الأرض، وعدم إمكانية نقله أو فصله دون أن يتعرض للتلف.⁶

¹ عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، د ج، دط، دار بلقيس، 2019، ص 160.

² arts 517 et 518 du code civil français

³ نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، د ج، دط، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2002، ص 245.

⁴ أبو سعود رمضان، النظرية العامة للحق، د ج، دط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2002 ص 319.

⁵ عمار بوضياف، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، د ج، دط، دار جسور للنشر والتوزيع الجزائري، 2017 ص 127.

⁶ محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، ج 8، دط، دار الثقافة، عمان، 1994، ص 30.

3- **الأشجار**: تعد الأشجار والنباتات من العقارات بطبيعتها متى كانت متصلة بالأرض اتصالاً مباشراً أي عندما تمتد جذورها في التربة وبناءً على ذلك فإن النباتات التي تزرع في أوعية أو قصص تعد منقولات حتى وإن كانت هذه الأوعية مدفونة في الأرض.¹ كما تشمل الأشجار والنباتات جميع المزروعات الثابتة بجذورها، بالإضافة إلى الثمار التي لم تجن بعد وكذلك الغابات التي لم تقطع ما دامت جميعها لا تزال متصلة بأصولها في الأرض.²

4- **الثمار**: الثمار هي جمع ثمرة، وهي ما ينتج عن الشيء لا يكون نتيجة له، سواء كان ذلك من الشجر أو غيره فالثمرة في الأصل هي كل ما تحمله الأشجار فهي توسعاً استعمالها لتشمل ما يستفاد من الشيء كنتاجه وفائدته. فالمقصود بالثمار هنا هو ما يبقى متصلاً بأصله (كالأشجار) فلا يعتبر الثمار بطبيعته كعقار يخرج من الوصف مباشرة بمجرد قطفه وفصله. فإن الثمار قبل حصدها عقاراً كونها مدمجة مع العقار ومنقولاً بحسب المآل لأنها تنقسم إلى ثمار طبيعية، مدنية، وصناعية.³

ثانياً: العقار بالتخصيص

استناداً إلى أحكام المادة 683/2 من نفس القانون فإنه بالعقار بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً لخدمة هذا العقار أو استغلاله. فهذا المنقول الذي خصص لخدمة العقار لا يجوز الحجز عليه بصورة مستقلة عن العقار ولا يجوز حجز العقار لوحده دون المنقول إلا إذا انتهى للمالك تخصيص المنقول لخدمة العقار.⁴

وعرف المشرع الفرنسي بالتفصيل العقارات بالتخصيص في القانون المدني الفرنسي حيث تطرق إلى أنواعها في المواد 522، 524، 525 منه: "الأشياء التي وضعها مالك العقار في عقاره لخدمة هذا

¹ أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، دج، ط1، دار النهضة العربية للنشر، لبنان، 1983، ص 259.

² حمه مرامريه، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الدولة "قسم قانون خاص"، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 2008 / 2009، ص 63.

³ محمد بن راشد بن علي الحشمان، بيع العقار والمنقول في الفقه الإسلامي، د ج، ط 02، دار مؤسسة الرسالة، 1997، ص 212.

⁴ عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 16.

العقار واستغلاله تكون عقاراً بالتخصيص كالمواشي، آلات الحرث، الأنابيب، الثمار، التين، البذور الخ¹.

ولا يجوز حجز المنقول المعتبر عقاراً بالتخصيص منفرداً عن العقار المخصص لخدمته واستغلاله² فلو تم حجز أثاث الفندق أو آلات الزراعة على استقلال لحال ذلك دون استغلال كل من الفندق والأرض حتى أنه ومن مفهوم المخالفة يؤدي حجز المنقولات منفصلة عن العقارات إلى التقليل من قيمتها المنقولات ولا يتبع في التنفيذ عليها إلا إجراءات المعقدة المتبعة في حجز العقار كونها لم تصبح كذلك ولتفادي هذا الضرر عمد المشرع على إلحاق المنقولات بالعقارات التي ترصد لخدمته وعدها عقارات حكومية لا يجوز فصلها عن العقار بطبيعته مادام التخصيص قائماً. فلكي يعتبر المنقول عقاراً بالتخصيص لابد أن يكون كل من العقار والمنقول ملكاً لصاحب العقار وأن يخصص هذا المنقول

لخدمة العقار واستغلاله ويترتب على ذلك ارتباط المنقول بالعقار، بحيث يشكل العقار والمنقولات وحدة اقتصادية متطاملة لا تتجزأ، و من ثم تكتسب تلك المنقولات صفة العقار بالتخصيص³.

من خلال التعريفات السابقة نستخلص مجموعة من الشروط التي يجب توافرها في المنقولات حتى تكتسب صفة العقار بالتخصيص.

1- أن يكون المنقول والعقار مملوكين لشخص واحد:

نصت المادة 683 ق.م.م: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه..." يعني أن يُشترط أن تتحد في الشخص صفة المالك للعقار والمنقول معاً⁴، وعليه لا يعد عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحب الحق الإنتفاع لخدمة عقار مملوك للغير كما أنه لا يكتسب المنقول هذه الصبغة إذا قام مالك العقار بتخصيصه لخدمة عقاره دون أن يكون مالكاً لذلك المنقول، كأن يكون المنقول مرصوداً أو معاراً له⁵.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال وقانون حماية حقوق الملكية العقارية، ج08، د ط، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 703.

² عيسى بن دوحة و بوشين جرير، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في القانون التوجيهي الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ع01، مارس 2016، ص 139.

³ حمة مرامرية، المرجع السابق ص 64.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 32.

⁵ حمة مرامرية، مرجع سابق، ص 64.

غير أنه يجوز للمالك العقاري المشيوع أن يلحق المنقول بالعقار، فيكتسب المنقول صفة العقار بالتخصيص تحت شرط فاسخ، فإذا تمت القسمة وآل العقار إلى أحد الشركاء دون من قام بالتخصيص، تحقق الشرط الفاسخ وزالت صفة العقار بالتخصيص عن المنقول، فينفصل عن العقار ويعود إلى مالكة الأصلي¹.

2-التخصيص :

يقصد بالتخصيص أن يرتبط المنقول بالعقار ارتباطاً يهدف إلى خدمة العقار الأصلي أو استغلاله، بحيث يكون هذا التخصيص موجهاً لخدمة العقار ذاته لا لخدمة مالكة الشخصية، ولا يُشترط أن يكون التخصيص دائماً أو مؤبداً بل يكفي أن يكون قائماً ولو بصفة مؤقتة أو عارضة، ولم يحدد المشرع الجزائري على وجه الحصر العقارات التي يجوز أن تكون محلاً للتخصيص، كما لم يبين طبيعة العلاقة اللازمة بين العقار والمنقول حتى يكتسب هذا الأخير صفة العقار بالتخصيص، وإنما اكتفى بالإشارة إلى المنقول الذي يلحقه صاحبه بالعقار لخدمته أو استغلاله. تاركاً للقضاء سلطة تقدير مدى تحقق التخصيص².

ثالثاً : عقار في يد الكفيل العيني

1-العقار المملوك لغير المدين :

الكفيل العيني هو شخص يقدم عقاره كضمان لدين غيره ويتميز ذلك في صور قيام المالك الحقيقي للعقار لرهن عقاره لصالح دائن المدين آخر بصفة مالك العقار المرهون فإذا كان الراهن شخص آخر غير مدين فلا يجوز التنفيذ على ماله الأمن رهن من ذلك المال³.

¹ المرجع السابق ، ص 36.

² حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، 43.

³ نبيل عمر و أحمد هندي، التنفيذ الجبري (القواعد وإجراءاته)، دج ، دط ، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2002 ص 721.

أجاز المشرع ج أن يقدم شخص آخر غير المدين لعقار رهن للوفاء بدين هذا الأخير بموجب نص المادة 884 ق.م.م.، وبالتالي مدى إمتناع عن الوفاء بالدين من بحلول الأجل يمكن للدائن الممتاز مباشرة إجراءات التنفيذ على عقار الكفيل العيني لذا لابد من تبليغ هذا الأخير من أجل منحه فرصة لسداد دينه وتجنب نزع عقاره جبراً¹.

وكم ينبغي قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى الإجراءات الواجب إتباعها لتنفيذ باعقار مرهون لكن القانون المدني فقد تناول تلك الإجراءات في المادتين 901 - 902، وقد نصت المادة 901 ق.م.م: ب "أنه إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ في ماله إلا لما رهن من ماله ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق بغير ذلك " .وتنص المادة 902 ق.م.ج. بأنه "يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقاً للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية جاز له تقاضي أي إجراء موجه له إن هو تخطى عن العقار المرهون وفقاً للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخليه العقار".

ويستفاد من نص هاتين المادتين أن الكفيل العيني، مَن أُلزم بضمان الوفاء بدين من خلال رهن العقار، فإن مسؤوليته تقتصر على العقار المرهون دون سائر أمواله، وبناءً على ذلك، يباشر الدائن المرتهن اجراءات التنفيذ مباشرة على محل الرهن، باعتباره الكفيل العيني لا يسأل شخصياً عن الدين إلا في حدود المال المرهون².استناداً إلى الظروف وملابسات لكل حالة³.

2- عقار في يد الحائز:

لا يقصد بالحائز في هذا المقام مطلقاً اصطلاحاً الحائز في القانون المدني بصدد الحقوق العينية الأصلية، وهو ذلك الشخص الذي يضع يده على ملك عَقِي عقاري مدة محددة ويمارس عليه سلطات محددة وتنصرف إلى اكتساب الحق العيني بارتضاء المدة المحددة في القانون وتوافر شروط منصوص عليها في القانون لهذه الحيازة هذا بحيث استبعاده تماماً في هذا المقام⁴ .

¹ مسعود خثير ، اجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات المطبقة

القانونية والسياسية، ع 08، ديسمبر 2017، ص 299.

² فتحي والي، مرجع سابق، ص 353.

³ حمة مرامرية، مرجع سابق ، ص 64.

⁴ نبيل عمر و أحمد هندي، مرجع سابق ، ص 719.

وعليه إذا كان العقار مثقلاً برهن رسمي أو حيازي أي بأي سبب يمنح الأسبقية كالمسيح والجهد. وعليه إذا كان العقار مثقلاً بحق عيني ثم انتقلت ملكية هذا العقار إلى شخص آخر غير مسؤول شخصياً عن الدين، فإن هذا الشخص يسمى الحارس حائزاً ولكي يكون حائزاً للعقار يجب توافر فيه شروط:

- أن يكون العقار مثقلاً برهن رسمي أو حيازي أو بأي حق عيني.
- أن تنتقل ملكية العقار بتأمين عيني تنحي بأي سبب من الأسباب.
- يجب أن لا يكون من تلقى ملكية العقار أو الحق العيني مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن فإن كان الشخص مديناً متضامناً مع الأصلي أو كفيلاً شخصياً له فلا يعتبر في هذه الحالة حائزاً¹.

ونذكر أنه يشترط في الحائز أن يكون تصرفه قبل التسجيل تنبيه نزع الملكية حتى يكتسب صفة الحائز، وبالتالي يقع على عاتق الدائن مباشرة الإجراءات والالتزامات الواجبة اتباعها تجاهه وفقاً للقانون 411 قانون مرافعات.

وهذه الالتزامات تتلخص في أنه بعد اتخاذ مقدمات للتنفيذ في مواجهة المدين المنفذ ضده وتنبيهه بنزع الملكية وتسجيل التنبيه، يجب إنذار الحائز بالدفع أو التخلية، أي بدفع قيمة الدين أو ترك العقار للتنفيذ عليه وذلك مع تبليغ التنبيه إلى الحائز وإلا كان باطلاً، وذلك حتى يصل إلى علم الحائز أن المدين قد أعلن التنبيه وليعرف نوع السند التنفيذي، وذاتية العقار الجاري التنفيذ عليه، ومقدار المطلوب الوفاء به، فيمكننا من اختيار أحد الأمور التي منحه القانون الخيار منها².

الفرع الثاني : السبب في بيع العقار بالمزداد العلني

يعد السبب ركناً أساسياً من أركان العقد، حيث لا بد أن يكون مشروع يبرر الالتزام، ويقصد بالسبب الغاية التي من أجلها أبرم المتعاقدان، بحيث يشكل الدافع المباشر لإنشاء الالتزام، وعلى هذا الأساس، فإن الالتزام البائع بحيث يتمثل في نقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري، في حين يقابله ذلك التزام المشتري بدفع الثمن، غير أنه لا يكفي أن يكون السبب موجوداً فحسب بل يجب أن يكون مشروع وغير مخالف للآداب العامة أو النظام العام، وإلا عد العقد باطلاً سواء لانعدام السبب أو لعدم مشروعيته

¹ زهر الدين الطيب، طرق التنفيذ في المواد المدنية، د ج ، ط2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، ص 211.

² أحمد هندي، التنفيذ الجبري، في ضوء قانون المرافعات وتعديلاته، د ج ، د ط ، دار الجامعة الجديدة، مصر ، 2009، ص 473.

حتى مع توافر باقي الأركان، وبذلك يعد السبب عنصر جوهرياً يضمن صحة الالتزام ومشروعيته، ويسهم في تحقيق التوازن بين أطراف العقد¹.

فقد تناول المشرع الجزائري موضوع السبب في المادتين 97، 98 من القانون المدني الجزائري الذي أشار فيه إلى أن الالتزام يجب أن يكون لها سبب وأن يكون مشروعاً.

أولاً: مفهوم وجود السبب

يكفي لقيام السبب في العقد أن يوجد بوصفه عنصر جوهرياً لا ينفصل عنه، إذ يعد عنصراً داخلياً ذاتياً لا يتأثر باختلاف نوايا المتعاقدين أو دوافعهم الشخصية، فهو يتخذ صورة واحدة في مختلف أنواع الالتزامات، فيتمثل في الغاية المباشرة التي يقصدها المتعاقد من التزامه، وعليه يعتبر السبب جزءاً لا يتجزأ من الالتزام ذاته، فمثلاً في عقد البيع، يكون التزام البائع هو حصوله على الثمن، بغض النظر عن اختلاف الدوافع. وعلى هذا الأساس لم يكتف المشرع باعتبار السبب عنصراً لازماً بل قرر قرينة قانونية تفيد التزام مشروعيته في كل الالتزام، وبذلك يعفي المتعاقد من إثباته، ما لم يثبت العكس خلافاً لذلك².

ثانياً : أن يكون السبب مشروعاً

يشترط لصحة العقد أن يكون السبب مشروعاً، وهو ما أكدته المشرع الجزائري في المادة 97 من القانون المدني، إذ يقضي ببطلان العقد إذا كان الالتزام قائماً على سبب غير مشروع أو مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، الأمر الذي يعكس تبني النظرية الحديثة في السبب التي تربط بينه وبين الباعث الدافع إلى التعاقد بحيث هذا الباعث هو المقصود كركن في العقد ويجب بعد هذا الباعث هو المقصود كركن في العقد ويحيط بأن يتسم بالمشروعية، ومع ذلك يفترض في السبب أنه مشروع إلى أن يثبت العكس، غير أنه ثبت عدم مشروعية الباعث، فإن هذا الاستقرار المعاملات وحسن النية، كما أن السبب قد يكون مذكوراً صراحة في العقد أو ضمناً غير مصرح به، وفي كلتا الحالتين يعتبر الخبير حقيقي إلا إذا أثبت خلاف ذلك، وهو ما كرسته م 98 ق.م.ج، من خلال إقرار قرينة صحة السبب ومشروعيته ما لم يقيم الدليل على عكسه³.

¹ مصطفى العوجي، القانون المدني "العقد"، ج 01، ط 07، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 317.

² أنظر قانون المدني المادة 98، سبق ذكرها.

³ فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، دج، دط، ديوان المطبوعات الجامعية ن الجزائر، 2009.

ثالثاً: إثبات السبب

يقع عاتق من يدعي أن الالتزام سبباً آخر غير مشروع عبء إثبات ما يدعيه، وذلك وفقاً لأحكام المادة 98 ق.م.ج على أن يتم هذا الإثبات بالكتابة إذا كان من شأنه مخالفة أو مجاوزة ما ورد في محرر كتابي، إذ لا يجوز إثبات عكس الكتابة إلا بكتابة مماثلة، غير أنه إذا تمسك المدين بعدم مشروعية السبب الوارد في العقد، جاز له إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات المقررة قانوناً باعتبار أن الدفع بعدم المشروعية لا يتقيد بذات القيود المفروضة على إثبات ما يخالف أو يجاوز الدليل الكتابي¹.

في حالة عدم ذكر السبب في العقد، يفترض المشرع قيام السبب للالتزام وأن هذا السبب مشروع، وذلك استناداً أحكام المادة 98 ق.م.ج، ويقع على عاتق من يدعي خلاف هذا الافتراض عبء إثبات ما يدعيه بكافة الطرق للإثبات لعدم تقيده بوسائل معينة، وهذا ما يستفاد من النصين القانونيين 97 و98 ق.م.ج أنه قرر المشرع قرينة قانونية تقيد افتراض مشروعية سبب العقد سواء ذكر أو لم يذكر فإذا لم يذكر افتراض وجوده ومشروعيته².

ص ص 112-113.

¹ مصطفى العوجي، مرجع سابق، ص 319.

² لحاج العربي، النظرية العامة للالتزام، د ج، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، ص 110.

ملخص الفصل الأول :

من خلال دراسة هذا الفصل، تبين أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً صريحاً للبيع بالمزااد العلني، الأمر الذي استوجب الرجوع إلى الفقه من أجل تحديد مفهومه وضبط عناصره الأساسية، كما أظهرت الدراسة خصوصية هذا البيع وتمييزه عن الأنظمة القانونية المتشابهة من حيث كيفية انعقاده والقواعد التي تحكمه.

كما تبين أن انعقاد بيع العقار بالمزااد العلني يرتكز على توافر الأركان الأساسية للعقد، والمتمثلة في الرضا، الأهلية، المحل، والسبب، إذ يشكّل كل ركن منها عنصراً جوهرياً لا غنى عنه لقيام هذا التصرف على وجه صحيح. ومن ثمّ، فإن خصوصية البيع بالمزااد العلني لا تحول دون خضوعه للقواعد العامة لانعقاد العقود، وإنما تتكامل معها بما يضمن سلامة انعقاده في إطار القواعد القانونية المنظمة له.



الفصل الثاني

إجراءات بيع العقار في المزاد العلني و الآثار

المرتبة عنه



تمهيد الفصل الثاني :

يشكل البيع بالمزاد العلني أهم صور التنفيذ الجبري التي نظمها المشرع الجزائري، بالنظر إلى ما يحققه من ضمانات قانونية تكفل حماية حقوق الدائنين والمدينين، فضلاً عن ذلك فهو وسيلة تهدف إلى الوصول إلى أفضل ثمن ممكن للعقار محل البيع، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى إحاطته بجملة من الإجراءات ذات طابع شكلي وتنظيمي، وهذا ما يضمن سلامة إجراءات التنفيذ وصحة انتقال الملكية. فتمر إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني بمراحل بدايتها تهيئة العقار للبيع وتليها الإجراءات المتعلقة في الشروع إلى عملية بيع العقار والإعلان عن جلسة البيع وكيفية سيرها تحت إشراف الجهة القضائية المختصة. هذا ما يحيل إلى آثار قانونية تتمثل بانتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد وتطهيره من الحقوق العينية، فضلاً عن توزيع حصيلة البيع على الدائنين وفقاً لجملة من الإجراءات المدنية والإدارية.

وعليه يتضمن (المبحث الأول) دراسة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني، بينما يخصص.

(المطلب الثاني) لبيان الآثار المترتبة عن بيع العقار بالمزاد العلني .

المبحث الأول: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

يخضع بيع العقار بالمزاد العلني لجملة من الإجراءات القانونية المتتابعة التي نظمها المشرع بدقة، حيث تبدأ بالإجراءات التحضيرية المتعلقة بالإعداد للعقار للبيع وإعداد قائمة شروط البيع بمختلف صورها وتحديد الثمن الأساسي وتبليغ الأشخاص المعنيين واستخراج مستخرج من قائمة شروط البيع، إلى جانب التطرق إلى الاعتراض على قائمة شروط البيع وإجراءات تقديمه ومناقشته، ثم ننتقل إلى مرحلة الإعلان عن جلسة البيع وتنظيم إجراءات المزايدة العلنية من خلال تحديد وسائل الإشهار وكذا انعقاد جلسة البيع وفق الأوضاع القانونية المقررة. وعليه، تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، خُصص المطلب الأول للإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني، بينما تناول المطلب الثاني الإشهار عن جلسة البيع وإجراءات المزايدة العلنية.

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لبيع العقار بالمزاد العلني

أحاط المشرع ببيع العقار بالمزاد العلني بجملة من الإجراءات التمهيدية التي تسبق جلسة البيع، قصد لضمان صحة التنفيذ وحماية حقوق ذوي الشأن وذلك من إعداد وإيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها، مع إتاحة حق الاعتراض عليها قبل مباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني.

الفرع الأول: إعداد العقار للبيع

تتضمن مرحلة إعداد العقار للبيع، كل الإجراءات التحضيرية لجلسة البيع بالمزاد العلني وفقاً لمقتضيات المواد من 737 إلى 752 من ق.إ.م.إ بدءاً بإعداد قائمة لشروط البيع وانتهاءً بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ.

أولاً: إعداد قائمة شروط البيع

تعرف قائمة شروط البيع على أنه ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه والأصل أن يعدها الدائن المباشر للإجراءات وأن يودعها قلم كتاب المحكمة المختصة، وعلى هذا الأخير أن يقوم بالإعلان عن هذا الإيداع لأشخاص حددهم القانون ثم يتم النشر في الصحف عن هذا الإيداع وذلك حتى يتقدم للمزايدة أكبر عدد ممكن من الأشخاص فيرتفع الثمن وكذلك حتى يتمكن صاحب المصلحة من إبداء كل ما لديه من اعتراضات على قائمة شروط البيع ويتم الفصل فيها في الميعاد¹.

¹ أحمد هندي، مرجع سابق، ص 443.

وتختلف قائمة شروط البيع باختلاف موضوع البيع إن كان جبرياً وقضائياً كما تختلف الوثائق المرفقة بحسب الحالة وهذا ما سيتم تناوله على التوالي:

1- قائمة شروط البيع الخاصة بالبيع الجبرية:

إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز في حالة تعدد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات¹...

بحيث يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:

- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً دقيقاً، سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفزاً ومشاعاً، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنه شاغر.
- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.
- تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع، عند الاقتضاء، وإن كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلا يجوز تجزئتها.
- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

¹ سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية، د ج، د ط، دار لاية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2025، ص 122.

وعليه يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليمياً على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما، فإذا أخلت أحد هذه البيانات من قائمة شروط البيع كانت قابلة للإبطال وذلك بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تحديد تاريخ نفقة المحضر¹.

ومن بين ما يحققه تحديد البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع توحيد العمل بين جميع المحضرين القضائيين مما يسمح للقاضي بمراقبة مدى احترام الإجراءات في الطعن أو الاعتراض على قائمة شروط البيع كما تعد وسيلة يعلم من خلالها الحاجز والمحجوز عليه والغير الذي يحتمل أن يشارك في البيع بالمزاد العلني².

كما نصت المادة 783 من ق.إ.م.إ على مجموعة من المستندات التي ترفق بقائمة شروط البيع و المتمثلة في :

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه، أو العاجز أو الكفيل العيني لمن وجد.
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
- مستخرج جدول الضريبة العقارية.

إضافة إلى ذلك يتعين التأكد في حال تضمنت قائمة شروط البيع أن العقار مشغول تحديد شاغل العقار وصفته لاسيما إذا كان مستأجراً إيجاراً مدنياً فيجب ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه أي قبل 2007 أم بعدها، وإذا تضمن العقار محل البيع محلاً تجارياً أو قاعدة تجارية أنشأها مستأجر فإنه لابد من ذكر عقد الإيجار ومدته وتاريخه هل هو قبل سنة 2005 أم بعدها لما يترتب عليه آثار وأيضاً حتى

1. فريحة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دج، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، 2013، ص ص 302-303 .
2 عبد الرحمن بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والإدارية، دج، ط2، منشورات بغدادي، الجزائر، 2013، ص252.

لا يتضرر الراسي عليه المزاد اذ لابد أن يكون عالمًا بكل التصرفات التي تنقل العقار محل البيع بالمزاد¹.

2- قائمة شروط البيع المتعلقة ببعض البيوع القضائية الخاصة:

وفقًا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية تقسم البيوع الخاصة إلى ثلاث فئات تتمثل في:

أ. في حالة بيع العقارات المملوكة على الشيوع:

بين المشرع في أحكام ق.م كيفية اقتسام المال الشائع، فإذا كان المال قابل للقسمة قسم بين الشركاء فيه، أما إذا كان غير قابل للقسمة فيباع هذا المال عن طريق المزاد العلني².

فالبيع بموجب المادتين 786 و 787 ليس نتيجة تنفيذ جبري لعدم وفاء المدين، وإنما تنفيذ لحكم أو قرار قضائي فاصل في دعوى قسمة ملكية شائعة وفقًا للمادة 227 من ق.م لاستحالة القسمة عينا فلاوجود لدائنين أو مدينين، كما تنتقل ملكية المال بأكمله إلى الراسي عليه المزاد فيصبح مالكًا على الشيوع بدوره وتخضع علاقته بباقي الملاك لما تقضي به قواعد الشيوع³.

كما يجب الإشارة إلى الغموض الوارد بين نص المادة 728 من ق.م والمادة 786 من ق.م.إ.م.إ فنص المادة 728 يجعل المزايدة تقتصر على الشركاء في المال المراد بيعه بالمزاد إذا طلبوا ذلك بالإجماع. غير أن نص المادة 786 من ق.م.إ.م.إ جاء خال من هذا الامتياز وأمام هذا السكوت نرى أنه يتعين علينا تطبيق القاعدة المنصوص عليها في المادة 728 من ق.م⁴.

وتتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية:

- الإذن الصادر بالبيع المذكور في المادة 783 يستبدل بالسند التنفيذي القاضي بالبيع (الحكم والقرار).

¹ سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 124.

² عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقًا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، د ج، د ط، دار بلقيس للنشر، الجزائر 2019، ص 209.

³ عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 280.

⁴ عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 209.

- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري تعييناً دقيقاً ، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، وغيرها البيانات التي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

- شروط البيع والتمن الأساسي.

- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء

- بيان سندات الملكية.

وترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

- مستخرج جدول الضريبة العقارية.

- مستخرج من عقد الملكية.

- الشهادة العقارية¹.

والعقار المقصود بالمادة 786 من ق.إ.م.إ هو العقار الذي تعذرت قسمته عينا أو كان من شأن قسمته إحداث نقص كبير في قيمته حيث يتقدم من يهمله التعجيل في بيع العقار بالمزاد العلني من المالكين الشركاء في العقار المشاع إلى المحضر القضائي ويطلبه بإعداد قائمة شروط البيع بناء على هذا الطلب يقوم المحضر المذكور في المادة 783 أعلاه على ذكر جميع المالكين على الشيوخ وموطن كل منهم ويرفق لها فضلاً عن الوثائق المذكورة في المادة 784 أعلاه، نسخة من الحكم أو القرار الصادر بالبيع ويقوم بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في العقار وبعد الإيداع يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن هذا الإيداع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية إلى جميع المالكين الشركاء في العقار وأعطى المشرع للدائنين أصحاب التأمينات العينية وإلى الشركاء في العقار المشاع الحق في الاعتراض والمطالبة بإلغاء قائمة شروط البيع وفقاً للإجراءات المبينة في المادة 742 من نفس القانون².

¹ انظر المادة 784 من القانون 08-09، السالف الذكر.

² عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 210.

ب- في حالة بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني :

يجوز لمالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، بيع العقار من طريق المزاد العلني إذا لم يبيع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ. ويتم البيع بناء على قائمة الشروط التي يعدها المحضر القضائي، تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار¹ وتلاحظ أن المادة السابقة الذكر، لم تذكر لا البيانات التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع و لا المستندات التي ترفق بها ولم تحل إلى أي نص قانوني وتركت ذلك محل اجتهاد معد قائمة شروط البيع ورئيس المحكمة الذي يراجعها بدرجة أولى ثم لمن لهم حق الاعتراض عليها أن يثيروا بياناً مهما لم تتضمنه القائمة² وعليه يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:

- اسم ولقب المدين وموطنه.
- الطلب المقدم إلى المحضر القضائي من قبل المدين المثقل بتأمين عيني (رهن رسمي، حق تخصيص، حق امتياز خاص على العقار).
- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين وهم الدائن المرتهن و أصحاب حق تخصيص وأصحاب حق الامتياز الخاص على العقار، وموطن كل منهم،
- عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص أو قيد حق الامتياز الخاص على العقار الذي يتم البيع بمقتضاه ومبلغ الدين،
- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المثقل بالتأمين العيني تعييناً دقيقاً، سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مقررًا ومشاعاً وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية ورقمه وأجزاء العقارات،
- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر،

¹ النظر المادة 788 من القانون 08-09، السالف الذكر.

² سليمان بو قندورة، مرجع سابق، ص 129.

• شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف،

• تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي

لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء، وإذا كان محل التأمين

العيني وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، فلا يجوز تجزئتها،

• بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع¹.

وترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

• نسخة من الطلب المقدم إلى المحضر القضائي لإعداد قائمة شروط البيع،

• نسخة من عقد الرهن الرسمي أو حكم التخصيص أو قيد حق الامتياز الخاص على العقار

الذي يتم البيع بمقتضاه ومبلغ الدين،

• شهادة عقارية تتضمن القيود المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري،

• مستخرج جدول الضريبة العقارية،

• سند الملكية².

يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة لشروط البيع بناء على المالك المدين، وتودع هذه القائمة بأمانة

ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المثقل بالتأمين العيني، ويودع طلب البيع بالمزاد

العلني بالمادة 788/1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويقوم المحضر القضائي بتبليغ قائمة

شروط البيع تبليغاً رسمياً إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية، وإمهالهم أجل لطلب إلغاء شروط

البيع عن طريق اعتراض على القائمة عند الاقتضاء، طبقاً للإجراءات المبينة في المادة 742 من نفس

القانون، ويتم نشر قائمة البيع والإعلان عن البيع وتعليقه وفقاً لإجراءات النشر والتعليق

¹ سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص ص 130-131.

² مرجع نفسه، ص 131.

المقررات المحجوزة من القانون ويجب أن تتضمن قائمة البيع نسخة من الإذن بالبيع إذا تعلق الأمر بعقار مملوك لقاصر أو لغائب أو لمفقود أو لناقص الأهلية وأن تتضمن القائمة البيانات المحددة قانوناً على الخصوص تعيين المال المحجوز ووصفه وآثار لم يبلغ عقود على الخصوص تعيين المال المحجوز ووصفه و أن يتم تبليغ هذه القائمة لمن يجب¹.

ج- في حالة البيوع الخاصة بالمفقود وناقص الأهلية والمفلس:

يخضع هذا النوع من البيوع لأحكام المواد من 783 إلى 785 من ق.إ.م.إ. وهي تشمل العقارات والحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائياً بالمزاد العلني بناء على طلب يقدم من الوصي أو الولي أو وكيل التفليسة باعتباره صاحب الصفة وفقاً لأحكام ق.ت.² ويتم بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائياً بالمزاد العلني، للمفقود والمفلس حسب قائمة شروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة يحددها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي أو يحددها وكيل التفليسة حسب الحالة³.

وتتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية:

- بيان الإذن الصادر بالبيع.
- تعيين العقار و / أو الحق العيني العقاري تعييناً دقيقاً و لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء وتبيان حالتها هل هي مفرزة أو مشاعة أو غير ذلك من البيانات التي تفيد في التعيين، وإن كان العقار بناية يجب تعيين الشارع ورقمه وأجزاء العقار.
- شروط البيع والتمن الأساسي.

¹ عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 211.

² عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 277.

³ انظر المادة 783 من ق 09-08، السالف الذكر.

• تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك وفي هذه الحالة يجب ذكر الثمن الأساسي لكل جزء.

• بيان سندات الملكية¹.

يلاحظ من خلال أحكام المادة 783 من ق.إ.م.إ أن المشرع رغم تحديده للبيانات الواجب تضمينها في قائمة شروط البيع الخاصة ببيع أموال المفقود وناقص الأهلية والمفلس، إلا أنه أغفل بعض البيانات الجوهرية التي يقتضيها هذا النوع من البيوع، لاسيما تحديد شاغل العقار وصفته وسبب شغله، وبيان المحكمة المختصة التي سيتم أمامها البيع وتبرز أهمية هذه البيانات بالنظر إلى ما يترتب عنها من آثار قانونية و علمية خاصة عند تنفيذ إجراءات العقار و تسليمه للراسي عليه المزاد² كما ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

• مستخرج جدول الضريبة العقارية

• مستخرج من عقد الملكية والإذن بالبيع عند الاقتضاء.

• الشهادة العقارية³.

ثانيًا: تحديد الثمن الأساسي

يتم تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني أو ما يعرف بالسعر الافتتاحي والقيمة التقريبية للعقار و /أو الحق العيني العقاري في السوق، سواء جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري⁴. تعيين الخبير بموجب أمر صادر على عريضة، بناء على طلب يقدمه المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، وذلك بعد إثبات إيداع أتعاب الخبرة بأمانة الضبط وفق المبلغ المحدد مسبقاً من طرف رئيس المحكمة. ويلتزم الخبير بإيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط داخل الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه، وفي حالة عدم احترام

¹ عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 208.

² سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 127.

³ عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 279.

⁴ انظر المادة 739، من القانون 09-08، السالف الذكر.

هذا الأجل يتم استبداله بخبير آخر وفقاً للإجراءات القانونية المقررة لتعيينه¹.

ثالثاً: تبليغ الأشخاص المعنيين بالبيع

يلزم المحضر القضائي في غضون خمسة عشر (15) يوم الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بتبليغ الأشخاص الوارد ذكرهم في المادة 740 ق.إ.م.إ، باعتبارهم المعنيين المباشرين إما بالعقار كالملاك على الشيوع أو بمصير ثمن البيع² والأشخاص الذين يجب تبليغهم بإيداع القائمة هم:

- المدين المحجوز عليه.
- الكفيل العيني والحائز للعقار وأو الحق العيني العقاري إن وجد.
- المالكين في الشيوع ان كان العقار وأو الحق العيني العقاري مشاعاً.
- الدائنين المقيدون كل واحد بمفرده.
- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به ان وجد وفي حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي للورثة بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي³.
- على ان يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع فضلاً عن البيانات المعتادة ما يلي:
- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- تعيين العقارات وأو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

¹ عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 254.

² مرجع نفسه، ص 255.

³ عماد الدين رحايمية، الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار والآثار المترتبة عنه، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 5، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، الجزائر، جوان 2018، ص 42.

• تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

• إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

وفي هذا الصدد يجب التنويه الى ان إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص المذكورين أعلاه يجب ان تكون وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المواد من 406 إلى 415 من ق.إ.م.إ.¹

رابعاً: نشر مستخرج من قائمة شروط البيع

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ الأشخاص المعنيين بها، يتولى المحضر القضائي نشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية يختارها، إضافة إلى النشر في الجريدة الرسمية إذا كانت الأموال المحجوزة تقتضي ذلك بالنظر للقيمة الصادرة لها، كما يقوم بالتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد بها العقار خلال ثمانية (8) أيام التالية لتبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، كما يجوز لكل شخص له مصلحة في البيع الاطلاع على المضمون الكامل لقائمة شروط البيع، سواء بمكتب المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة المختصة.²

الفرع الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع

بعد أن يتم التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ونشر مستخرج منها بجريدة يومية وطنية والتعليق بلوحة إعلانات المحكمة، يترتب عن ذلك آثار قانونية، بحيث يحق لصاحب المصلحة أن يقدم اعتراض وهذا ما سوف يتم توضيحه على النحو الآتي:

أولاً: تعريف الاعتراض

¹ عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق، ص 42.

² عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 256.

يرى البعض أن الاعتراض على قائمة شروط البيع كاصطلاح قانوني يقصد به معنيان:

• أ- **المعنى الشكلي**: ويتمثل في إعتبار الاعتراض على قائمة شروط البيع عبارة عن الطريقة أو الوسيلة التي تستعمل في إبداء المنازعات، أو بعبارة أخرى هو الإجراء الذي تتقدم به الملاحظات ووجوه الاعتراض الذي يبدي بها صاحب المصلحة عدم رضاه عن شروط القائمة وعن إجراءات التنفيذ¹.

• ب- **المعنى الموضوعي**: يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع حسب المعنى الموضوعي، منازعة في التنفيذ ترفع إلى القضاء باستخدام الدعوى القضائية وقد حدد المشرع قواعد استثنائية لرفع هذه المنازعة ولميعاد رفعها، ويتولد عن هذه المنازعة خصومة ذات شكل خاص من شأنها وقف إجراءات التنفيذ إلى أن يفصل فيها بحكم نهائي فإذا أوضحت هذه المنازعة لأدت إلى بطلان التنفيذ أو تعديل شروط البيع وهذه الخصومة تخضع للقواعد العامة من حيث السير فيها وكيفية إثباتها².

ثانياً: موضوع الاعتراض على قائمة شروط البيع

لم يفرد المشرع الجزائري الاعتراضات الواردة على قائمة شروط البيع بتنظيم خاص، وإنما ما يجعلها تخضع للقواعد العامة، بحيث تشمل مختلف أوجه البطلان و الدفع التي يجوز إثارتها أثناء جلسة الاعتراضات، سواء تعلقت بالعيوب أو بالشكليات أو بموضوعية فضلاً عن سائر الملاحظات بطلان المتعلقة بشروط البيع، وعند التمسك بأحد هذه العيوب بالشكل أو الموضوع في تقرير الاعتراض لا يجب على المعارض مراعات ترتيب معين في التمسك بها فالقديم والتأخير عيب على آخره لا يعني الدخول ضمنياً في الوجه المتأخر و سقوط الحق في التمسك بها³.

ثالثاً: إجراءات تقديم الاعتراض وميعاده

نظم المشرع الجزائري إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع بنص خاص، حيث تقدم الاعتراضات بموجب عريضة من قبل الأشخاص الذين حددهم القانون على سبيل الحصر وفقاً لأحكام المادة 740

¹ أحمد مليجي، التنفيذ وفقاً للنصوص قانون المرافعات معلقاً عليها بأراء الفقه وأحكام النقض، د ج، د ط، دار النهضة العربية، مصر، ص 835.

² أحمد هندي، مرجع سابق، ص 448-449.

³ أمينة لحول ومصطفى بوضياف، الاعتراض على قائمة شروط البيع العقاري في المزاد العلني، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، مجلد 09، ع 01، صادرة عن مختبر السيادة والعولمة، الجزائر، جانفي 2023، ص 164.

من ق.إ.م أو من ورثتهم و توضع هذه العريضة لدى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن العقار أو الحق العيني العقاري محل الحجز وذلك قبل جلسة الاعتراضات بثلاث أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في الاعتراض، كما تسجل العريضة في سجل خاص بعد في المحكمة وفق الرسوم حسب تاريخ ورودها، و تعقد جلسة الاعتراض خلال أجل أقصاه (3) أيام بأمر غير قابل للطعن، ليفصل فيها رئيس المحكمة ، إذا خرجت بتوقف عن الفصل في قائمة شروط البيع بشكل مضاف إلى هؤلاء فقد أضافت المادة 745 ق.إ.م.إ حق الشريك المقاسم في تقديم اعتراض على قائمة شروط البيع بالمزاد العلني للعقار، ويترتب على ذلك وقف إجراءات البيع بالمزاد العلني قبل ثلاثة أيام على الأقل لعدم دفع الثمن أو لرفع دعوى قسمة شروط البيع قبل الجلسة، فيسقط حقهم كأن لم يكن، في مواجهة الراسي عليه المزاد أو عدم طلب إعادة البيع بالمزاد العلني، أما إذا رفعت دعوى القسمة مستوفية الشروط ولها الحجية تؤدي إلى وقف إجراءات البيع ويتولى قاضي الموضوع الفصل فيها، مع وجوب البث في عيوب قائمة شروط البيع قبل جلسة الاعتراضات بثلاث أيام، وفي حالة عدم تقديم أي اعتراض أثناء الجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص وبشروط المحجوز القضائي بعد ذلك إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وذلك تطبيقاً لأحكام الفقرة الرابعة من المادة 742 من ق.إ.م.إ¹.

المطلب الثاني: الإعلان عن جلسة البيع وإجراءاتها

يعد الإعلان عن جلسة البيع وإجراءات المزايدة من أهم المراحل التي يقوم عليها بيع العقار في المزاد العلني، لما لهما من دور في تحقيق مبدأ العلنية وضمان المنافسة بين المزايدين للوصول إلى أفضل ثمن للعقار، وسيتناول الإعلان عن جلسة البيع في (الفرع الأول) ثم بيان إجراءات المزايدة العلنية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإعلان عن جلسة البيع

يقتضي تنظيم البيع بالمزاد العلني إتخاذ جملة من الإجراءات الإعلانية إلى ضمان العلنية وإحاطة المعنيين بموعد الجلسة، فميز المشرع بين الإعلان العام الموجه للكافة (أولاً)، الإعلان الخاص الموجه للأطراف المعنية بالبيع ثانياً.

¹ أمانة لحوّل ومصطفى بوضياف، مرجع سابق، ص ص 165-166.

أولاً: الإعلان الخاص عن جلسة البيع

تبدأ هذه المرحلة بنشر الإعلان، بحيث يسبق هذا الإجراء إنذار المدين، ويعد من أهم الضمانات المقررة لفائدة المدين المحجوز عليه والدائنين ومن لهم الشأن، والذي سبق إنذارهم بإيداع قائمة شروط البيع، يتولى المحضر القضائي بالإتخاذ إجراءات النشر بعد استصدار الأمر بنيل عريضة متضمنة تحديد تاريخ جلسة بيع العقار في المزاد يبلغ ذوي الشأن وأصحاب المصلحة بتاريخ إجراء جلسة المزايدة، والتنبيه بحضور هذه الجلسة فقد ألزمت المادة 747 ق.إ.م.إ بإخطار المعنيين بحضور جلسة بيع العقار بالمزاد العلني ويتم هذا الإخطار بموجب محضر يحضره المحضر القضائي، يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالأطراف بالإضافة إلى تحديد تاريخ ومكان انعقاد جلسة البيع ويتم تبلغ المعنيين في موطنهم القانوني أو محل إقامتهم¹.

حدد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأشخاص الذين يتم إخطارهم بتاريخ جلسة بيع العقار في نص المادة 747 من القانون السالف الذكر بقولها: "يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان الجلسة البيع بالمزاد العلني، بثمانية (8) أيام على الأقل".

بالرجوع للبيوع الخاصة فالرجوع للقواعد العامة وذلك بإخطار الولي أو الوصي أو المقدم و؛ فيما يتعلق بالبيوع الخاصة، يرجع للقواعد العامة بشأن الإخطار، وذلك بإخطار الولي أو المقدم بالنسبة لناقصي الأهلية، وكذا النائب القانوني للشركاء على الشيوع فيما يخص العقار المملوك على الشيوع، بالإضافة إلى إخطار المدين والدائن المرتهن بالنسبة للعقار المثقل بتأمين العيني².

كما تناولت المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنظيم طرق الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وأجاله وكيفية إجراءاته، حيث راعى المشرع ضرورة تحقيق التوازن بين مصلحتين أساسيتين: تتمثل الأولى في عدم إطالة الفترة الفاصلة بين الإعلان والجلسة البيع حتى لا يفقد الإعلان أثره لدى الجمهور، وثانياً تتمثل الثانية في عدم تقصير هذه المدة مما قد لا يسمح بوصول الإعلان إلى أكبر

¹ نصر الدين مروي، طرق التنفيذ في المواد المدنية، د ج ، دط ، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 219.

² أنظر المادة 747 من قانون 08/09، السالف ذكره.

عدد ممكن من الراغبين في الشراء ،ولهذا إشتراط المشرع ألا تقل المدة الفاصلة بين الإعلان عن البيع عن عشرين (20) يومًا، ولا تتجاوز ثلاثين يوم (30)¹ .

وبينت المادة السابقة البيانات التي يجب أن يتضمنها الإعلان أو ما يسمى مستخرج البيع والتي تتضمن البيانات التالية:

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري.
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو مكان آخر البيع².

ثانيًا: الإعلان العام عن جلسة البيع

بعد إستكمال الإعلان الخاص لذوي الشأن وإخطارهم بتاريخ البيع، يتولى المحضر القضائي القيام بالإعلان العام، باعتباره من أهم الإجراءات الجوهرية في البيع بالمزاد العلني، لما يحققه من جذب أكبر عدد ممكن من المزايدين الراغبين في شراء العقار محل البيع، الأمر الذي يسهل في الوصول إلى أعلى عرض ممكن وتحقيق أفضل سعر، بما يكفل حماية مصالح الأطراف³.

يتمثل الهدف من إجراءات النشر والتعليق في إعلام الجمهور بواقعة بيع العقار في المزاد العلني، مع تمكينهم من الإطلاع على تاريخ جلسة المزايدة وشروط البيع والثمن الأساسي المحدد للعقار، إضافة إلى بيان أوصاف العقار ومكان إجراء البيع، وذلك بغرض توسيع نطاق المشاركة في المزايدة وتعزيز المنافسة بين المزايدين، بما يؤدي إلى بيع العقار بأفضل عرض وأعلى سعر ممكن⁴.

¹ انظر المادة 749 من قانون 09/08، السالف ذكره.

² علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، د ج ، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008 ص 254.

³ نبيل عمر، أحمد هندي، مرجع سابق، ص 758.

⁴ سليمان بو قندورة، مرجع سابق ، ص 122.

أما الشخص المكلف بإجراءات النشر والتعليق؛ فقد أسند المشرع هذه المهمة إلى المحضر القضائي الذي يلتزم بتحرير مستخرج من السند التنفيذي وقائمة شروط البيع، مع تضمينهما شكل إعلان وميعاده بموجب المادتين 749 و 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبخصوص ميعاد نشر وتعليق مستخرج قائمة شروط البيع المتضمن الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، فقد نصت المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة احترام أجل محدد يفصل بين تاريخ الإعلان وإنعقاد جلسة البيع، بحيث لا يتجاوز ثلاثين 30 يوماً ولا يقل عن عشرين من يوماً¹.

كما بينت أحكام المادة 750 من قانون إ.ج.م.² للمحضر القضائي الأماكن التي يتم تعليق ونشر الإعلان عن البيع في المزاد العلني وهي ما يلي:

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

يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشير الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ³.

¹ سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج 02، ط حديثة، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 969.

² أنظر المادة 750 من قانون 09-08، السالف الذكر.

³ عبد العظيم سلطان و فيصل الوافي، طرق التنفيذ وفقاً للقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09-08، د ج، د ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2012، ص 109.

وتجدر الإشارة إلى إجراءات النشر والتطبيق الخاصة بالبيع الخاصة التي وردت في المادة 789 من ق.إ.م.إ كما يلي: "تطبق على البيع المشار إليها في المواد 783 و 786 و 788 أعلاه إجراءات النشر والتعليق الخاص ببيع العقارات المحجوزة عليها المنصوص عليها في هذا القانون¹."

ثالثاً: الجزاء المترتب على عدم الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني:

استناداً إلى نص المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتبين أن المشرع خول لكل من الدائن الحاجز والدائنين المتدخلين، والمدين المحجوز عليه، والحائز، الكفيل العيني الحق في تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة، وذلك في حالة إخلال المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق المتعلقة بالبيع بالمزاد العلني، ويشمل هذا الإخلال إغفال ذكر أحد البيانات الواجب إدراجها في مستخرج مثل التعليق، أو عدم التعليق في الأماكن المحددة قانوناً، والمحددة بثلاثين (30) يوم على الأقل وعشرين (20) يوم على الأقل قبل تاريخ جلسة البيع، على أن تقدم العريضة قبل (03) ثلاثة أيام من تاريخ انعقاد جلسة البيع لأجل إلغاء النشر والتعليق لوجود عيب في النشر².

ويقدم طلب الإلغاء بموجب عريضة يرفعها أصحاب المصلحة الذي يترتب لهم حق التمسك بالبطلان وذلك قبل ثلاث (03) أيام على الأقل من تاريخ انعقاد جلسة البيع، وترفع إلى رئيس المحكمة المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها البيع، والاسقط حقهم في التمسك به، كما يلتزم رئيس المحكمة بالفصل في هذا الطلب قبل افتتاح جلسة البيع بموجب أمر غير قابل لأي طعن³.

ويتخذ الأمر الصادر بشأن طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق إحدى الصورتين الآتيتين:

- إما قبول الطلب والحكم بإلغاء النشر والتعليق متى ثبت وجود عيب في الإجراءات دون تحقيق الهدف المقصود منها، مع تأجيل إجراءات البيع إلى جلسة لاحقة، والأمر بإعادة النشر ع نفقة المحضر القضائي المتسبب في هذا الإلغاء.

¹ مرجع نفسه، ص 110.

² عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقاً للقانون 08-09، دج، دط، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 101.

³ نصر الدين مروت، مرجع سابق، ص 220.

- وأما رفض طلب الإلغاء إذا ثبت سلامة إجراءات النشر والتعليق أو تحقيق الغاية المقصودة منها والمتمثلة في استقطاب المزايدين، وفي هذه الحالة يأمر رئيس المحكمة بافتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني¹.

وفي السياق ذاته، ألزم المشرع الجزائري في المادة 752 ق.إ.م.إ رئيس المحكمة بتحديد المصاريف القضائية قبل افتتاح جلسة المزاد² وذلك بأمر يصدر بناءً على عريضة يقدمها المحضر القضائي أو أحد الدائنين، وتتضمن المصاريف التي تم إنفاقها أثناء إجراءات التنفيذ، بما في ذلك أتعاب المحضر القضائي الذي تولى مباشرة إجراءات التنفيذ.

الفرع الثاني: إجراءات المزايدة العلنية

نص المشرع الجزائري على أن البيع بالمزاد العلني يجري في جلسة علنية تعقد برئاسة الجهة القضائية أو القاضي المعين لهذا الغرض، وذلك بمقر المحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع، وفي التاريخ والساعة المحددين قانوناً وتتعدد الجلسة بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط إلى جانب الدائنين المقيددين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بعد إخطارهم ضمن الآجال القانونية المقررة، كما اشترط لصحة انعقاد المزاد حضور عدد من المزايدين مما يضمن جدية المنافسة وتحقيق الشفافية³.

أولاً: تشكيلة جلسة المزاد العلني

تتكون جلسة بيع بالمزاد العلني من :

- 1- **رئيس المحكمة**: يتشكل جلسة البيع بالمزاد العلني برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المفوض للقيام بهذه المهمة، حيث تتم إجراءات المزايدة تحت إشرافه ورقابته، ويجوز أن يعهد بذلك إلى أحد قضاة قسم شؤون العقار، ويتولى رئيس الجلسة أو القاضي المكلف بإدارة مجريات الجلسة وافتتاحها، والمناداة على الأطراف، والتحقق من هوياتهم وصفاتهم، فضلاً عن التأكد من سلامة

¹ أنظر المادة 751 من، الفقرة الثانية من قانون 09-08، السالف ذكره .

² أنظر المادة 752 قانون ن قانون 09-08، السالف ذكره .

³ أنظر المادة 753 قانون ن قانون 09-08، السالف ذكره.

إجراءات التبليغ والنشر بما يضمن صحة إجراءات البيع وتحقيق مبدأ العلنية والمنافسة المشروعة بين المزايدين¹.

2- رئيس كاتب الضبط: يعد رئيس كتاب الضبط من بين الموظفين العموميين العاملين بالجهات القضائية، حيث يمارس مهامه تحت إشرافها، وتتمثل وظيفته الأساسية في مسك سجل الجلسة العلنية وتدوين مختلف وقائعها وإجراءاتها فضلاً عن تقديم المساعدة اللازمة للقاضي أثناء سير جلسة البيع بالمزاد العلني.

3- المحضر القضائي: يعتبر حضور المحضر القضائي أثناء جلسة البيع بالمزاد العلني من الإجراءات الجوهرية التي تضمن حسن سير الجلسة واحترام القواعد القانونية المنظمة للبيع، رغم عدم تحديد المشرع لاختصاصه بصورة تفصيلية ضمن هذه الجلسة².

4- الحائز: يعد حضور الحائز أمراً ضرورياً خلال جلسة البيع بالمزاد العلني باعتباره صاحب المصلحة في مباشرة إجراءات التنفيذ، غير أن تخلفه عن الحضور لا يترتب عليه بطلان الإجراءات أو المساس بصحة انعقاد الجلسة خلافاً لما هو معلوم في القضايا العادية.

5- المحجوز عليه: يخطر المحجوز عليه بتاريخ جلسة قبل انعقادها بمدة لا تقل عن ثمانية (08) أيام وذلك لضمان علمه بالإجراءات وتمكينه من متابعة سيرها، غير أن غيابه عن الجلسة لا يؤثر في صحة الإجراءات المتخذة.

6- الحائز والكفيل العيني: يتم إخطار الحائز والكفيل العيني، عند وجودهما، بتاريخ جلسة البيع قبل انعقادها، مدة لا تقل عن ثمانية (08) أيام وذلك تكريساً لمبدأ المواجهة وتمكينهما من ممارسة حقوقهما المرتبطة بإجراءات التنفيذ.

¹المادة 753 الفقرة الثانية، من قانون 08-09، السالف ذكره.

²نور الدين جيرش، معوقات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز في القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، ع01، جامعة معسكر، الجزائر، 2022، ص ص 835 - 847.

7- المزايدون : يشترط لصحة إجراء البيع بالمزاد العلني في الجلسة الأولى حضور عدد من المزايدين لا يقل عن (03) ثلاثة، وذلك ضماناً لتحقيق المنافسة والعلانية في عملية البيع وفقاً لما تقضي به أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ثانياً / إفتتاح جلسة المزايدة:

يفتح رئيس الجلسة المخصصة للمزايدة بحضور مختلف الأطراف المعنية ولاسيما المدين والدائنين المقيددين حيث تسهل الإجراءات بتقديم العروض المتعلقة بالثمن الأساسي المحدد للعقار محل البيع، مع التأكيد على عدم قبول أي عرض يقل عن هذا الثمن. وبعد ذلك يعلن رئيس الجلسة عن إفتتاح المزايدة وفقاً للإجراءات القانونية المعمول بها، داعياً الراغبين في الشراء إلى التقدم بعروضهم، على أن تتم المزايدة بصورة علنية من خلال المناداة على الثمن المعروض مع منح كل فرصة لإبداء زيادات جديدة إلى غاية إستقرار المزاد على أعلى عرض مقدم².

1-الجلسة الأولى : يشترط لصحة إنعقاد الجلسة الأولى للبيع بالمزاد العلني توافر النصاب القانوني للمزايدين والمقدر بثلاثة أشخاص على الأقل، حيث يتأكد رئيس الجلسة من هوياتهم بالإستناد إلى الوثائق الرسمية، ويتولى أمين الضبط إثبات ذلك في سجل الجلسة، وبعد إستيفاء هذه الإجراءات تنطلق المزايدة وفق مقدار التدرج في العطاءات الذي يحدده رئيس الجلسة تبعاً لطبيعة العقار المعروض للبيع وقيمتة، وعند تقدم المزايدين بالعروض يرسو المزاد مؤقتاً على صاحب أعلى عرض، غير أنه إذا تعذر إنعقاد جلسة البيع في التاريخ المحدد لسبب جدي جاز تأجيلها إلى تاريخ لاحق بعد تحقق رئيس الجلسة من جدية السبب، كما قد يتم تأجيلها بناء على طلب أطراف الحجز بسبب قلة المزايدين أو ضعف العروض المقدمة، أو تلقائياً من طرف القاضي في الحالات التي حددها القانون، ولاسيما عند عدم إكمال النصاب القانوني للمزايدين، أو كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي للمزاد، أو في حالة عدم تقدم أي مزايد خلال الأجل القانوني في جميع هذه الحالات

¹ المقال المنشور لـ Mus_alg ، إجراءات البيع بالمزاد العلني حسب القانون الجزائري، موقع ستار تايمز، بتاريخ 17 جانفي 2018، منتديات ستار تايمز، 20 ماي 2026، 9:15.

² نصر الدين مبروك، مرجع سابق، ص 221.

يثبت رئيس الجلسة واقعة تأجيل في سجل الجلسة مع تحديد جلسة لاحقة للبيع بذات الثمن الأساسي خلال المدة المحددة¹.

إذا كانت إجراءات البيع مستوفية للشروط القانونية، يأمر رئيس الجلسة بإفتتاح المزاد العلني مع بيان شروط البيع وتحديد طبيعة العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، إضافة إلى الثمن الأساسي والرسوم والمصاريف المترتبة عنه ثم يحدد مقدار التدرج في العطاءات حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري، على ألا يقل مقدار الزيادة في كل عرض عن الحد الأدنى المقرر قانوناً، وبعد ذلك تدون العروض المقدمة وأسماء المزايدين والمبالغ المعروضة من طرف أطراف من الثمن الأساسي المحدد سلفاً، غير أنه إذا لم يكتمل النصاب القانوني للمزايدين أو كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي لم يتقدم أي شخص بعرض خلال مدة المحددة، يثبت رئيس الجلسة في سجل الجلسة ويقرر تأجيل إلى جلسة لاحقة².

تنص المادة 754 الفقرة الثالثة (03) من الإجراءات المدنية والإدارية على: "إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة ولم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة، أثبت رئيس ذلك في سجل الجلسة، وقرر تأجيل الجلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي

2-الجلسة الثانية:

بعد إفتتاح جلسة جديدة للبيع بالمزاد يقوم رئيس الجلسة بالتأكد من صحة الإجراءات القانونية وإستيفاء شروط البيع مع التذكير بطبيعة العقار أو الحق العيني العقاري والثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، فضلاً عن الرسوم والمصاريف ومقدار التدرج في العطاءات الذي لا يجوز أن يقل عن عشرة آلاف دينار في كل عرض، غير أن المميز في هذه الجلسة أن الإعتبار لا ينصرف إلى عدد المزايدين بقدر ما ينصرف إلى قيمة العروض المقدمة من طرف الحاضرين، فإذا كانت العروض المقدمة تساوي أو تفوق قيمة الدين والمصاريف أو تجاوز الثمن الأساسي، يواصل القاضي السير في

¹ راضية بن ذكرى و منى مقالتي، بيع العقار بالمزاد العلني: الإطار الإجرائي والموضوعي، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 10، العدد 01، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، الجزائر، 2022، ص 83.

² أنظر المادة 754، الفقرة (01)، من قانون 08-09، السالف ذكره.

إجراءات المزايدة إلى غاية رسو المزاد على صاحب أعلى عرض، أما إذا كانت العروض المقدمة أقل من الثمن الأساسي وغير كافية لتغطية قيمة الدين والمصاريف، فإن رئيس اللجنة يؤجل البيع إلى جلسة لاحقة مع إنقاص الثمن الأساسي بمقدار العشر مع إعادة النشر والتعليق من جديد، وذلك وفقاً لما تقضي به المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

3- الجلسة الموالية:

في الجلسة الموالية للبيع بالمزاد العلني، يتم بيع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسي المحدد مالم يطلب الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في إجراءات الحجز، إستيفاد الدين عينياً بالعقار أو الحق العيني العقاري ووفق الثمن الأساسي المقرر له، وبعد إعتداد أعلى عطاء من بين العروض المقدمة، يرسو المزاد على صاحبه ليصدر القاضي عقب ذلك حكماً يقضي بإرساء المزاد والذي يعرف بحكم رسو المزاد².

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على بيع العقار بالمزاد العلني

بالنظر إلى ما يترتب عن بيع العقار بالمزاد العلني من آثار قانونية تمس مختلف أطراف التنفيذ، فإن هذه المرحلة تكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى الآثار التي تتحدد فيها والتي تهدف أساساً للتنفيذ الجبري، سواء من خلال الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد (أو توزيع الحصيلة) وكيفية توزيع حصيلة البيع بين الدائنين وفق الأحكام القانونية، وعليه، تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، الأول لدراسة الحكم ورسو المزاد وآثاره القانونية، بينما تناول المطلب الثاني إجراءات توزيع حصيلة البيع.

المطلب الأول: حكم رسو المزاد وآثاره القانوني

يختتم البيع بالمزاد العلني بصدور حكم رسو المزاد من الجهة القضائية المختصة، باعتباره السند القانوني الذي يكرس انتقال ملكية العقار الراسي عليه المزاد، الأمر الذي يقتضي منا بيان مفهوم هذا الحكم والآثار القانونية التي تترتب عنه.

الفرع الأول: حكم رسو المزاد:

¹ راضية بن ذكرى ومنة مقالتي، مرجع سابق، ص 84.

² أنظر المادة 754 فقرة (05) قانون 09-08، السالف ذكره.

حاولنا من خلال هذا الفرع التطرق إلى حكم رسو المزاد، من خلال تعريفه وبيان طبيعته القانونية، ثم تحديد بياناته، وبيان مدى قابليته للطعن.

أولاً: تعريف حكم رسو المزاد

يُقصد حكم رسو المزاد العلني السند القضائي، الصادر عن الجهة القضائية المختصة، والمتمثلة في قاضي قسم البيوع العقارية بالمحكمة الابتدائية، خلال جلسة المزايدة المتعلقة ببيع العقار المحجوز حيث يتم بموجبه ترسيم البيع القضائي الجبري لفائدة الشخص الذي تقدم بأفضل وآخر عرض في الجلسة، وبناءً على ذلك، يصدر الحكم بعد النداء ثلاث مرات متتالية على العرض الذي لم تقدم بشأنه زيادة، مع الفصل بين كل نداء وآخر بدقة، ويثبت بموجبه انتقال المال المحجوز إلى المزايد الذي قدم أعلى عرض خلال المزاد العلني¹ كما يعرف أيضاً بأنه الحكم القضائي الذي يصدر من القاضي المختص أو محافظ البيع بالمزاد العلني والذي يثبت فيه أن المال قد رسيا على المزايد الذي تقدم بأعلى قيمة بعد استيفاء الإجراءات القانونية ويدون بعد هذا الحكم السند القانوني الذي بموجبه تنتقل ملكية المال من المدين إلى المشتري، وبالنسبة للعقار فلا يعد سنداً ناقلاً للملكية له حجية قوية ويسجل بالمحافظة العقارية² ويعتبر حكم مرسى المزاد خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية وهو الهدف الذي يسعى إليه كل دائن حاجز بغرض استيفاء دينه من ثمن بيع العقار³.

ثانياً: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد.

لقد اختلفت التشريعات المقارنة، في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، لاسيما التشريعات الجزائرية والمصرية والفرنسية وهذا ما سنوضحه في النحو الآتي:

1- **التشريع المصري:** اعتبر المشرع المصري البيع الجبري عقد بموجب نص المادة 99 من ق.م.م. بنصه على: "أن العقد لا يتم في المزايدات إلا برسو المزاد" وكذا نص المادة 427 من نفس القانون التي تؤكد أن البيع بطريقة المزاد هو عقد يخضع لأحكام ق.م.م.⁴

¹ عبد القادر حمودي وعبد الله سلايم، حجية حكم رسو المزاد العلني على عقار في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 18، ع04، الجزائر، 22/12/2025، ص ص 173 - 174.

² مرجع نفسه، ص 174.

³ ريم مراحي، حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 14، ع05، جامعة العربي التبسي، الجزائر 31/12/2021، ص 99.

⁴ مرجع نفسه، ص103.

2- **التشريع الفرنسي:** يرى المشرع الفرنسي بأن حكم رسو المزاد هو بيع عادي لا يختلف عن البيع الرضائية، إلا من حيث تشكله لكونه يصدر من جهة قضائية، وهو لا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه ويعتبر غير رأي وحيد من أوجه الطعن¹.

3- **التشريع الجزائري:** يتبين من خلال استقراء النصوص القانونية ذات الصلة أن المشرع الجزائري لم يحسم موقفه بصورة نهائية بشأن الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، فمن جهة ويستفاد من أحكام القانون المدني، لاسيما النص الذي يقضي بأن العقد في المزايدات لا ينعقد إلا برسو المزاد، أن المشرع قد أضفى عليه الطابع التعاقدي باعتباره وسيلة لانعقاد البيع ومصدراً من مصادر الالتزام، وهو اتجاه ينسجم مع ما أخذ به المشرع المصري، ومن جهة أخرى، يظهر من خلال أحكام ق.إ.م.إ. أن المشرع قد عامل حكم رسو المزاد معاملة الأحكام القضائية، إذ منحه صراحة وصف "الحكم" وأخضعه للأشكال والإجراءات المقررة للأحكام القضائية من حيث الدعاية والمنطوق، فضلاً عن اشتراط تضمينه بيانات خاصة إلى جانب البيانات الجوهرية المعتادة في الأحكام القضائية².

كما يعتبر حكم رسو المزاد قراراً ولائياً لا حكماً قضائياً، يصدر في شكل حكم وتباعاً لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد ومتممة فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة كون أن الطعن بالنقض يكون إلا في الأحكام الفاصلة في المنازعة والصادرة نهائياً وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه³.

إضافة إلى وجود رأي في ق.إ.م.إ. يرجح كونه ولائياً والمتمثلة في كونه لا يفصل في النزاع بل يصدر ليثبت رسو المزاد على صاحب أعلى عرض أولاً لصدوره عن رئيس المحكمة أو الذي يعتبر صاحب اختصاص ولائي بالدرجة الأولى⁴.

ثالثاً: بيانات حكم رسو المزاد.

¹ عباس حومة، مرجع سابق، ص 205.

² فاطمة الزهراء بوجلال، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم الحجز التنفيذي العقاري في القانون الجزائري، "تخصص حقوق - قسم حقوق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017-2018م، ص 234.

³ قرار رقم 292327، صادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم الوثائق، ع1، 2003، ص 206.

⁴ صفاء بن عاشور، حكم رسو المزاد في بيع العقار المحجوز وإشكالاته في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حوليات جامعة الجزائر 1، ع 31 ج 4، الجزائر، ص 239.

يشمل حكم رسو المزاد بيانات مألوفة وأخرى إضافية تفرضها طبيعة البيع بالمزاد العلني وهو ما سيتم بيانه على النحو الآتي:

أ- البيانات المألوفة في الأحكام:

نصت المادة 275 من ق.إ.م.إ. على أنه: "يجب أن يشتمل الحكم تحت طائلة البطلان، العبارة الآتية: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية باسم الشعب" كما أضافت المادة 276 من نفس القانون على وجود تضمن الحكم البيانات الآتية:

- أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية.
- تاريخ النطق به.
- اسم ولقب ممثل النيابة العامة عند الاقتضاء.
- اسم ولقب وأمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم.
- أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم، وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم¹.

ب- البيانات الإضافية لحكم رسو المزاد:

يتضمن حكم رسو المزاد فضلاً عن بيانات الأحكام المألوفة المذكورة أعلاه وأسماء وألقاب الأطراف ما يلي:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء و إعلان البيع .
- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته والارتفاعات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع .

¹ سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص169.

- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/ الحق العيني العقاري المباع .
- إجراءات البيع بالمزاد العلني .
- الهوية الكاملة للرأسي عليه المزاد شخصاً طبيعياً أو معنوياً .
- الثمن الرأسي به المزاد وتاريخ الدفع¹ .
- إلزام الحجز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال ،بتسليم العقار و /أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد².

رابعاً: الطعن في حكم رسو المزاد.

الأصل أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن لأنه يصدر في إطار إجراءات تنفيذية وفقاً لنص المادة 765 من ق.إ.م.إ.، وهذا لا يعد خروجاً عن الأصل القانوني والدستوري الذي يكفل للأشخاص حق التظلم من الأحكام القضائية لأن تنتظر في قضيتهم جهة قضائية عليا³ فعدم جواز الطعن يرجع فقهيّاً إلى مبدأ تقليدي يقضي بعدم قبول أي طريق من طرق الطعن العادية والموضوعية ضد هذا الحكم، وأن أي إشكال عالق يمكن الفصل فيه قبل الشروع في المزايدة بحكم مستقل عن حكم رسو المزاد، أما ما ينشأ عن عملية المزايدة بعد رسو المزاد وصدور الحكم فيمكن إثارته عن طريق الطعن بالبطلان في حكم رسو المزاد، كون أن الفقه يرى بأنه حكم ينطوي على عقد بيع كباقي العقود ومنه فإنه يكون قابلاً كغيره من العقود للطعن بالبطلان، وعليه يمكن القول أن المشرع قد أخذ في الشق التنفيذي في شقه المتعلق بعدم جواز الطعن، إلا أنه لم ينص على جواز إثارة بطلان حكم رسو المزاد، والإشارة بعد هذا الطريق خروجاً صريحاً عن القواعد العامة التي تقضي بعدم جواز رفع دعوى أصلية لأي بطلان قضائي لأن ذلك لا يكون حاكماً إلا باتباع طرق الطعن المرسومة لذلك أن المشرع قد أخذ في الشق التنفيذي في شقه المتعلق بعدم جواز الطعن، إلا أنه لم ينص على جواز إثارة بطلان حكم رسو المزاد، والإشارة بعد هذا الطريق خروجاً صريحاً عن

¹ عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق ، ص 152.

² انظر المادة 763 من القانون 09-08 السالف ذكر

³ سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار و آثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، المجلد 01، ع 02، الجزائر، 2021 ص 20.

القواعد العامة التي تقضي بعدم جواز رفع دعوى أصلية لأي بطلان قضائي لأن ذلك لا يكون حاكماً إلا باتباع طرق الطعن المرسومة لذلك¹.

الفرع الثاني : الآثار المترتبة في حكم رسو المزاد

يترتب على حكم رسو المزاد انتقال الحقوق والالتزامات المتعلقة بالعقار إلى الراسي عليه المزاد، الذي يكتسب صفة المشتري في مواجهة المدين المنزوعة ملكيته أو الحائز، الكفيل العيني، وجد أحدهم² وبناءً على ذلك تطبق أحكام البيع المدني لتحديد حقوق والتزامات أطراف البيع، مالم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، وتنتقل إلى الراسي عليه جميع الحقوق التي كان يتمتع بها المدين المحجوز عليه، وكذلك الإرتفاقات المرتبطة بالعقار، مالم يوجد نص خاص يستثني ذلك³.

تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد خالية من القيود والأعباء المرتبطة به، مع تمكنه من حيازة والإنتفاع به والتصرف فيه، ويلتزم المدين المحجوز عليه أو الحائز، أو الكفيل العيني، بتسليم العقار إليه، ومن بين هذه الآثار:

أولاً: إلزام الراسي عليه بدفع الثمن وكل المصاريف والرسوم

1- إلزام الراسي عليه بدفع الثمن:

يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد، بالإضافة إلى المصاريف والرسوم المستحقة، حيث يتوجب عليه دفع خمس (5) من مبلغ رسو المزاد على أن يسدد باقي الثمن خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام لدى أمانة الضبط⁴.

إذا تخلف الراسي عليه من دفع باقي الثمن داخل الأجل المحدد، يحذر من طرف المحضر القضائي بالدفع خلال مهلة (05) خمسة أيام تحت طائلة إجراءات البيع بالمزاد العلني على ذمته، مع حرمانه من الإستفادة من الزيادة في الثمن إذا بيع العقار مجدداً بثمن أعلى⁵، يتضمن منطوق الحكم الصادر

¹ صفاء بن عاشور، مرجع سابق، ص 251.

² هيكل علي أبو عطية، مرجع سابق، ص 308.

³ نصر الدين مروك، مرجع سابق، ص 115.

⁴ أحمد هندي و أصول التنفيذ، مرجع سابق ص 404.

⁵ أنظر المادة 757، قانون 09-08، السالف ذكره.

برسو المزاد في البيع الثاني إلزام المزايد المتخلف بدفع الثمن فرق الثمن، من ترتب عن إعادة البيع، نقصان في قيمة العقار¹.

2-إلتزام الراسي عليه بدفع المصاريف والرسوم

أ/ تسديد رسم التسجيل والطابع:

يلتزم الراسي عليه المزاد، عند مباشرة إجراءات تسجيل حكم رسو المزاد لدى مصالح التسجيل والطابع التابعة للإدارة الضرائب، يدفع رسوم التسجيل والطابع، وتختلف نسبة هذه الرسوم حسب صفة الراسي عليه بالمزاد، سواء كان من الغير أو مالك في الشيوخ، وذلك وفقاً للأحكام المنظمة في قانون التسجيل².

ب/ تسديد رسم إشهار الحكم: يقع في عاتق الراسي عليه المزاد دفع حقوق إشهار الحكم رسو المزاد حتى يكتسب أثره كسند ناقل للملكية في مواجهة الغير، وتحدد هذه الحقوق بنسبة مئوية من مبلغ رسو المزاد وفقاً لما تقرره أحكام قانون التسجيل والتشريع المالي المكمل له³.

ج/ تسديد أتعاب المحضر القضائي: يتحمل الراسي عليه المزاد جميع المصاريف والرسوم المترتبة عن إجراءات البيع بالمزاد العلني بما في ذلك رسوم التسجيل والطابع ورسوم الإشهار العقاري، إضافة إلى أتعاب ومصاريف المحضر القضائي التي يتم تصفياتها وتحديدها من طرف رئيس المحكمة وإدراجها ضمن منطوق حكم رسو المزاد. فقد نصت المادة 757 فقرة 02 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية على إلزام الراسي عليه المزاد بدفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة يوم انعقاد الجلسة، كما ورد في مرسوم التنفيذي 09-78 المحدد لأتعاب المحضر القضائي ما تحمله نسبة أتعاب تحتسب وفقاً قيمة مبلغ الرسوم المزاد بإعتباره هذه المصاريف من الإلتزامات القانونية المرتبطة بإتمام بإجراءات نقل الملكية وشهر حكم رسو المزاد⁴.

¹أنظر المادة 758 ،قانون 09-08، السالف ذكره.

² الأمر 105-67، المتضمن قانون التسجيل، ج ر، ع 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

³ سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 191.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 09-78، المؤرخ في 11 فبراير 2009، المتعلق بأتعاب المحضر القضائي، ج ر، ع 11، الصادر بتاريخ 15 فبراير 2009.

ثانياً: نقل ملكية العقار وتطهيره

1- نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد :

يترتب على حكم رسو المزاد انتقال الملكية العقارية إلى الراسي عليه المزاد، إذ يشتمل منطوق الحكم إلزام المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار وتمكين المشتري من حيازته والإنتفاع به وثماره. ووفقاً للقواعد العامة المنظمة لعقد البيع، بما يتيح للمشتري حق الإستعمال والإستغلال والتصرف كما تدعم التسليم بالتراضي للعقار، ويترتب على صدور حكم رسو المزاد أثر قانوني يتمثل في نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد¹.

يعد حكم رسو المزاد سنداً ناقلاً للملكية، إذا تنتقل إلى الراسي عليه المزاد جميع الحقوق التي يتمتع بها المدين المحجوز عليه، وعليه يترتب على صدوره والحكم وشهر انتقال الملكية إلى المشتري انتقالاً قانونياً، بما يكتسبه صفة المالك الجديد للعقار².

2- تطهير العقار:

يترتب على بيع العقار بالمزاد العلني تطهيره من حقوق الرهن والتأمينات العينية المقيدة عليه، وتنقضي هذه الحقوق بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بتوزيعه على الدائنين المقيدون وفق مرتبتهم القانونية بما يمكن من استيفاء حقوقهم من حصيلة البيع، تضمن المحكمة من تطهير العقار في أن البيع بالمزاد العلني يتم وفق إجراءات قانونية تسبقها عملية الإعلان والنشر، مع منح ذوي الشأن إمكانية الاعتراض ضمن الآجال المحددة، وبعد إستكمال هذه الإجراءات، لا يبقى لأي شخص مصلحة في المطالبة بإبطال البيع الأمر الذي يؤدي إلى تطهير العقار بقوة القانون بمجرد صدور محضر رسو المزاد، كما تم بشأن ذلك تحفيز الراغبين في الشراء في التنافس في المزايدة ورفع قيمة العروض³.

المطلب الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع

¹ عبدالرحمان براهيم، مرجع سابق، ص 54.

² أنظر المادة 762، من القانون 08-09، سبق ذكره.

³ نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 466.

لقد نظم المشرع الجزائي إجراءات وأحكام توزيع حصيلة البيع الناتجة عن بيع العقار بالمزاد العلني، وذلك ضمن الباب السادس من الكتاب الثالث لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، من خلال المواد الممتدة من 790 إلى 799.

وعليه من خلال ما سبق قسمنا هذا المطلب إلى فرعين:

• الفرع الأول: حالة كون الأموال كافية بكافة الديون.

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

الفرع الأول: حالة كون الأموال كافية بكافة الديون

بالرجوع لقانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده ينص أن في حالة كفاية الأموال المحصلة من البيع بالمزاد العلني فإنها تخصص لفائدة الدائنين وكذلك الدائنين المتدخلين في الحجز الحائزين على سندات تنفيذية حصراً، واستثناء يجوز كذلك تسديد ديون الدائنين الآخرين بعد موافقة المدين ولو تكن لهم سندات تنفيذ¹.

وعليه سيتم التطرق في هذا الفرع إلى الدائنين المسجلين لسندات تنفيذية أولاً، والدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية ثانياً.

أولاً: الدائنون المسجلون الحائزون لسندات التنفيذ

تعد غاية بيع العقار بالمزاد العلني، سواء تم ذلك في إطار البيع الجبري أو البيع المأذون به قضائياً أو قانونياً، تمكين الدائنين أصحاب السندات التنفيذية من استيفاء حقوقهم من ثمن العقار المبيع، كما يستفيد منها منه الشركاء في الشروع في حالة قسمة المال الشائع، أو الوالي والوصي عند بيع أموال القاصر المأذون به قضائياً، ويترتب عن عملية البيع تحصيل مبلغ يتم توزيعه على صاحب الحقوق وفقاً لمراتبهم القانونية، وقد يكون المستفيد شخصاً واحداً كالدائن الحاجز أو مجموعة من الدائنين المتدخلين في إجراءات التنفيذ، وكذا المالكين في الشروع بحسب الأحوال².

1- تسليم المبالغ للمستفيد واحد:

¹ أنظر المادة 791 من قانون 08-09 سبق ذكره.

² أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، د ج ، د ط، منشآت المعارف، الإسكندرية، 2007، ص 865.

إذا جرى بيع العقار بالمزاد العلني لفائدة دائن واحد، فإنه يتم الوفاء لهذا الدائن مباشرة دون إتخاذ أي إجراء آخر إذ يتولى المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ تسليم الدائن المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة، وذلك استناداً إلى أحكام المادة 790 من القانون في الإجراءات المدنية والإدارية¹ التي تقضي بأنه إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أو بيع الأموال المحجوزة إستلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من المحضر القضائي أو محافظ البيع مباشرة².

كما تسلم المبالغ المتحصلة من عملية البيع بالمزاد لعقار المفقود أو ناقص الأهلية المأذون ببيعه قضائياً إلى المقدم أو الوالي أو الوصي، من طرف المحضر القضائي مباشرة، قياساً على أحكام المادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك لعدم تنظيم المشرع الجزائري لهذه الحالة بنص خاص رغم أن الأولى كان يقتضي الرجوع إلى قاضي شؤون الأسرة بعد بيع مال القاصر أو المفقود حتى يباشر رقابته على الأموال المأذون ببيعها³.

2- تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين

في حالة تعدد الدائنين وكانت المبالغ المتحصلة من بيع العقار بالمزاد العلني كافية للوفاء بكافة الديون فإن عملية توزيع الحصص تتم بسهولة، حيث يستوفي جميع الدائنين حقوقهم الكاملة، سواء تعلق الأمر بدائنين عاديين أو بدائنين أصحاب حقوق الامتياز، ويتم ذلك مباشرة من طرف المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ⁴.

ثانياً: الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية

تقضي الفقرة الثانية من المادة 791 من قانون الإجراءات إ.م.إ: "على جواز الوفاء بالدين لفائدة الدائنين الذين لا يحوزون سندات تنفيذية، متى تم ذلك بموافقة كتابية من المدين المحجوز عليه..." يستفاد من أحكام هذه المادة أنه يجوز للدائنين العاديين، والذين لا يملكون سندات تنفيذية مثبتة لديونهم والتقدم إلى المحضر القضائي القائم بالإجراءات توزيع حصيلة البيع، متى كانوا يستندون إلى سندات

¹ أنظلا المادة 790، من قانون 09-08، السالف ذكره.

² بن عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 350.

³ سليمان بوقدورة، مرجع سابق ص 238.

⁴ علي أبو عطية هيكيل، مرجع سابق، ص 315.

عادية تثبت وجود الدين كالفواتير أو العقود العرفية المتضمنة إقرار بالدين¹، ويتاح لهؤلاء الحق في استيفاء ديونهم من المبالغ المتبقية بعد الوفاء بحقوق الدائنين أصحاب السندات التنفيذية، شريطة الحصول على موافقة كتابية من المدين والمحجوز عليه².

الفرع الثاني: حالة كون الأموال غير كافية بكافة الديون

نص المشرع الجزائري في قانون الإجراءات إ.م.إ على أنه إذا كانت الأموال المتحصلة من البيع غير كافية للوفاء بكامل ديون الحاجزين والمتدخلين أو في حالة تعدد البيوع العقارية أمام جهات قضائية مختلفة، فإنه لا يجوز للمحضر القضائي المكلف بالتنفيذ تسليم الحقوق مباشرة لأصحابها، تقادياً لما قد يثور من منازعات بشأن أولوية الدائنين ومراتبهم في إستيفاء حقوقهم³.

فأوجب القانون، في هاتين الحالتين، إيداع حصة البيع مرفقة بجدول الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها بيع العقار المحجوز، وذلك قصد مباشرة إجراءات توزيع الحصيلة تحت إشراف رئيس المحكمة، كما أجاز للدائنين إمكانية الإتفاق على تسوية ودية أمام رئيس المحكمة، وفي حالة الإتفاق يسهل فيه بأمر غير قابل لأي طريق من طرق الطعن⁴ وعليه يقتضي توزيع حصة البيع ترتيب الدائنين حسب درجات الأفضلية المقررة قانوناً، تمهيداً لإعداد قائمة توزيع الديون وتحديد نصيب كل دائن من المبالغ المتحصلة من التنفيذ. فمن خلال هذا سيتم التطرق إلى:

أولاً: ترتيب الدائنين وفقاً لأفضلية كل منهم

استناداً للقاعدة العامة فإن من خلال إعتبار جميع أموال المدين ضماناً للوفاء بديونه، مع إقرار مبدأ المساواة بين الدائنين، فلا تكون الأفضلية في إستيفاء الحقوق إلا بموجب سبب قانوني كالرهن أو الإمتياز وهو ما يظهر أثره في توزيع حصة البيع الجبري بين الدائنين وفقاً لمراتبهم القانونية⁵

¹ أنظر المادة 791، من القانون 09-08، السالف ذكره.

² نصر الدين مروك، مرجع سابق ص 105.

³ أنظر المادة 792 من القانون 09-08، سبق ذكره.

⁴ علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص 318.

⁵ أنظر المادة 188، من الأمر 58-75، السالف ذكره.

يترتب على مبدأ المساواة بين الدائنين أن الدائنين السابقين لا يحصلون على أي أفضلية على الدائن اللاحق بالنسبة للأموال الموجودة في ذمة المدين وقت التعامل معه، كما لا يجوز للدائن اللاحق أن يحرم الدائن السابق من التنفيذ على أموال التي آلت إلى ذمة المدين بعد نشوء حقوق الدائنين الأوائل¹ ومتى كانت كانت أموال المدين غير كافية للوفاء بكافة الديون، فإن الدائنين يقسمونها قسمة غرماء بنسبة دين كل واحد منهم، مالم يقرر القانون خلاف ذلك بمنح أحدهم حق الأفضلية أو الإمتياز².

ثانيا : الدائنون أصحاب حقوق الإمتياز

أورد المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بحق الإمتياز ضمن الفصل الأول من الباب الرابع من القانون المدني، وذلك من خلال المواد 982 إلى 988، حيث عرفت المادة 982 حق الإمتياز بإعتباره أولوية يقرها القانون لحق معين مراعاة لصفته³ كما تبين كيفية ترتيب أصحاب حقوق الإمتياز بإعتبار أولوياتها القانونية لحق معين هو في إستيفاء ديونهم، لاسيما بموجب أحكام المادتين 982 و 983 من القانون المدني ونظراً لتعدد حقوق الإمتياز، سواء المقررة بموجب أحكام القانون المدني أو بمقتضى نصوص خاصة، فإن توزيع حصيلة التنفيذ يتم ترتيب قانوني يراعي درجات الإمتياز لكل دائن⁴ وذلك على النحو التالي:

أ- **المصاريف القانونية** : تستوفى المصاريف القضائية التي أنفقت للمحافظة على أموال المدين وبيعها بأولوية قبل سائر الحقوق الأخرى، لو تعلقت الأمر بدائنين أصحاب إمتياز أو تأمينات عينية، وذلك بإعتبار أن هذه المصاريف قد أنفقت تحقيقاً للمصلحة المشتركة لجميع الدائنين .

ب- **أجور العمال** : تتمتع أجور العمال بحق الإمتياز جميع الديون، بما في ذلك ديون الخزينة العمومية وهو ما كرسه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90-11 المتعلق بعلاقات العمل، لحماية حقوق العمال وضماناً لاستيفائها بالأولوية⁵.

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 1009.

² علي علي سليمان، مرجع سابق ص 188.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ص 1009.

⁴ المادة 982 من الأمر 75-58، السالف الذكر.

⁵ قانون رقم 90-11، المؤرخ في 21 أبريل 1990، المتعلق بعلاقات العمل والخاص بالدخول والخصم، ج ر، والمعدل بالقانون 06/22، المؤرخ في 21

ديسمبر 1991، ج ر، ع 17، الصادر بتاريخ 25 أبريل 1990.

ج- الديون المتعلقة بالنفقة الغذائية: منح المشرع الجزائري ديون النفقة الغذائية أولوية في الإستيفاء على باقي الديون الممتازة، وهو ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 779 ق.إ.م.إ التي أقرت أسبقية هذه الديون عند توزيع حصيلة التنفيذ وفق الترتيب المحدد قانوناً¹.

د- ديون الخزينة العمومية: وفقاً للقانون المدني الجزائري فإن المبالغ المستحقة للخزينة العمومية من ضرائب ورسوم وغيرها من الحقوق تتمتع بحق الإمتياز، وذلك في الحدود ووفق الشروط التي تحددها القانون والتعليمات المعمول بها².

هـ- ديون هيئات الضمان: تتمتع الديون المستحقة لهيئات الضمان الإجتماعي بحق الإمتياز، وتأتي في مرتبة التالية لأجور العمال وديون العمومية وذلك وفقاً للقانون رقم 08-08 المتعلق بالخزينة بالمنازعات في مجال الضمان الإجتماعي³.

و- الإمتياز المقرر لفائدة المؤسسة المالية:

يخول لفائدة المؤسسة المالية حق الإمتياز يرد على جميع الأموال والديون والأرصدة المقيدة في الحسابات، وذلك ضماناً للوفاء بكل المبلغ المستحقة لها من أصل الدين أو الفوائد أو المصاريف⁴ كما يمتد هذا الإمتياز ليشمل الديون المترتبة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية بمناسبة السندات المسلمة أو المودعة لديها على سبيل ضمان، وكذلك الإلتزامات الناتجة أو لتظهير أو غيرها من الضمانات المقررة قانوناً⁵.

ثالثاً : إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ:

بعد إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بأمانة الضبط المحكمة التي تجري في دائرة اختصاصها بيع العقار من طرف المحضر القضائي، فإن المحكمة المختصة تتولى هذه الحصيلة. أما في إذا كانت المبالغ ناتجة عن عدة حجو وقعة أمام جهات قضائية مختلفة في أموال المدين نفسه، فإن الإختصاص يؤول إلى المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها توقيع أول جزء أو بيع للأموال المحجوزة، وتتولى

¹ بن عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق ، ص 373.

² المادة 991، من الأمر 58-75، السالف ذكره.

³ القانون رقم 08-08 ، المؤرخ في 23 فيفري 2008، المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الإجتماعي، ج ر، ج 2، ع 11، الصادرة بتاريخ 2 مارس 2008 المعدل و المتمم ،بالقانون 02/15، المؤرخ في 04 جانفي 2015، ج ، ع 01 ، 2015 .

⁴ الأمر رقم 11-03 ، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر، ع 52، الصادرة في 27 أوت 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت 2010، ج.ر، ع 50، الصادرة بتاريخ 1 سبتمبر 2010.

⁵ عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 373.

أمانة الضبط إخطار رئيس المحكمة كتابياً قصد الشروع في إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ¹.

كما يقوم رئيس المحكمة، خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإخطار بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع حصيلة البيع بالمزاد العلني بين الدائنين المقيدين وأطراف البيع، ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط وتحرير مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين (30) يوماً لتمكين الدائنين من الإطلاع عليها. وخلال هذه المدة يجوز لكل دائن سند تنفيذ، ولو لم يكن سنداً تنفيذياً، أن يتقدم بطلب قيده ضمن قائمة المدانين، وذلك داخل أجل عشرة أيام (10) من تاريخ انتهاء مدة التعليق والإسقاط حقه في الإنضمام إلى القائمة المؤقتة².

من خلال مما سبق التطرق إليه تم الإستنتاج أن إنعقاد جلسة الودية تتميز بمرحلتين:

1- في حالة قبول القائمة المؤقتة بتوزيع الحصيلة :

في هذه الحالة يتم التميز بين ثلاث (03) حالات وهي:

أ- في حضور جميع الأطراف وحصول الاتفاق:

في حالة حضور جميع الأطراف والتواصل إلى اتفاق بشأن توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، يثبت رئيس المحكمة ذلك بموجب محضر يوقعه أمين الضبط وكافة الحاضرين، ويكتسي هذا المحضر قوة السند التنفيذي³.

ب- تخلف جميع الدائنين:

إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور جلسة التسوية الودية فإن رئيس المحكمة يؤشر على القائمة المؤقتة فتصبح نهائية، وذلك لأن غيابهم بعد تبليغهم رسمياً يعد قبولاً ضمناً بمضمون القائمة 1 وعدم اعتراض عليها ويستفاد من أحكام المادة 796 فقرة 01 من ق.إ.ج.م.إ أن المشرع الجزائري أراد من خلال هذا الحكم تقادي عرقلة إجراءات توزيع حصيلة التنفيذ وضمان استقرار حقوق الدائنين⁴.

¹ أنظر للمواد 793 و 794 و 795 من القانون رقم 09-08، السلف ذكره.

² نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 1083.

³ علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 334.

⁴ نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 173.

ج- غياب أحد أطراف عن الجلسة: أما في حالة تخلف أحد الدائنين عن حضور الجلسة رغم صحة تكليفه بالحضور فإنه يجوز لرئيس المحكمة إصدار أمر بتوزيع المبالغ المتحصلة من بيع العقار بالمزاد العلني على الدائنين الحاضرين، مع الحفاظ على حقوق الدائن المتغيب ضمن القائمة المؤقتة¹.

2- حالة الاعتراض على القائمة المؤقتة بتوزيع حصيلة البيع:

إذا تعذر التواصل إلى حل تسوية ودية بسبب اعتراض أحد الدائنين على القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ فإن رئيس المحكمة يأمر بإثبات هذا الاعتراض في محضر رسمي ويفصل فيه بموجب أمر يصدر خلال أجل ثمانية أيام (8 أيام).² من جهة أخرى، أجاز المشرع الجزائري إستئناف الأمر الصادر بشأن الإعتراض خلال أجل عشرة أيام (10 أيام)، إذا تجاوز المبلغ المتنازع عليه ألفي دينار جزائري (200000 دج)، أما إذا كان المبلغ المتنازع عليه أقل من ذلك فإن الأمر الصادر في الإعتراض يكون نهائيا وغير قابل للإستئناف بإعتباره صادرا في حدود النصاب النهائي³ يقدم الإستئناف أمام رئيس المجلس القضائي، ويفصل فيه في أقرب الآجال، كما يخضع هذا الإستئناف لقاعدة التمثيل الوجوبي بمحام، غير أن تقدم الإستئناف لا يترتب عليه وقف تنفيذ أوامر توزيع المالية، ولا يمنع رئيس المحكمة من تسليم المبالغ المستحقة إلى الدائنين⁴.

3- إعداد قائمة التوزيع النهائية

تعتبر القائمة النهائية للتوزيع السند المعتمد لصرف المبالغ المالية للدائنين، إذ لا يجوز تنفيذ أوامر الدفع إستنادا إلى القائمة المؤقتة إلا بعد إكتسابها الصفة النهائية وفقا للإجراءات القانونية المقررة، كما أن التسوية الودية لا تنتج آثارها القانونية إلا بحضور جميع الأطراف وتحقيق مبدأ المساواة بينهم، ومن جهة أخرى فإن الإستئناف المرفوع ضد أوامر التوزيع لا يترتب عليه وقف إجراءات التنفيذ، إلا إذا صدر حكم يقضي بخلاف ذلك، الأمر الذي يؤكد المشرع الجزائري إلى ضمان إستقرارية إجراءات التنفيذ وعدم تعطيل إستيفاء الدائنين لحقوقهم⁵.

¹ أنظر المادة 797، من الأمر 09-08، السالف ذكره.

² أنظر المادة 798، قانون 09-08، السالف ذكره.

³ بوقنورة سليمان، مرجع سابق، ص 248.

⁴ نبيل عمر و أحمد هندي، مرجع سابق، ص 745.

⁵ أحمد هندي، مرجع سابق، ص 517.

وعليه، فإن القائمة المؤقتة لا تكتسب حجيتها النهائية إلا بعد إنقضاء الآجال القانونية المقررة للإعتراض، أو بعد الفصل فيها من طرف الجهة القضائية المختصة، لتتحول بعدها إلى قائمة نهائية للتوزيع تحدد بموجبها الحقوق المستحقة لكل دائن من حصيلة التنفيذ¹. وتعد هذه المرحلة خاتمة لإجراءات لإجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من البيع بالمزاد العلني، حيث يتم اعتماد القائمة النهائية كأساس قانوني لصرف المبالغ للدائنين وفقا لترتيبهم وامتيازهم المقرر قانونا، وبذلك، تصبح القائمة المؤقتة نهائية بقوة القانون عند عدم تقديم أي اعتراض مضي الآجال القانونية أو عند تخلف استقرار إجراءات التنفيذ وحماية حقوق الدائنين².

¹ داكن الدخن، مرجع سابق ، ص 720.

² أحمد هندي، مرجع سابق، ص 530.

ملخص الفصل الثاني :

قصد ضمان سلامة التنفيذ وتحقيق التوازن بين مصالح الأطراف المعنية في بيع العقار بالمزاد العلني أقرّ المشرع الجزائري جملة من الأحكام والإجراءات القانونية المنظمة له. حيث تبين من خلال دراسة هذا الفصل أن إجراءات البيع تمر بمراحل متتابعة تبدأ بالإجراءات التحضيرية السابقة إلى جلسة البيع، والمتمثلة في تهيئة العقار للبيع وإعداد شروط البيع، ثم تليها إجراءات الإعلان وسير الجلسة المنصوص عليها في المواد 742 و743 من ق إ م إ . كما تم التطرق إلى الآثار القانونية المترتبة وحكم رسو المزاد في خلال المواد 757 و762 من القانون نفسه ق إ م إ . والمتمثلة أساساً في انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد والتزامه بدفع الثمن والمصاريف، فضلاً عن تطهير العقار من الحقوق العينية المقيدة عليه. أما فيما يخص إجراءات توزيع حصيلة البيع تقرأها المواد من 790 إلى 799 ق إ م إ بتقسيمها إلى حالتين إما كفاية الأموال أو عدم كفايتها للوفاء بالديون.

الخاتمة



خاتمة :

في ختام هذه الدراسة يتبين أن بيع العقار بالمزاد العلني يُعدّ من الأنظمة القانونية التي تحظى بتنظيم خاص، بالنظر إلى خصوصية محلها وما يترتب عنها من آثار قانونية تمس حقوق ومصالح الأطراف المعنية.

وقد انعكس ذلك في تعدد النصوص القانونية المنظمة له وتكامل أحكامها بين القواعد الموضوعية والإجرائية، بما يكفل إحاطة هذا البيع بجملة من الضمانات القانونية الهادفة إلى تحقيق العلنية والشفافية وأيضاً حماية الحقوق.

ومن جهة أخرى تتجلى خصوصية بيع العقار بالمزاد العلني في محله وإجراءاته القانونية، إذ يرد هذا البيع على العقار بمختلف صوره القانونية، سواء تعلق الأمر بالعقار بطبيعته أو بالتخصيص، الأمر الذي يبيّن إخضاعه لضوابط خاصة تكفل حماية الحقوق المرتبطة به. وتبرز خصوصية عملية بيع العقار بالمزاد العلني بجملة من الإجراءات التمهيدية السابقة على انعقاده، التي تشمل إعداد شروط البيع وتحديد البيانات الجوهرية المتعلقة بالعقار وتعيين زمان ومكان إجراء المزاد، فضلاً عن إجراء الإعلان عنه، بما يضمن تحقيق العلنية وتوسيع نطاق المنافسة بين المزايدين وصولاً إلى أعلى ثمن سعر للبيع.

وبعد استكمال الإجراءات التمهيدية المقررة قانوناً تجري عملية بيع العقار بالمزاد العلني في التاريخ والمكان المحددين لذلك، حيث تتم المزايدة بين المشاركين وفقاً للشروط والضوابط القانونية المنظمة لها إلى غاية استقرار المزاد على صاحب أعلى عرض. وعند استقرار المزاد، يصدر حكم رسو المزاد الذي يعد السند القانوني المثبت للبيع للراسي عليه المزاد، والذي تختتم به إجراءات المزايدة وفقاً للأوضاع المقررة قانوناً، وتترتب على هذا الحكم الآثار القانونية التي حددها المشرع، وفي مقدمتها انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد، والتزامه بأداء الثمن، فضلاً عن ما يترتب من مختلف الحقوق والالتزامات الناشئة عن هذا البيع وفقاً للأحكام القانونية.

وختاماً يتم عرض أهم النتائج التي تم التوصل إليها:

- يُعدّ البيع العقاري العقار بالمزاد العلني وسيلة قانونية خاصة لبيع العقارات وفقاً لإجراءات يحددها القانون.
- يخضع البيع العقاري في المزاد العلني لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى جانب القواعد العامة للقانون المدني.
- تُعدّ إجراءات الإعلان والإشهار ضمانات أساسية لتحقيق العلنية والمنافسة بين المزايدين.
- تُشكّل قائمة شروط البيع الإطار القانوني المنظم لعملية بيع العقار بالمزاد العلني.
- يترتب على حكم رسو المزاد انتقال الملكية العقارية إلى الراسي عليه بعد استكمال الإجراءات القانونية.
- حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن.
- ~يهدف نظام البيع العقاري في المزاد العلني إلى تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن لاستيفاء حقه وحقوق المدين) ~مشطوبة كاملاً).
- حكم رسو المزاد يعد بمثابة عقد بيع ناقل للملكية بعد إتمام الإجراءات.
- يعد من أفضل الطرق إستعمالاً في السوق الداخلية والخارجية ويسمى سميير بعناية كبيرة في المعاملات المالية المعاصرة.

وأهم الاقتراحات التي يمكن تقديمها من:

- يجب على المشرع أن يولي إهتماماً أكثر بهذا النوع من البيوع وذلك من خلال تبسيط إجراءاته وتقصير مواعيده.
- نجد أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفاً للبيع بالمزاد العلني في النصوص القانونية المنظمة له وكان الأجدر به إيجاد تعريف لهذا النوع من البيوع من أجل تمييزه عن بقية المصطلحات التي تتشابه معه.
- إعداد معايير شرعية قانونية تواكب تطور ممارسة البيع بالمزاد العلني عن طريق الشبكة المعلوماتية.

قائمة المصادر و



المراجع



أولا : النصوص القانونية و التنظيمية

- 1- قانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر ، ع24، الصادر بتاريخ 12 يونيو 1984 المعدل و المتمم، بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005 ج ر ، ع15 ، الصادر بتاريخ 27 فيفري 2005.
- 2- القانون العضوي رقم 04/11، المؤرخ في 06 سبتمبر 2004، المتعلق بالقانون الأساسي للقضاء، ج ر ، ع 57، الصادر بتاريخ 08 سبتمبر 2004 .
- 3- القانون رقم 07/13، المؤرخ في 29 أكتوبر 2013، المتضمن تنظيم مهنة المحاماة ، ع 55 ، الصادر بتاريخ 30 أكتوبر 2013.
- 4- القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006 ، المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، ج ر ، ع 14 ، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006 .
- 5- قانون رقم 90-11 ، المؤرخ في 21 أبريل 1990 ، المتعلق بعلاقات العمل والخاص بالدخول والخصم ، ج ر و المتمم بالقانون المؤرخ في 21 ديسمبر 1991، ج ر ، ع 17، الصادر بتاريخ 25 أبريل 1990.
- 6- القانون رقم 08-08 ، المؤرخ في 23 فيفري 2008، المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الإجتماعي، ج ر ، ج 2، ع11، الصادرة بتاريخ 2 مارس 2008
- 7- القانون رقم 08-09 ، 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ، ع21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 22-13 ، المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج ر ، ع48، الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.

8- بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007،

ج ر، ع 31، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007

9- لأمر 67-105، المتضمن قانون التسجيل، ج ر، ع 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

10- الأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر، ع

52، الصادرة في 27 أوت 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت

2010، ج.ر، ع 50، الصادرة بتاريخ 1 سبتمبر 2010.

11- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر،

ع 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في

13 ماي 2007، ج ر، ع 31، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

12- المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتعلق بتنظيم الصفقات

العمومية وتفويضات المرفق العام في الجزائر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية

الشعبية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 20 سبتمبر 2015.

13- المرسوم التنفيذي رقم 09-78، المؤرخ في 11 فبراير 2009، المتعلق بألعاب المحضر

القضائي، ج ر، ع 11، الصادر بتاريخ 15 فبراير 2009.

ثانيا :الاجتهادات القضائية

1-قرار رقم 292327، صادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم الوثائق، ع 1، 2003.

ثالثا :: الكتب و المؤلفات

1-أبو سعود رمضان، النظرية العامة للحق، دج، دط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2002 ص 319.

2-أحمد أبو الوفا، اجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دج، دط، منشآت المعارف، الإسكندرية، 2007.

- 3- أحمد مليجي، التنفيذ وفقاً لنصوص قانون المرافعات معلقاً عليها بآراء الفقه وأحكام النقض، د ج، د ط، دار النهضة العربية، مصر.
- 4- أحمد هندي، التنفيذ الجبري، في ضوء قانون المرافعات وتعديلاته د ج ، د ط ، دار الجامعة الجديدة، مصر ، 2009 .
- 5- أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، د ج، ط1 ، دار النهضة العربية للنشر، لبنان ، 1983.
- 6- حامد عبده الفقهي، بيع النجش في الشريعة الإسلامية، د ج ، ط1، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005 .
- 7- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، د ج ، د ط ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2007 .
- 8- خالد بن عبد العزيز السعيد، أحكام بيع المزايدة في الفقه الإسلامي (دراسة تطبيقية مقارنة)، د ج ، ط01، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، 2011 .
- 9- زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، د ج ، د ط، دار الكتاب القانوني، مصر، 2009.
- 10- زهر الدين الطيب، طرق التنفيذ في المواد المدنية، د ج ، ، ط2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004 .
- 11- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج 02، ط حديثة ، دار الهدى ،الجزائر، 2011.
- 12- سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية، د ج، د ط، دار لايمه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2025.
- 13- سليمان مرقس، العقود المسماة عقد البيع، د ج ، ط04، بمصر، 1980.
- 14- عبد الرحمن أحمد جمعة الحاشة، دراسة متقابلة مع الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية "عقد البيع شرح قانون المدني الأردني" د ج ، د ط ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان بالأردن.
- 15- عبد الرحمن أحمد جمعة الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع ، د ج ، د ط ، دار وائل.

- 16- عبد الرحمن بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والإدارية، د ج ، ط2، منشورات بغدادية، الجزائر، 2013.
- 17- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في القانون المدني العقود التي تقع على الملكية البيع و المقايضة ، الجزء الرابع ، د ط ، دار التراث العربي ، بيروت .
- 18- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال وقانون حماية حقوق الملكية العقارية، ج08 ، د ط، منشأة المعارف مصر سنة 2004.
- 19- عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقاً للقانون 08-09، د ج ، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 20- عبد العظيم سلطان و فيصل الوافي، طرق التنفيذ وفقاً للقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، د ج ، د ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2012 .
- 21- عدلان بن غازي بن علي السليمان، بيع العقار و تأجير في الفقه الإسلامي، ج 1، ط1، العبيكان للنشر بالتعاون مع الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، 2016، ص 33.
- 22- علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، د ج ، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008 .
- 23- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام" في القانون المدني الجزائري، د ج ، د ط، ديوان المطبوعة الجامعية 7، 2006 .
- 24- عمار بوضياف، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، د ج ، د ط، دار جسر للنشر والتوزيع الجزائري، 2017 ص 127.
- 25- عمر بن سعيد ، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، د ج ، د ط ، دار بلقيس، 2019 .
- 26- عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والادارية الجزائري، د ج، د ط، دار بلقيس للنشر، الجزائر 2019 .

- 27- فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، د ج ، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ن الجزائر، 2009 .
- 28- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، د ج ، د ط ، دار الفكر العربي، مصر، 1980.
- 29- فريحة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، د ج ، ط02، ديوان المطبوعات الجامعية-2013.
- 30- لحاج العربي، النظرية العامة للالتزام ، د ج ، ط03 ، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون ، الجزائر ، ص 110.
- 31- مجيد خلفاوي ، العقار في القانون الجزائري ، د ج ، د ط، دار الحزونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012 .
- 32- محمد إلياس قوقازي نجاتي ، بيع المزايدة المزاد العلني أحكامه وتطبيقاته المعاصرة "دراسة فقهية مقارنة"، د ج ، ط1، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2014 .
- 33- محمد بن راسم بن علي العثمان، بيع العقار والثمار في الفقه الإسلامي، د ج ، ط02، مؤسسة -الرسالة، 1997.
- 34- محمد بن راشد بن علي الحشمان، بيع العقار والمنقول في الفقه الإسلامي، د ج ، ط 02 ، دار مؤسسة الرسالة، ، 1997.
- 35- محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، ج2 ، ط1 ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر العاصمة، 1985 .
- 36- محمد حسين قاسم، القانون المدني العقود المسماة" البيع والتأمين و الضمان و الإيجار" دراسة مقارنة، د ج ، د ط ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان .
- 37- محمد حسين، مصادر الالتزام "العقد والإرادة المنفردة"، دار الجامعة، د ج ، د ط، لبنان، 2000.

- 38- محمد كمال حمدي، الولاية على المال الأحكام الموضوعية الاختصاص والإجراءات، دج، دط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003 .
- 39- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، ج 8 ، د ط ، دار الثقافة، عمان، 1994.
- 40- مصطفى العوجي، القانون المدني "العقد" ، ج 01 ، ط 07 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2007.
- 41- منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني مصادر الالتزامات وأحكامه، د ج ، ط 01 ، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن 2019 .
- 42- نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دج ، دط ، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2002، ص 245 ذ.
- 43- نبيل عمر و أحمد هندي، التنفيذ الجبري (القواعد وإجراءاته)، دج ، دط ، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2002.
- 44- نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، د ج ، دط ، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 45- هيبة سردوك، المناقصة العامة كطريقة للتعاقد الإداري، د ج ، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر ، 2009.
- 46- يمينه حوحو، عقد البيع في القانون والاجتهاد القضائي الجزائري، دج ، دط، دار بلقيس للنشر، الجزائر.
- 47- يوسف محمد عبيدان، مصادر الالتزام في القانون المدني "دراسة مقارنة، دج ، ط 01، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة الأردن ، 1999.

رابعاً: المقالات

- 1- أحمد زاوي و حبيبة لوهاني و عبد الحليم صحراوي ، الآليات القانونية للبيع القضائي ، مجلة دراسات اقتصادية ، ع02، جامعة باتنة 01 ، الجزائر ، 2022.
- 2- عبد الحق لخداري و إيمان بلعياطي، البيع بالمزاد العلني بين الشريعة والقانون، مجلة الحضارة الإسلامية، ع 01، جامعة وهران 1، الجزائر، جوان 2021.
- 3- عبد الله سوراج فرج، بيع المزادات " دراسة تحليلية بين الفقه الإسلامي المقارن والقانون المدني"، ع 48، كلية العلوم الإسلامية العراق، 31 ديسمبر 2018.
- 4- عقيل فاضل حمد الدهان، النظام القانوني لعقود مزادات مستهلك لمستهلك (C2C) الإلكترونية، مجلة كلية الحقوق، جامعة النهرين، 2016.
- 5- ليلي بن قلة، النظام القانوني للمزاد الإلكتروني، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مجلد 14، ع04، الجزائر.
- 6- فاطمة يحيى و آمنة محتال، المزاد الإلكتروني العكسي عبر البوابة الإلكترونية للصفقات العمومية كصورة لتفعيل الحكومة الإلكترونية، مجلة القانون والعلوم السياسية، مجلد 10 ع01، 2024.
- 7- آمال بن بريح و نوال قحموص، بيع الأموال الوطنية العقارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ع 01 جامعة الجزائر البلدية، الجزائر 2021 .
- 8- ريم مراحي ، حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 14، ع05، جامعة العربي التبسي، الجزائر 31/12/2021 .
- 9- فراحي كوثر، إجراءات بيع عقار القاصر في التشريع الجزائري ،دفا تر مخبر حقوق الطفل ،ع01، جامعة وهران 02 محمد بن حمد الجزائر ، 31 ديسمبر 2018.
- 10- عيسى بن دوخة و بوشين جرير، الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في القانون التوجيهي الفلاحي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ع01، مارس 2016.

- 11- مسعود خثير ، اجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات المطبقة القانونية والسياسية، ع 08، ديسمبر 2017.
- 12- عماد الدين رحايمية، الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار والآثار المترتبة عنه، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 5، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، الجزائر، جوان 2018.
- 13- أمينة لحول ومصطفى بوضياف، الاعتراض على قائمة شروط البيع العقاري في المزاد العلني، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، مجلد 09، ع01، صادرة عن مختبر السيادة والعولمة، الجزائر، جانفي 2023.
- 14- نور الدين جيرش، معوقات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز في القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، ع01، جامعة معسكر، الجزائر، 2022.
- 15- المقال المنشور لـ Mus_alg، اجراءات البيع بالمزاد العلني حسب القانون الجزائري، موقع ستار تايمز، بتاريخ 17 جانفي 2018، منتديات ستار تايمز، 20 ماي 2026، 9:15.
- 16- عبد القادر حمودي وعبد الله سلايم، حجية حكم رسو المزاد العلني على عقار في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 18، ع04، الجزائر، 22/12/2025.
- 17- صفاء بن عاشور، حكم رسو المزاد في بيع العقار المحجوز وإشكالاته في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حوليات جامعة الجزائر 1، ع 31، ج 4، الجزائر.
- 18- سارة مزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار وآثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، المجلد 01، ع 02، الجزائر، 2021.

خامسا: الاطروحات و الرسائل و المذكرات الجامعية

- 1-عباس حومة ، بيع العقار بالمزاد العلني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه طور ثالث ل م د في القانون "تخصص قانون مدني - قسم الحقوق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2023-2024
- 2-فاطمة الزهراء بوجلال، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم الحجز التنفيذي العقاري في القانون الجزائري، "تخصص حقوق - قسم حقوق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017-2018م
- 3-فاطمة الزهراء بوجلال، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم الحجز التنفيذي العقاري في القانون الجزائري، "تخصص حقوق - قسم حقوق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017-2018م
- 4-رشا حمدان مريحل الشمري، عقود البيع بالمزاد العلني عبر الإنترنت، رسالة ماجستير [تخصص القانون الخاص / قسم خاص]، كلية العلوم القانونية، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا، 2008.
- 5-إلهام بوعمران و سارة بومعزة ، بيع عقار القاصر في المزاد العلني في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة ماستر (تخصص قانون التوثيق-قسم قانون خاص) ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1.
- 6-بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع ج ، مذكرة ماستر في الحقوق ، جامعة أكلي محمد الحاج البويرة ،2013.
- 7-بلقاسم محمد أمين، ملحة أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع ج ، مذكرة ماستر في الحقوق ، جامعة أكلي محمد الحاج البويرة ،2013.

سادسا :المعاجم

1-معجم المعاني الجامع ،مزايدة ، موقع المعاني ، نقلا عن الرابط ALMAANY.COM ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 26 ماي 2026 ، على الساعة 11:55م.

2-المعجم المعاصر ، كلمة مزايدة ، موقع المتدبر نقلا عن الرابط : ALMUTADABER BER .COM، تم الاطلاع عليه بتاريخ 26 ماي 2026. بساعة 11:50م.

سابعا: المواقع الإلكترونية

1-معجم المعاني الجامع ،مزايدة ، موقع المعاني ، نقلا عن الرابط: ALMAANY.COM ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 26 ماي 2026 ، على الساعة، 11:55م.

2-المقال المنشور لـ Mus_alg ، اجراءات البيع بالمزاد العلني حسب القانون الجزائري، موقع ستار تايمز، بتاريخ 17 جانفي 2018، منتديات ستار تايمز، 20 ماي 2026.

ثامنا: الموقع الأجنبي

1-JUAN A. RODRIGUEZ-AGUILAR, SIMON PARSONS, MARK KLEIN, Auctions and bidding: A guide for computer Scientists, computer surveys.

2- Yibing Jiang, The Development process and Future prospects of Auctions, The 2011 3rd International conference on Economic Management and cultural Industry (ICEMCI 2011), Atlantis Press International B.V., 2021.

3-arts 517 et 518 du code civil français.

قائمة الملاحق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ: محضر قضائي

لدى اختصاص مجلس قضاء

الهاتف:

إعلان عن البيع بالمزاد العلني

المواد 748، 749، 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

نحن الأستاذ:, محضر قضائي لدى مجلس قضاء
الكائن مكتبه بالعنوان المذكور أعلاه، والواضع ختمه وتوقيعه أسفله.

. بناء على احكام المواد 748، 749 و 750 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

. قنا بايداع قائمة شروط البيع التي بموجبها سوف يباع بجلسة البيع بالمزاد العلني العقار المبين ادناه بقاعة البيوع العقارية بمحكمة

بتاريخ:, تحت رقم: طبقا للواد 737 الى 787 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

. بناء على السند التنفيذي المتمثل في رخصة بالتصرف في اموال قاصر صادرة عن رئيس قسم شؤون الاسرة بمحكمة بتاريخ

.....، تحت رقم:

. بناء على امر تحديد جلسة بيع بالمزاد العلني الصادر عن السيد رئيس محكمة بتاريخ:, تحت رقم

..... المعدل بواسطة الامر الصادر عن رئيس محكمة بتاريخ:, تحت رقم:

تعيين العقار:

حقوق عقارية مشاعة مقدرة بـ 96/34 جزء من المحل التجاري الواقع بـ : العمارة الدرج الحصة رقم

الطابق الارضي ببلدية، المنتمي للقسم مجموعة ملكية بمساحة اجمالية تقدر بـ : م².

السعر الافتتاحي: 931.500,00 دج " تسعمائة وواحد وثلاثون الف ونمسمائة دينار جزائري " .

نعلن للجمهور: بأنه تم تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني يوم: على الساعة العاشرة (10:00) صباحا بقاعة الجلسات رقم 02

بمحكمة

ملاحظة: لمعلومات اكثر وللاطلاع على قائمة شروط البيع يرجى الاتصال بمكتب الأستاذ محضر قضائي بدائرة اختصاص

مجلس قضاء الكائن مكتبه بالعنوان المذكور اعلاه او بامانة ضبط محكمة

المحضر القضائي

ملحق رقم 1

..... في: 2023/02/28

..... مكتب الاستاذ :

محضر قضائي لدى اختصاص

..... مجلس قضاء

مقابل المحكمة

..... الهاتف:

..... الى السيد: رئيس محكمة

الموضوع: طلب تحديد تاريخ، ساعة ومكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني.

المرجع: المادة 747 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

يشرفني ان اتقدم الى سيادتكم السامية بطلي هذا والمتمثل في:

. حيث اتنا وبطلب بالمتابعة والسعي من السيد: الساكن بـ:
بناءا على السند التنفيذي المتمثل في الحكم الصادر عن محكمة القسم: العقاري، بتاريخ:، فهرس
رقم، جدول رقم:، الممهور بالصيغة التنفيذية المؤرخة بتاريخ: تحت رقم:
قنا بتحرير قائمة شروط البيع وإيداعها بكتابة ضبط محكمة بتاريخ: تحت رقم:
وحددت جلسة الاعتراضات ليوم: على الساعة الرابعة عشر (14:00) مساء.
. حيث قنا بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للأطراف.
حيث قنا بتعليق مستخرج من قائمة شروط البيع بالمحكمة ، وإعلان بالجريدة يومية ووطنية (عين الجزائر)
. حيث انعقدت جلسة الاعتراضات يوم: بمحكمة
. حيث انه بتاريخ: سلم لنا اشهاد بعدم تسجيل اعتراض على قائمة شروط البيع من طرف امانة ضبط
محكمة قسم البيوع العقارية.
وعليه بعد الاطلاع على المادتين 742، 747 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، نلتمس من سيادتكم الموقرة إصدار الأمر
بتحديد تاريخ وساعة ومكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني الراعي الى بيع بناية سكنية على طابق اول على ارضي تقع
..... تبلغ مساحتها م² تنتمي الى مجموعة ملكية قسم
وبسعر افتاحي قدره: خمسة عشر مليون وثلاثمائة واثنان وسبعون الف دينار جزائري (15.372.000,00 دج).
ولكم منا جزيل الشكر والتقدير

المرفقات:

- صورة من محضر ايداع قائمة شروط البيع، صورة من الاشهاد، صور من التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للأطراف، صورة من القريضة.
- الحكم الصادر عن محكمة القسم: العقاري، بتاريخ:، فهرس رقم، جدول رقم:،
الممهور بالصيغة التنفيذية المؤرخة بتاريخ: تحت رقم:، صورة من البطاقة العقارية، صورة من الشهادة العقارية.
- صورة من الجريدة .

المحضر القضائي

ملحق رقم 2

امر بتعيين خبير

نحن رئيس محكمة
بعد الاطلاع على طلب السيد(ة): القائمة في حق ابنائها القصر
..... بواسطة المحضر القضائي
الاستاذ العامل بدائرة اختصاص
مجلس قضاء

المودع بتاريخ: 2023/03/07

المتضمن: امر بتعيين خبير.

- بعد الاطلاع على رخصة بالتصرف في اموال قاصر صادرة عن القاضي رئيس قسم شؤون الاسرة بمحكمة الحال بتاريخ 2022/12/14 تحت رقم 1277 الصادرة لفائدة المدعوة المتضمنة التصرف ببيع مناب ابنائها القصر المقدّر ب 88/07 جره لكل واحدة منهما ومناب المقدّر ب 88/14 جزء في نصيب والدهم المرحوم المقدّر ب 1440/700 جزء في محل معد للاستعمال التجاري يقع ب: المنتمي الى القسم: مجموعة ملكية: الحصة رقم: ذو المساحة: م².
- بعد الاطلاع على البطاقة العقارية الصادرة عن المحافظة العقارية ب: المنشئة بتاريخ 2018/11/08 والمسجلة بتاريخ: 2022/12/21 المتضمنة ان للابناء القصر مناب مقدّر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما بينما مناب فيقدر ب 88/14 جزء في محل معد للاستعمال التجاري يقع ب: المنتمي الى القسم: مجموعة ملكية: الحصة رقم: ذو المساحة: م².
- بعد الاطلاع على امر بتقدير مصاريف خبرة صادر عن رئيس محكمة الحال بتاريخ 2023/03/05، تحت رقم: 0792.

ملحق
رقم 3

- بعد الاطلاع على الوصل رقم أ 003205 والذي يؤكد ان المحضر القضائي الاستاذ اودع مبلغ: 10.000,00 دج عن اتعاب الخبرة المأمور بها بموجب الامر المحرر بتاريخ 2023/03/05، تحت رقم 0792.

- بعد الاطلاع على المادة 739 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.
- حيث ثبت ان مناب يقدر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما ومناب يقدر ب 88/14 جزء من 1440/700 جزء في محل معد للاستعمال التجاري يقع ب: المنتمي الى القسم: مجموعة ملكية: الحصة رقم: ذو المساحة: م²، ان التصرف فيها لا يمكن ان يتم الا بالبيع عن طريق المزايدة العلنية، مما يجعل الطلب مؤسس قانونا وتستجيب له المحكمة.

لهذه الأسباب

نعين الخبرة المختصة في العقارات الكائن مكتبها ب
..... لتقييم الحقوق العقارية التالية:
مناب القاصرتين المقدر ب 88/07 جزء لكل واحدة منهما ومناب المقدر ب 88/14 جزء من 1440/700 جزء في محل معد للاستعمال التجاري يقع ب: المنتمي الى القسم: مجموعة ملكية: الحصة رقم: ذو المساحة: م²، ليكون التقييم لكل مناب على حدى وتحديد الثمن الاساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني لهذه الحقوق العقارية لكل واحد حدى ولتصحيح جميعا، وعلى الخبرة ايداع تقرير الخبرة في اجل اقصاه 10 ايام بامانة ضبط المحكمة تسري ابتداءا من تاريخ تسلم نسخة من هذا الامر.
- بذا صدر الامر وامضي اصله من طرفنا نحن الرئيس.

في: 2023/03/08

رئيس المحكمة

الى السيد: رئيس محكمة برج بوعريريج

مكتب الاستاذ:
محضر قضائي لدى اختصاص
مجلس قضاء برج بوعريريج
حي 05 جويلية مقابل المحكمة
الهاتف:

الموضوع : طلب تعيين خبير

ملحق رقم 4

لقائمة :

العنوان :

سيدي الرئيس يشرفني أن اتمس منكم قبول طلي هذا الممثل فيما يلي:

بناءا على أن الطالب متحصل وبالصفة المذكورة أعلاه على السند التنفيذي الممثل في:

.....

والذي قضى بما يلي: ((.....

.....

.....

((.....

بناءا على امر بتقدير مصاريف خبرة لتقييم عقار مشاع لبيعه بالمزاد العلني الصادر عن رئيس محكمة برج بوعريريج بتاريخ

..... تحت رقم:

وعليه اتمس منكم سيادة رئيس محكمة برج بوعريريج تعيين خبير عقاري من اجل إجراء عملية التقييم وتحديد الثمن الأساسي لبيع العقار المذكور أعلاه عن طريق المزاد العلني.

وفي الاخير تقبلوا فائق التقدير والاحترام.

المرفقات :

- . صورة من السند التنفيذي.
- . صورة من امر تقدير مصاريف الخبرة.
- . صورة من البطاقة العقارية.
- . صورة من الشهادة العقارية.
- . صورة من وصل تسديد أتعاب الخبير.

المحضر القضائي

ملحق 15: نموذج محضر تبليغ أمر حجز عقاري

المادة: 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

والإدارية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأستاذ محضر قضائي .

إختصاص محكمة-مجلس قضاء-

العنوان

بتاريخ:.....من

شهر سنة ألفين و عشر.../.../..... على الساعة:.....

نحن الأستاذ : محضر قضائي اختصاص محكمة - مجلس قضاء - المقيم

..... والموقع أدناه. —

لقائدة :

ضد

بموجب أمر الحجز العقاري الصادر عن رئيس محكمة السيد بتاريخ تحت

رقم:..... والمتضمن حجز تنفيذي على عقار كاملا في آخر العريضة

بعد الإطلاع على المواد: 406 إلى 416 ولاسيما المادة 725 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية .

قمنا بتبليغ أمر الحجز العقاري المذكور أعلاه:

للسيد:

مخاطبين:..... صفته:

الحامل(لبطاقة الهوية)..... رقم:

الصادرة: بتاريخ..... عن:

نص الأمر: (لهذه الأسباب

وأنذرناه بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين المقدر بـ دج (المبلغ بالأحرف) بالإضافة إلى

مصاريف التنفيذ في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري ببيع العقار جبرا

عليه طبقا لنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لكي لا يجهل ما تقدم:

إثباتا لذلك بلغنا وتكلمنا كما ذكر أعلاه وسلمنا نسخة من هذا المحضر مرفقا بنسخة من الأمر

المذكور أعلاه للطالب الكل طبقا للقانون مع جميع التحفظات.

المحضر القضائي

توقيع المستلم

مجلس قضاء

معكمة

القسم البيع العقارية

الرقم: _____

ملحق رقم 6

بتاريخ _____ من شهر _____ من سنة ألفين _____ عشر ميلادي

عقدت جلسة البيع بالمراد العلني بمقر معكمة _____ على الساعة _____

برئاسة: _____ القاضي المكلف بالبيع العقارية

بمساعدة: _____ أمين الضبط

بحضور: الأستاذ _____ محضر قضائي لدى معكمة _____

بين: _____ ضد _____

بموجب الحكم القضائي الصادر عن قسم _____ لمعكمة _____ المؤرخ في _____ فهرس _____

رقم الجدول _____ الممهور بالصيغة التنفيذية القاضي ببيع المسكن محل الحركة الكائن بحي _____

_____ أن يكون السعر الافتتاحي بـ _____ (المبلغ بالأحرف) وأن تقسم عائدات البيع بين

الورثة على ضوء الفريضة الشرعية لجميع الورثة —

بعد الإطلاع على محضر ابداع فائمة شروط البيع الذي تضمن تحديد جلسة البيع بالمراد العلني

بتاريخ _____ على الساعة _____ بغاية العلقات المعكمة لغرض بيع العقار السكني محل

النزاع بين _____ —

بعد الإطلاع على أمر تأجيل جلسة بيع عقاري مؤرخ في _____ لعقار _____ إلى جلسة _____

لعدم تقدم أي مزاييد على أن يكون المراد حرا _____

وعليه فإن المعكمة

بعد الإطلاع على المواد 08 487 478 749 750 751 753 754 765 763 757 من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية _____

بعد الإطلاع على الحكم القضائي الصادر عن قسم _____ لمعكمة _____ المؤرخ في _____ فهرس _____

_____ رقم الجدول _____ الممهور بالصيغة التنفيذية القاضي ببيع المسكن محل الحركة الكائن بحي _____

بني _____ على أن يكون السعر الافتتاحي بـ _____ (المبلغ بالأحرف) وأن تقسم عائدات

البيع بين الورثة على ضوء الفريضة الشرعية لجميع الورثة .

بعد الاطلاع على محضر ايداع قائمة شروط البيع الذي تضمن تحديد جلسة البيع بالمراد العلني بتاريخ على الساعة بقاعة المحلات المحكمة لغرض بيع العقار السكني محل النزاع بين ورثة

بعد الاطلاع على إعلان قائمة شروط البيع بالمراد العلني المنشور في جريدة في الشكل حيث أن إجراءات التنليج والنشر استوفت الشروط القانونية في أحاليها القانونية مما يتعين معه قبول إجراءات البيع بالمراد العلني شكلاً في الموضوع حيث أنه من الثالث قانوناً فإن جلسة البيع بالمراد العلني تتم في جلسة اليوم المحددة بموجب أمر تعين وبعد ايداع قائمة شروط البيع بالتاريخ المذكور أعلاه . وبحضور أمين الحسب والمحضر القضائي وبحضور المراديين

حيث أن جلسة اليوم تتم عن طريق الشروع في تلقي العروض والمراديات على أن لا يقل كل عرض عن (المبلغ بالأحرف) عن السعر الافتتاحي طيفاً للمادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارة على أن يرسل المراد على من تقدم بأعلى سعر وكان آخر مراد وذلك بعد النداء عليه (03) ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دفعة واحدة

وحيث أنه وطيفاً للمفردة الأخيرة من المادة 754 المذكورة فإنه في الجلسات الموالية يباع العقار أو الحق العملي العقاري من تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في العصر استثناء الدين عينا بالعقار و/ أو الحق العملي العقاري بالثمن الأساسي المحدد له

حيث أن الراسي عليه المراد تنتقل إليه كل الحقوق ويعتبر رسو المراد سند للملكية طيفاً للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارة . وهو غير قابل لأي طعن طيفاً للمادة 765 من ذات القانون

حيث أنه تمت للمحكمة بعد الاطلاع على وثائق ملف الحال بما فيها قائمة شروط البيع والتأكد من إجراءات الخاصة بالتنليج والنشر وحضور بعض أطراف الدعوى الأصلية حيث تقدم أمام المحكمة عدد من المراديين في عملية بيع العقار موضوع الحكم القضائي الصادر عن قسم محكمة الموزع في فهرس رقم الجدول المجهود بالصيغة التنفيذية

تحديد العقار موضوع البيع بالمراد العلني: العقار موضوع البيع بالمراد العلني عبارة عن عقار سكني كتلن بضاعة صاحبه القاعدية: متكون من (.....) . بسعر افتتاحي قدره دج (المبلغ بالأحرف)

حيث أنه وبعد تأجيل البيع عدة مرات قررت المحكمة تأجيل البيع لجلسة مع جعل المراء
حرا لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي طبقا للمادة 754 فقرة أخيرة من قانون
الإجراءات المدنية والإدارية -

حيث أنه خلال سير جلسة البيع خلال مدة 15 دقيقة المحددة قانونا تقدم أمامنا عدد من
المزايدين وقد رعى المراء على المسعى
التمن الراسي عليه المراء

حيث أن الثمن الراسي عليه المراء للعقد موضوع المراء حدد بمبلغ: (المبلغ بالأحرف) إضافة
إلى مصاريف إجراءات التنفيذ وأتعاب القائم بالتنفيذ وهو أعلى عرض نظرا للعروض التي قدمت
قبله ونطبقا للمادة 754 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحريص العقار
ونو بأقل من الثمن الأساسي -

حيث أن الراسي عليه المراء ملزم بإيداع خمس ثمن المراء الراسي به المراء والمصاريف والرسوم
المستحقة حال انعقاد الجلسة ويدفع المبلغ الباقي في أجل 08 أيام بأمانة ضبط المحكمة طبقا
للفقرة 03 من المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية -

حيث أن حكم رسو المراء ينفذ فصرنا على الأشخاص ويترتب على قيده بالمحافظة العقارية تطهير
العقار من جميع التأمينات المدنية إن وجدت طبقا للمادة 764 من قانون الإجراءات المدنية
والإدارية، وهو غير قابل لأي طعن طبقا للمادة 765 من ذات القانون -

حيث أن المحجور عليه أو العائز أو الكميل العمي أو العريس حسب الأحوال ملزم بتسليم العقار أو الحق
العمي العقاري لمن رسا عليه المراء طبقا للمادة 763 فقرة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
حيث أن المصاريف القضائية على عاتق الراسي عليه المراء
لهذه الأسباب

نأمر برسو المراء العمي للعقد المعد للسكن عقار سكني كان مساحته الفاعدية
..... متكون من (.....)، بنس قدره (المبلغ بالأحرف) -

إلزام الراسي عليه بأن يدفع خمس المبلغ المذكور إضافة إلى مصاريف القائم بالتنفيذ والرسوم
المستحقة لدى حساب الخزينة العامة لولاية باتنة حال انعقاد الجلسة على أن يودع الباقي خلال
ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة -

إلزام العائز أو الشاغل للعقد محل البيع وجميع الورثة بتسليم العقار المذكور لمن رسا عليه المراء -
المصاريف القضائية على عاتق الراسي عليه المراء -

بما صدر الأمر في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه وأمضينا على أصله الرئيسة وأمية
الضبط

أمين الضبط

الرئيسة

فهرس المحتويات



فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
الشكر	-
الإهداءات	-
قائمة المختصرات	-
مقدمة	أ - هـ
الفصل الأول: ماهية بيع العقار في المزاد	
المبحث الأول: مفهوم بيع العقار في المزاد العلني	8
المطلب الأول: تعريف بيع العقار في المزاد العلني	8
الفرع الأول : تعريف البيع	8
الفرع الثاني : تعريف العقار	10
الفرع الثالث : تعريف البيع بالمزاد العلني	11
المطلب الثاني: صور البيع بالمزاد العلني وتمييزه عن الأنظمة المشابهة له.	14
الفرع الأول : صور البيع بالمزاد العلني	14
الفرع الثاني : تمييز البيع بالمزاد العلني عن الأنظمة المشابهة له	18
المبحث الثاني : أركان البيع بالمزاد العلني	22
المطلب الأول : الرضا و الأهلية	22
الفرع الأول : الرضا في بيع العقار بالمزاد العلني	22
الفرع الثاني : أهلية المزايدة	25
المطلب الثاني : الأركان المتعلقة بمحل البيع و سببه	31
الفرع الأول : محل بيع العقار بالمزاد العلني	31
الفرع الثاني : السبب في بيع العقار بالمزاد العلني	37
الفصل الثاني: إجراءات بيع العقار في المزاد العلني و الآثار المترتبة عنه	
المبحث الأول: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني	43
المطلب الأول :إجراءات بيع العقار	43
الفرع الأول : إعداد قائمة شروط البيع	43
الفرع الثاني : الاعتراض على قائمة شروط البيع	54
المطلب الثاني : الإعلان عن جلسة البيع و إجراءات	56
الفرع الأول : الإعلان عن جلسة البيع	56
الفرع الثاني : إجراءات المزايدة العلنية	61

66	المبحث الثاني : الآثار المترتبة على بيع العقار بالمزاد العلني
66	المطلب الأول : حكم رسو المزاد و آثاره القانوني
66	الفرع الأول : حكم رسوالمزاد
71	الفرع الثاني : الآثار المترتبة في حكم رسو المزاد
74	المطلب الثاني : إجراءات توزيع حصيلة البيع
74	الفرع الأول : حالة كون الأموال كافية بكافة الديون
77	الفرع الثاني : حالة كون الأموال غير كافية بكافة الديون
86	الخاتمة
90	قائمة المصادر و المراجع
-	قائمة الملاحق
-	فهرس المحتويات
-	خلاصة الدراسة

خلاصة الدراسة :

يخضع بيع العقار بالمزاد العلني في التشريع الجزائري لمجموعة من الأحكام و الإجراءات القانونية التي تهدف إلى ضمان صحة البيع و حماية مصالح الأطراف المعنية به. و قد تناولت هذه الدراسة الشق الموضوعي لهذا البيع من خلال بيان مفهومه و تمييزه عن الأنظمة القانونية المشابهة له ، مع التطرق إلى أركانه و شروط انعقاده ، ثم الشق الإجرائي المتعلق بالإجراءات التمهيدية السابقة على جلسة البيع و الإجراءات النهائية المنتهية برسو المزاد ، و أخيرا الآثار القانونية المترتبة عليه ، لاسيما ما يتعلق بانتقال ملكية العقار المبيع و توزيع حصيلة البيع.

Summary of memoire :

The sale of real propety by public auction under algerian legislation is governed by a set of legal rules and procedures aimed at ensuring the validity of the sale and safeguarding the interests of the parties concerned . this study examined the substantive aspect of this type of sale by clarifying its concept and distinguishing it from similar legal mechanisms,while also addressing its essential elements and conditions of formation, it further explored the procedural aspect throught an analysis of the preliminary procedures preceding the auction session and the final procedures culminating in the final procedures culminating in the awarding of the auction. Finally, the study examined the legal effects arising therefrom, particularly with regard to the transfer of ownership of the sold propety and the distribution of the proceeds of the sale.