

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

## بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير

تخصص: عقود مدنية

شعبة: القانون الخاص

إشراف الدكتور:

حمه مرامية

إعداد الطالبة:

سميحة بشينة

### أمام لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
أ.د. كمال عليوش قربوع	أستاذ التعليم العالي	جامعة عنابة	رئيسا
د. حمه مرامية	أستاذ محاضر قسم "أ"	جامعة سكيكدة	مقرر
د. عمارة بلغيث	أستاذ محاضر قسم "أ"	جامعة عنابة	عضوا مناقشا
د. ناصر لباد	أستاذ محاضر قسم "أ"	جامعة سطيف	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2011/2012

## قائمة المختصرات.

### 1 - باللغة العربية.

(د.ط): .....(دون طبعة).

ش ك م م: .....شهادة الكفاءة المهنية للمحاماة.

ص:.....صفحة.

ق إ م إ: .....قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ق م ج:..... القانون المدني الجزائري.

### 2 - باللغة الفرنسية.

Op .cit: .....Ouvrage Précité.

P: .....Page.

عندما يحجز على العقار حجزاً قانونياً صحيحاً يوضع تحت يد القضاء، فيكون صالحاً ومهيئاً للتنفيذ عليه جبرياً وذلك ببيعه، فالحجز التنفيذي على العقار يهدف بالنهاية إلى تسهيل المال المحجوز عن طريق بيعه بالمزاد العلني من أجل إيفاء أصحاب الحقوق في المعاملة التنفيذية وتوزيع ما تحصل من عملية البيع.

ولكن بالنظر لأن الملكية العقارية كانت تعتبر تاريخياً أهم عناصر الذمة المالية، كان المشرع يحيط عملية بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني بإجراءات أكثر تعقيداً من الإجراءات التي تتبع في بيع الأموال المنقولة، وذلك من أجل أن يتم البيع بأعلى سعر ممكن وفي نفس الوقت من أجل حماية الأشخاص الذين لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز.

وتظهر هذه الإجراءات في المرحلة الممهدة للبيع ثم في عملية البيع بالمزايدة، بحيث تحاط تلك الإجراءات وعملية البيع بضمانات تهدف للمحافظة على حقوق جميع ذوي الشأن في العملية التنفيذية.

كما أن النظرة إلى اعتبار الملكية العقارية أهم عناصر الذمة المالية لازالت تلقي بظلالها على الأحكام المنظمة لعملية بيع العقار المحجوز، إذ يلاحظ أن المشرع يحاول بقدر الإمكان تأخير النزاع الجبري لملكية المدين مفسحاً المجال أمامه للمحافظة على ملكيته العقارية وذلك عبر إعطائه الحق بتأجيله البيع بشروط معينة، وكذلك إعطائه الحق باسترداد ملكيته قبل إجراء المزايدة إن وفي ما عليه من ديون.

### أهمية الموضوع

البحث في موضوع بيع العقار المحجوز يكتسي أهمية قانونية وموضوعية وذلك في ظل تزايد ارتفاع قيمة العقارات المالية باضطراد مما يؤدي إلى حرص الأفراد على امتلاكها، كما أنها تعد من أهم عناصر الضمان في ذمة الشخص المالية وبها تقاس ملاءته وائتمانه، وهو الأمر الذي دفع بالمشرع عند تنظيمه لموضوع بيع العقار المحجوز إلى وضع إجراءات شكلية دقيقة ومعقدة حتى يمنح المدين فسحة زمنية كافية للوفاء بديونه وكذا توفير الشروط لبيع العقار المحجوز بأعلى سعر ممكن حماية للمدين و الدائن.

## أسباب اختيار الموضوع

يتمثل الدافع الذاتي للبحث في هذا الموضوع في الرغبة في معرفة الإجراءات التي يتم بها بيع العقار المحجوز على المستويين النظري والتطبيقي.

أما الدافع الموضوعي تمثل في كون أن أغلب الدراسات تتناول الحجز التنفيذي بصفة عامة مما يضيق من دراسة موضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني ومعالجته بصورة سطحية، كما أنه يعد محور تلاقي العديد من القوانين كقانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني وبعض التشريعات العقارية كالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 23 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

والمرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 19/02/1977، المتضمن تجديد الرهون والامتيازات لبعض المؤسسات العمومية والجماعات المحلية، وهو الأمر الذي استدعانا إلى التركيز والبحث المعمق في هذا الموضوع.

## الدراسات السابقة

تمكنا من الحصول على بعض الدراسات التي لها علاقة بموضوع البحث، وهي كلها دراسات جزائرية نذكرها في الآتي:

- دراسة الطالب **حمه مرامية** بعنوان الحجز التنفيذي، رسالة دكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2008-2009.

- دراسة الطالب **عيسى زرقاط** بعنوان إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2003.

- دراسة الطالب **بشير القروي سرحان** بعنوان إجراءات الحجز في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2003.

- دراسة الطالبة **نعيمة شعبان** بعنوان محاولة في دراسة طرق التنفيذ الجبري من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقا لقانون الإجراءات المدنية، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2002.

غير أن البعض من الدراسات السابقة تناولت بيع العقار المحجوز بصورة موجزة وبعضها الآخر تناولته في ظل القانون الملغى وبالتالي فهي تختلف عن دراستنا التي عالجت الموضوع بشكل موسع، وفي ظل القانون الجديد.

### أهداف الموضوع

يهدف هذا الموضوع إلى هدفين أحدهما عملي يتجلى في بيان النظام الإجرائي الذي وضعه المشرع لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني والذي يتعين على الدائن اتباعه من أجل اقتضاء حقه الموضوعي.

والآخر علمي يتمثل في إثراء المكتبة القانونية الجزائرية بأحد المواضيع الهامة في التنفيذ الجبري التي يحتاجها الطالب والأستاذ والباحث والمحامي...

### إشكالية البحث

لقد نال موضوع البيع الجبري للعقار المحجوز عناية خاصة من طرف المشرع الجزائري، فوضع له قواعد إجرائية ثابتة تتسم بالدقة والتعقيد، وخول للقاضي سلطة إيقاع البيع على من تقدم بأعلى عطاء، لكي يضمن بيع العقار بأحسن الشروط ويشترك أصحاب الحقوق المقيدة في هذا البيع لأن حقهم ينتقل إلى ثمن البيع وحتى يتحصل أيضا المشتري بالمزاد على العقار خاليا من أي قيد، ونظرا لأن هذا الموضوع يثير العديد من الإشكاليات فإن الإشكالية الرئيسية لهذا البحث تتلخص في السؤال المحوري الذي يطرح نفسه وهو:

**ما هو النظام الإجرائي الذي وضعه المشرع لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني؟ وهل هو كاف لتحقيق الأهداف التي وضع من أجلها؟.**

وجلي أن الإجابة عن هذه الإشكالية الرئيسية بشكل واف ودقيق، يستوجب إثارة العديد من الإشكاليات الفرعية التي تمس كل جوانب الموضوع ونجد أهمها يتعلق بـ:

- كيف تمت المعالجة التشريعية لمسألة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني؟.
- هل القواعد التي وضعها المشرع كافية لضمان حق الدائن بألية فعالة؟.
- هل تكفل هذه القواعد التوفيق بين المصالح المتضاربة للمدين المحجوز عليه والدائن الحاجز والغير الذي له حقا على العقار محل الحجز؟.
- هل هذه القواعد واجهت كل الظروف والاحتمالات لمباشرة البيع الجبري للعقار المحجوز؟.

### المنهج المتبع

من أجل الإحاطة بأهم النقاط المدرجة في هذا الموضوع والوصول إلى الهدف المراد تحقيقه، اعتمدنا **المنهج التحليلي** حيث عملنا على تحليل المادة الخاصة ببيع العقار المحجوز وجمعها وفرزها بحسب موضوعاتها إلى فصول ومباحث ومطالب وفروع.

### خطة البحث

إن الإجابة على الإشكالية السابقة لا يمكن الوصول إليها إلا من خلال دراسة سلسلة من الإجراءات التي يتم بموجبها البيع بالمزايدة للعقار المحجوز، وعلى هذا ستكون دراستنا على النحو التالي:

قسمنا البحث إلى فصلين؛

درسنا في الفصل الأول إعداد العقار المحجوز للبيع، أو ما يطلق عليه التحضير لبيع العقار وذلك ضمن مبحثين تناولنا في المبحث الأول إعداد قائمة شروط البيع والاعتراض عنها، كما تناولنا في المبحث الثاني الإعلان عن البيع.

أما الفصل الثاني فقد تناولنا فيه من حيث الدراسة جلسة البيع وإجراءات المزايدة، وقد قسمناه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول جلسة البيع، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه إجراءات المزايدة.

وختمنا البحث بخاتمة رصدنا فيها النتائج المتوصل إليها من دراسة هذا الموضوع.

بعد وضع العقار تحت يد القضاء، يتم بيعه جبرا، ولن يتسنى ذلك إلا بإعداد "منهج إجرائي"، فيقوم المحضر القضائي بإعداد قائمة تتضمن الشروط التي يجرى البيع على أساسها ويودعها قلم كتاب المحكمة، ليعلن عن هذا الإيداع بإخبار ذوي الشأن، وبالنشر ولصقه ليعلم به الجميع، لينتقد كل من له مصلحة بملاحظاته واعتراضاته (المبحث الأول).

ليقوم بعدها بالإعلان عن البيع من أجل دعوة المزايدين للتقدم لعملية البيع بالمزاد العلني، وحتى يتمكن الجمهور من معرفة كل ما يتعلق بالمزايدة (المبحث الثاني).

لذلك سنحاول من خلال هذا الفصل التعرف على النظام الإجرائي للمرحلة التالية لمرحلة الحجز، والتي أطلق عليها -فقها وتشريعا- مرحلة إعداد العقار للبيع.

## المبحث الأول: إعداد قائمة شروط البيع والاعتراض عنها.

طبقا لنص الفقرة الأولى من المادة 737 من ق إ م إ<sup>1</sup>، إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع، والتي حدد القانون البيانات التي تشتمل عليها ومرفقاتها، ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، ثم يقوم بإعلام كل من يهمهم الأمر بهذا الإيداع (المطلب الأول)، حتى يتقدم كل من له مصلحة بملاحظاته واعتراضاته (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع.

قائمة شروط البيع ورقة تتضمن مجموعة من البيانات التي تعرف بالعقار المراد بيعه<sup>2</sup>، تعد مشروعا لعقد ناتج عن إرادة واحدة قبل جلسة الاعتراض، أما بعد الفصل في الاعتراضات تعتبر عملا نهائيا ناتجا عن إرادة الأطراف المشتركين في المزا<sup>3</sup>.

تتم وفق منهج إجرائي، يتعين الالتزام به حتى يكون التنفيذ العقاري صحيحا، سنحاول في هذا المطلب التعرف على مكونات قائمة شروط البيع (الفرع الأول) ثم بيان مرفقاتها (الفرع الثاني)، وكيفية إيداعها (الفرع الثالث)، ثم بيان الطريقة التي تعلن بها (الفرع الرابع).

<sup>1</sup> - قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23/04/2008، ص 67 وما بعدها.

<sup>2</sup> - عيسى زرقاط: إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2003، ص 59.

- محمد محمود إبراهيم: أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، (د.ط)، دار الفكر العربي، دون مكان نشر، دون تاريخ، ص 569.

<sup>3</sup> - مراد راشدي: (الإجراءات الممهدة للبيع بالمزاد العلني)، مجلة المحضر القضائي، العدد 2، 2010، ص 29.

- محمد طلعت دويدار: طرق التنفيذ القضائي، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1994، ص 467.

- CHARLES Cesar Bru: Théorie et pratique de la saisie immobilière, Paris, France, p 120.

## الفرع الأول: مكونات قائمة شروط البيع.

يعد المحضر القضائي قائمة تتضمن البيانات والشروط التي يقوم المزاد العلني على أساسها، تسمى بقائمة شروط البيع<sup>1</sup>، ويقوم بإيداعها قلم كتاب محكمة التنفيذ وقد نصت المادة 737 من ق إ م إ في الفقرة الثالثة على البيانات التي يجب أن تشتمل عليها القائمة وهي كالتالي:

1- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.

2- بيان السند التنفيذي الذي حصل التنفيذ بمقتضاه ومبلغ الدين:

سواء كان حكماً أو ليس حكم -كرهن عقاري أو سند عادي أو ورقة تجارية قابلة للتداول- وإذا كان أصل السند بلغة أجنبية فيكفي ترجمته رسمياً متى كان مشمولاً بالصيغة التنفيذية<sup>2</sup>، كما يشترط بالإضافة إلى ذلك ذكر تاريخ السند وتحديد الدين المطلوب<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - حمه مرامية: الحجز التنفيذي، رسالة دكتوراه، جامعة باجي مختار، غابية، الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2008-2009، ص 193.

- نعيمة شعبان: محاولة في دراسة طرق التنفيذ الجبري من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقاً لقانون الإجراءات المدنية، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2002، ص 134.

- للتعرف على مكونات قائمة شروط البيع أنظر الملحق رقم 01.

<sup>2</sup> - هذه الفكرة تناولها أيضاً:

- قرار رقم 27437 المؤرخ في 14/04/1982، نشرة القضاة، عدد خاص، 1982، ص 183، جاء فيه: "أمر بالتنفيذ غير مرفق بنسخة من الحكم لا يقوم مقام سند التبليغ...".

- عبد العزيز خليل إبراهيم بدوي: قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات بالمقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية، الطبعة 2، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1980، ص 212.

- صلاح الدين شوشاري: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية، (د.ط)، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2009، ص 233.

<sup>3</sup> - علي أبو عطية هيكل: التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، (د.ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2008، ص 277.

3- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجدا.

4- تعيين العقارات؛ وذلك ببيان موقعها وحدودها ومساحتها ورقم قطعة الأرض واسم الحوض ورقمه وغير ذلك من البيانات التي تفيد في تعيينها<sup>1</sup> تعيينا نافيا للجهالة ومانعا للمنازعات<sup>2</sup>.

5- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنه شاغر.

6- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع؛ وهي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز حسب ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 737 من ق إ م إ، وفي حالة تعدد العقارات المحجوزة وكانت واقعة في دوائر متعددة فإنها تباع أمام المحكمة الواقعة بدائرة اختصاصها أحد هذه العقارات حسب نص الفقرة الثانية من المادة 737 السالفة الذكر<sup>3</sup>.

لذلك إذا تعددت الحجز الواردة على عقارات المدين وصدرت من محاكم مختلفة، يلزم أن يباشر عملية البيع محكمة واحدة مع إخبار المحاكم الأخرى التي أوقعت الحجز هي الأخرى بذلك، ويكون الثمن الناتج عن البيع من حق جميع الدائنين الحاجزين.

وإذا باشرت محكمتان عملية البيع دون أن تعلم إحداها بالأخرى، فإن المحكمة التي باشرت البيع أخيرا تتوقف عن البيع لتتركه للمحكمة الأولى، أما إذا توقفت المحكمة الأولى التي باشرت البيع عن الاستمرار فيه، يمكن لإحدى المحاكم الحاجزة الأخرى مباشرة البيع على أن تخبر المحاكم الأخرى التي أوقعت الحجز أيضا بذلك<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الفتاح عزمي: نظام قاضي التنفيذ في القانون المصري والمقارن، (د.ط)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1978، ص 120.

<sup>2</sup> - سليمان بارش: شرح قانون الإجراءات المدنية، (د.ط)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، الجزء 2، ص 107.

<sup>3</sup> - المادة 737 من ق إ م إ في الفقرة الثانية تنص على: "... وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية المحجوزة، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات".

<sup>4</sup> - سعيد عبد الكريم مبارك: أحكام قانون التنفيذ، الطبعة 2، جامعة بغداد، العراق، 1974، ص 335.

7- شروط البيع؛ قبل معرفة هذه الشروط نطرح التساؤل التالي: هل شروط البيع يضعها المحضر القضائي أم توضع باقتراح من الدائن أو الدائنين الذين طالبو بإجراء التنفيذ؟.

بالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 737 من ق إ م إ نجدها تنص على: "...  
يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز"، فالمادة وإن حددت الشخص الذي يحضر قائمة شروط البيع وهو المحضر القضائي، إلا أنها لم تبين من وضع شروط هذه القائمة إلا أنه في الواقع العملي المحضر القضائي هو الذي يضع شروط البيع<sup>1</sup>.

غير أن البعض يرى بأن شروط قائمة البيع يقترحها طالب التنفيذ ويعرضها على أصحاب الشأن جميعاً بقصد إبداء ما لهم من ملاحظات حولها، وإلا انعقد البيع على أساسها<sup>2</sup>، وكانت هي عقد البيع بين المشتري الراسي عليه المزداد والدائن المباشر للإجراءات باعتباره نائبا عن المدين أو الحائز في بيع العقار جبراً<sup>3</sup>، فهذه الشروط سيتضمنها حتماً حكم رسو المزداد وهو سند ملكية المشتري بالمزداد، ويشترط ألا تكون الشروط التي يقترحها مباشر الإجراءات في قائمته مخالفة للقانون أو النظام العام كتحميل الراسي عليه المزداد مصاريف أكثر مما قدره قاضي التنفيذ أو اشتراط دفع كامل الثمن فور اعتماده العطاء أو دفع الثمن أو جزء منه للدائن مباشر الإجراءات دون إيداعه خزانة المحكمة<sup>4</sup>، أو أي شرط يخل بحرية الاشتراك في المزايدة كتحریم الشراء على غير الممنوعين منه قانوناً.

كما أنه يجب ألا تتضمن القائمة أي شرط يخل بالمساواة بين الدائنين أو يتضمن اعتداء على حقوق المنزوعة ملكيته، كما لو نص على إعطاء أولوية في الاستيفاء من الثمن لمن ليس له هذا الحق.

<sup>1</sup> - نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الأولى من المادة 737 من ق إ م إ تناولها بالتفصيل مراد راشدي: المرجع السابق، ص 29.

<sup>2</sup> - أحمد مليجي: الموسوعة الشاملة في التنفيذ، (د.ط)، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، 2004-2005، الجزء 2، ص 960.

<sup>3</sup> - أحمد هندي: أصول التنفيذ، (د.ط)، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، دون تاريخ، ص 328.

<sup>4</sup> - فتحي والي: التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات الجديدة، (د.ط)، دون ناشر، القاهرة، مصر، 1975، ص 431 - 432.

ومن الشروط المقبولة والتي جرت العادة على إدراجها في قائمة شروط البيع شرط عدم ضمان العجز في مساحة العقار المباع، وشرط عدم ضمان التعويض بسبب استحقاق العقار، وشرط أن يكتفي المشتري بحكم المزاد كسند لملكيته ولا يكون له الحق في المطالبة بسندات تمليك أخرى، وألا يكون له الحق في الثمار إلا من وقت تسلمه العقار، وأن يقبله بالحالة التي عليها وقت التسليم، وشرط أنه إذا قرر الراسي عليه المزاد أنه اشترى بطريق التوكيل عن غيره فإنه يبقى ملزماً بدفع الثمن متضامناً مع موكله<sup>1</sup>.

**8- الثمن الأساسي؛** يعتبر من أهم البيانات الجوهرية التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع، إذ يقتضي الأمر أن يستصدر الدائن مباشر الإجراءات أو المحضر القضائي قبل إيداع القائمة أمراً على عريضة من رئيس المحكمة بتعيين خبير، من أجل تحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز جملة أو أجزاء والقيمة التقريبية له في السوق باعتباره الثمن الذي تبدأ به المزايدة<sup>2</sup>، بعد وضع الأتعاب المستحقة للخبير والتي يحددها رئيس المحكمة.

ويتعين على الخبير أن يضع تقرير التقييم خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة الذي يشترط ألا يتجاوز 10 أيام من تاريخ تعيين الخبير وإلا استبدل بغيره<sup>3</sup>.

وقد كان الدائن هو الذي يقوم بتحديد الثمن الأساسي الذي يكون منخفضاً حتى إذا لم يتقدم أحد لشراء العقار كان العقار من نصيبه بالثمن الذي سبق وأن حدده، وكذلك من أجل استبعاد مصاريف نزع الملكية التي لا تتناسب مع قيمة العقار وعدم الإضرار بالدائنين<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - محمد طلعت دويدار: طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص 469.

- محمد محمود إبراهيم: المرجع السابق، ص 574.

- نصره منلا حيدر: طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، (د.ط)، مطابع فتى دمشق، سورية، 1966، ص 551-550.

<sup>2</sup> - هذه الفكرة التي تضمنتها المادة 739 من ق إ م إ تناولها أيضاً بالتحليل:

- نبيل صقر: الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (د.ط)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 499.

- عبد السلام ديب: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة 2، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص 401.

<sup>3</sup> - المادة 739 من ق إ م إ في الفقرة الثانية تنص على: "... يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على ألا يتجاوز هذا الأجل عشرة أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره".

- نفس المادة تناولها بالتحليل عبد الرحمان بربارة: طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري، الطبعة 1، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 242.

والسؤال الذي يطرح: هل يعتبر تحديد الثمن الأساسي من النظام العام ولماذا؟.

يعتبر البعض تحديد الثمن الأساسي من النظام العام لأنه من دونه لا تفتح المزايدة، أما البعض الآخر فلا يعتبر تحديد الثمن الأساسي من النظام العام<sup>2</sup>، لأنه يبقى لنوي الشأن إبداء ملاحظاتهم على هذا التقرير بطريق الاعتراض على القائمة، ويخضع الثمن في نهاية الأمر لقاضي التنفيذ عند نظر الاعتراضات والحكم فيها<sup>3</sup>.

9- تجزئة العقار إلى صفقات؛ إذا كان لذلك محل<sup>4</sup> ليجرى بيع كل صفقة على حدة، لأن مصلحة الدائن تقتضي ذلك وحتى يسهل بيعه<sup>5</sup>، أو يزيد عدد الراغبين في الشراء ويزيد بالتالي حاصل البيع<sup>6</sup>.

في هذه الحالة يجب بيان الترتيب الذي يجرى على أساسه بيع تلك العقارات المجزأة، مع ذكر معالم وحدود كل صفقة وبيان الثمن الأساسي لها<sup>7</sup>، وذكر المحكمة التي قضت بهذا

<sup>1</sup> - CHARLES Cezar Bru: Op.Cit, p 118-119.

- JEAN Vincent: Voies d'exécution et procedure de distribution, 11<sup>ème</sup> édition, Paris, France, 1974, p 328.

- JEAN Vincent et Paul Cuhe: Voies d'exécution, 8<sup>ème</sup> édition, Dalloz, Paris, France, p 265.

<sup>2</sup> - عيسى زرقاط: المرجع السابق، ص 62.

<sup>3</sup> - أنور طلبية: إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، (د.ط)، المكتب الجامعي الحديث، الأزاريطة، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 790.

- محمد محمود إبراهيم: المرجع السابق، ص 576.

<sup>4</sup> - هذه الفكرة تناولها أيضا بالتحليل:

- عمارة بلغيث: التنفيذ الجبري وإشكالاته، (د.ط)، دار العلوم، الجزائر، دون تاريخ، ص 117.

- فايز أحمد عبد الرحمان: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، (د.ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 553.

<sup>5</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح أحمد هندي ونبيل إسماعيل عمر: التنفيذ الجبري، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 637.

<sup>6</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح عبد الحميد مصطفى المنشاوي: السندات التنفيذية، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون تاريخ، ص 75.

<sup>7</sup> - أحمد مليجي: المرجع السابق، ص 961.

الترتيب<sup>1</sup>، غير أنه إذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية فلا يجوز تجزئتها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: مرفقات قائمة شروط البيع.

يرفق بقائمة شروط البيع عند إيداعها عددا من المستندات التي لا يتم الإيداع من دونها<sup>3</sup>، وتعتبر مكملة لها<sup>4</sup>، والهدف من ذلك هو تمكين ذوي الشأن من التأكد من صحة البيانات الواردة في القائمة.

لذلك تنص المادة 738 من ق إ م إ على أن ترفق بقائمة شروط البيع المستندات الآتية:

1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه والتي يشترط أن تكون نسخة رسمية أو نسخة مطابقة للأصل<sup>5</sup>، لتمكين كل ذي المصلحة من معرفة السند الذي ينفذ بالاستناد إليه و مراقبة<sup>6</sup> صحة البيانات المتعلقة به والواردة في قائمة شروط البيع<sup>7</sup>.

2- نسخة من أمر الحجز<sup>8</sup>.

1 - عبد العالي بوشهدان: إجراءات التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري، (د.ط)، ش. ك. م. م، الجزائر، دون تاريخ، ص 151.

2 - الفقرة الثالثة من المادة 737 من ق إ م إ.

- نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الثالثة من المادة 737 من ق إ م إ تناولها أيضا بالتحليل:

- مراد راشدي: المرجع السابق، ص 31.

- عبد الرحمان بريارة: المرجع السابق، ص 240.

3 - فايز أحمد عبد الرحمان: المرجع السابق، ص 554.

4 - علي أبو عطية هيكل: المرجع السابق، ص 278.

5 - نفس الفكرة تناولها أيضا:

- قرار رقم 54914 المؤرخ في 14/05/1989، مجلة قضائية، العدد 1، 1994، ص 134.

- قرار رقم 43742 المؤرخ في 06/07/1987، مجلة قضائية، العدد 4، 1994، ص 132.

6 - هذه الفكرة تناولتها بالشرح نصرة منلا حيدر: المرجع السابق، ص 552.

7 - هذه الفكرة تناولها بالشرح فايز أحمد عبد الرحمان: المرجع السابق، ص 554.

8 - للتعرف على أمر الحجز أنظر الملحق رقم 02.

3- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد، إذا كان التنفيذ الجبري يجري في مواجهة أحدهم<sup>1</sup>.

4- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز:

تستخرج هذه الشهادة من مكتب الشهر العقاري طبقاً للبيانات الواردة في الفهرس المعد لذلك<sup>2</sup>، والغرض منها تحديد الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار-لأن هؤلاء هم الذين يجب إشراكهم في إجراءات التنفيذ- ومعرفة مقدار ديونهم<sup>3</sup>، حتى يستطيع حائز العقار معرفة ما يجب دفعه إذا أراد قضاء الدين أو تطهير العقار<sup>4</sup>.

وهذه الشهادة نوعان: إيجابية تشتمل على ما يثبت في الفهرس المعد لذلك من تسجيلات أو قيود مرتبة على العقار<sup>5</sup>، فإذا لم تكن هناك تسجيلات أو قيود على العقار فيكفي تقديم شهادة سلبية تثبت خلو الفهرس من ذلك<sup>6</sup>.

ويجب أن تكون هذه الشهادة عن مدة العشر سنوات السابقة على الحصول عليها، علة هذا أن القيود تجدد كل عشر سنوات وإلا سقطت<sup>7</sup>، فلا مصلحة في الحصول

---

1 - نفس الفكرة تناولها أيضا قرار رقم 24877 المؤرخ في 09/06/1982، نشرة القضاة، عدد خاص، 1982، ص 158. جاء فيه: "إن الإثهاد الصادر عن المحضر القضائي بتبليغ القرار القضائي لا يكفي ولا يقوم مقام محضر التبليغ".  
- للتعرف على محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز أنظر الملحق رقم 03.

2 - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، (د.ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 6.

3 - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل نبيل إسماعيل عمر: الوسيط في التنفيذ الجبري، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 970.

4 - هذه الفكرة تناولها بالشرح محمد طلعت دويدار: طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص 473.

5 - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 6.

6 - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل إسماعيل إبراهيم الزيايدي: التنفيذ العقاري، (د.ط)، دون ناشر ومكان نشر، 1997، ص 99.

7 - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 23 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976، ص 509، حيث تنص المادة 96 منه في الفقرة الأولى على ما يلي: "تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات، ابتداء من يوم تاريخها، ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل".

على شهادة عن مدة أطول. ومن ناحية أخرى يكفي أن تشمل هذه الشهادة على القيود الواردة على العقار قبل تسجيل التنبية بنزع الملكية، ذلك أن الدائنين المقيدة حقوقهم بعد تسجيل التنبية بنزع الملكية لا يستطيعون الاحتجاج على حقوقهم، لذلك فلا أهمية لبيانها في هذه الشهادة<sup>1</sup>.

السؤال الذي يطرح: ما هو الجزاء المترتب على إغفال المحافظ لأحد أسماء الدائنين المقيدة حقوقهم؟.

إذا لم يورد المحافظ اسم أحد الدائنين المقيدة حقوقهم ضمن الشهادة العقارية، فإن الدولة تكون مسؤولة مدنيا تجاههم نتيجة الأضرار التي لحقتهم، على أن ترفع الدعوى ضدها في أجل سنة من اكتشاف الضرر أو خمسة عشرة سنة من ارتكاب الخطأ وإلا سقطت الدعوى، كما يمكن للدولة الرجوع على المحافظ في حالة ارتكابه خطأ جسيما<sup>2</sup>.

#### 5- مستخرج جدول الضريبة العقارية:

وترمي هذه الشهادة إلى إثبات صحة البيانات الواردة في القائمة والمتعلقة بتحديد الثمن الأساسي للعقار<sup>3</sup>.

كما أوردت الفقرة الثانية من نفس المادة استثناء حيث نصت على ما يلي: "غير أن المؤسسات والجماعات العمومية يمكنها الاستفادة من إعفاء قانوني للتجديد لمدة عشر سنوات طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

- المرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 19/02/1977، المتضمن تجديد رهون والامتيازات لبعض المؤسسات العمومية والجماعات المحلية، جريدة رسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 23/02/1977، ص 329، حيث حددت المادتان الأولى والثانية منه آجال التجديد بخمسة وثلاثين سنة بالنسبة للمؤسسات التالية:

- المؤسسات المصرفية الوطنية- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- الدولة والبلديات بالنسبة للقروض الممنوحة للهيئات السكنية.

<sup>1</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل محمد طلعت دويدار: النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2008، ص 516.

<sup>2</sup> - عيسى زرقاط: المرجع السابق، ص 65.

<sup>3</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل:

- عبد الحميد مصطفى المنشاوي: المرجع السابق، ص 75.

- أحمد أبو الوفا: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون تاريخ،

ص 686.

لكن ما مصير قائمة شروط البيع إذا نقص فيها بيان من البيانات السالف ذكرها، أو لم ترفق بها المستندات التي سبق ذكرها؟، إذا كان الجزاء هو البطلان فما هو نوعه هل هو بطلان مطلق أو بطلان نسبي؟.

المشرع الجزائري في الفقرة الثالثة من المادة 737 من ق إ م إ نص على: "يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي: "...، مما يدل على أن الجزاء المترتب على نقص بيانات القائمة هو البطلان المطلق، ولكنه أورد في الفقرة الخامسة من نفس النص جزاء آخر وهو قابلية القائمة للبطلان إذا تمسك به -البطلان- كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه في ذلك<sup>1</sup>.

في حين عندما نص على مرفقات قائمة شروط البيع في المادة 738 من ق إ م إ لم يستخدم عبارة "يجب" مما يدل على أن البطلان نسبي يثار من طرف من له مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه<sup>2</sup>.

وهذا لا يمنع من تطبيق النظرية العامة للبطلان، وبالتالي يكون الإجراء باطلا إذا شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر للخصم، ويزول البطلان إذا تحققت الغاية من البيان رغم نقصه أو تعيبه، أو تنازل عنه من شرع لمصلحته أو إذا رد على الإجراء بما يدل على أنه اعتبره صحيحا أو قام بعمل أو إجراء آخر باعتباره كذلك فيما عدا الحالات التي يتعلق فيها البطلان بالنظام العام، كما يجوز تكملة البيانات الناقصة ببيانات أخرى<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: إيداع قائمة شروط البيع.

يتم إيداع قائمة شروط البيع ومرفقاتها بمعرفة المحضر القضائي في قلم كتاب المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المحجوز في ميعاد محدد (أولا)، حيث يحزر

<sup>1</sup> - نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الثالثة من المادة 737 من ق إ م إ تناولها بالشرح عبد الرحمان بريارة: المرجع السابق، ص 240.

<sup>2</sup> - المادة 738 من ق إ م إ تنص على: "ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات التالية: ...".

<sup>3</sup> - مراد راشدي: المرجع السابق، ص 31.

- أحمد أبو الوفا: المرجع السابق، ص 688.

- محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 7-8.

- نصرمة منلا حيدر: المرجع السابق، ص 551.

هذا الأخير محضرا بالإيداع يؤشر من طرف رئيس المحكمة ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وأخرى للبيع (ثانيا).

#### أولا- ميعاد إيداع قائمة شروط البيع.

لم يحدد المشرع الجزائري ميعادا لإيداع قائمة شروط البيع بل اكتفى بالنص على تحرير قائمة شروط البيع إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، أي بعد انقضاء مهلة الوفاء الممنوحة للمدين المحجوز عليه ينذر بأنه إذ لم يوف الدين يباع العقار جبرا عنه<sup>1</sup>.

ويستشف ذلك من خلال نص المادتين 725 الفقرة الثانية<sup>2</sup> والمادة 737 الفقرة الأولى من ق إ م إ<sup>3</sup>.

#### ثانيا- محضر إيداع قائمة شروط البيع<sup>4</sup>.

بعد إيداع قائمة شروط البيع ومرفقاتها في قلم كتاب المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، يحرر هذا الأخير محضرا يثبت فيه تاريخ اليوم والساعة التي حصل فيها الإيداع واسم المودع ولقبه وموطنه، وكذلك اسم وصفة الكاتب الذي سلمت إليه القائمة ومرفقاتها ويوقع من طرف رئيس المحكمة المختصة، وبذلك يسجل الحجز بجدول

<sup>1</sup> - مراد راشدي: المرجع السابق، ص 29-30.

<sup>2</sup> - المادة 725 من ق إ م إ في الفقرة الثانية تنص على : "... ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عليه".

<sup>3</sup> - المادة 737 من ق إ م إ في الفقرة الأولى تنص على : "إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز".

<sup>4</sup> - للتعرف على محضر إيداع قائمة شروط البيع أنظر الملحق رقم 04.

المحكمة وتصبح هي المختصة بنظر المنازعات التي تنشأ عن الحجز التنفيذي على العقار<sup>1</sup>.

وفضلا عما تقدم فالقانون يوجب على رئيس المحكمة أن يحدد في المحضر جلستين إحداهما للنظر فيما يحتمل تقديمه من اعتراضات على القائمة، والثانية لبيع العقار في حالة عدم تقديم اعتراضات خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع المحضر القضائي لقائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة<sup>2</sup>.

وتسقط جلسة الاعتراضات الاحتمالية وتعتبر كأنها لم تكن إن لم تحصل اعتراضات أي إذا لم يتقدم أي من أصحاب الشأن بملاحظات على القائمة<sup>3</sup>، أو بمنازعات متعلقة بالتنفيذ بطريق الاعتراض، وتستقر في هذه الحالة جلسة البيع، ويتم السير في إجراءات الإعلان عن المزايدة، وبطبيعة الحال تسقط جلسة البيع -الاحتمالية- بقوة القانون إذا ما أبديت اعتراضات<sup>4</sup>.

مع ملاحظة أنه في حالة إلغاء قائمة شروط البيع فإنه يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي<sup>5</sup>.

### الفرع الرابع: الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع.

بمجرد أن يودع المحضر القضائي الملف لدى قلم الكتاب، يقوم هذا الأخير بتسجيله في سجل خاص أنشئ خصيصا للبيوع العقارية، ويمنح له رقم.

1 - عبد العالي بوشهدان: المرجع السابق، ص 152.

2 - المادة 737 من ق إ م إ في الفقرة الرابعة تنص على: "... يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع، ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها".

- نفس المادة تناولها أيضا بالشرح والتحليل عبد السلام ديب: المرجع السابق، ص 401.

3 - أحمد هندي ونبيل إسماعيل عمر: المرجع السابق، ص 638.

4 - بشير القروي سرحان: إجراءات الحجز في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2003، ص 140.

5 - الفقرة السادسة من المادة 737 من ق إ م إ.

- نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة السادسة من المادة 737 من ق إ م إ تناولها أيضا بالشرح عبد الرحمان بريارة: المرجع السابق، ص 240.

كما أنه يؤشر على النسخ الثلاثة لقائمة شروط البيع المودعة مع الملف، ويسلم للمحضر نسختين مؤشرتين، تحمل رقم ورود في السجل<sup>1</sup>، وبعد هذه العملية يوجه

إنذار<sup>2</sup>، إلى كل ذي مصلحة<sup>3</sup>، ليتمكنوا من الاطلاع على القائمة ومرفقاتها لإبداء اعتراضاتهم بشأنها أو للتقدم لجلسة البيع من أجل الشراء<sup>4</sup>، ويتم ذلك عن طريق إخبار ذوي الشأن بالإيداع (أولا)، وكذا الإعلان العام عن الإيداع بموجب النشر واللصق (ثانيا)<sup>5</sup>.

### أولا- الإخبار عن إيداع قائمة شروط البيع<sup>6</sup>.

حددت المادتان 740 و 741 من ق إ م إ الأشخاص الذين يتعين على المحضر القضائي إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع، وشكل الإخبار وميعاده.

#### 1- الأشخاص الواجب إخبارهم.

متى أودعت قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة فقد أوجب القانون على المحضر القضائي أن يقوم بإعلام ذوي الشأن بهذا الإيداع<sup>7</sup>، لذلك سنتولى بيان الأشخاص الذين أوجب القانون إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع وهم:

1 - نور الدين بلقاسمي: الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، (د.ط)، دون ناشر، الجزائر، 2006، ص 82.

2 - نصر الدين مروك: طرق التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 218.

3 - هم الأشخاص الذين ورد ذكرهم في المادة 740 من ق إ م إ.

- نفس الفكرة التي تضمنتها المادة 740 من ق إ م إ تناولها أيضا بالتحليل:

- CHARLES Cezar Bru: op.cit, p 125-126.

- JEAN Vincent: op.cit, p 329.

- JEAN Vincent et PAUL Cuhe: op.cit ,p 267.

4 - عبد العالي بوشهدان: المرجع السابق، ص 152.

5 - إسماعيل إبراهيم الزيايدي: المرجع السابق، ص 101.

6 - للتعرف على شكل الإخبار عن إيداع قائمة شروط البيع أنظر الملحق رقم 05.

7 - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل:

- حمه مرامرية: المرجع السابق، ص 197.

- عبد الرحمان بريارة: المرجع السابق، ص 243.

أ- المدين المحجوز عليه:

حيث أن المحجوز عليه، باعتباره العنصر الأساسي في الحجز العقاري، كان

من الواجب تبليغه شخصيا في موطنه أو في محل إقامته<sup>1</sup>، بقائمة شروط البيع التي تم إيداعها لدى كتابة الضبط، ليقوم بالوفاء أو يبدي ما لديه من اعتراضات قبل حلول الجلسة المحددة للبيع<sup>2</sup>.

ب- الكفيل العيني والحائز للعقار إن وجدا:

وذلك لأن كل منهما له مصلحة مؤكدة في معرفة شروط بيع العقار وتاريخه<sup>3</sup>.

ج- المالكون على الشيوع إن كان العقار مشاعا.

د- الدائنون المقيدون كل بمفرده:

ويقصد بهم أصحاب الرهون الرسمية والحيازية وحق الاختصاص والامتياز المقيدة في الشهادة العقارية، التي يوجب القانون إرفاقها بالقائمة، فإذا لم تظهر قيود حقوقهم في الشهادة العقارية، فلا يتعين إخبارهم بإيداع القائمة.

هـ- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد:

إذا كان الإخبار موجه إلى بائع العقار أو المقايض به، الذي قيد حقه في الثمن في حالة البيع أو فرق القيمة<sup>4</sup> في حالة المقايضة، قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، وجب أن تشتمل ورقة إخبار كل منهما على إنذاره بسقوط حقه في دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق، إذا لم يدفع أو يدون ذلك في ذيل قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات.

<sup>1</sup> - هذه الفكرة تناولها أيضا بالتحليل سائح سنقوقة: قانون الإجراءات المدنية، (نصا وتعليقا، شرحا وتطبيقا)، الطبعة 1، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2001، ص 293.

<sup>2</sup> - هذه الفكرة تناولها أيضا بالتحليل نور الدين بلقاسمي: المرجع السابق، ص 83.

<sup>3</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح فتحي والي: المرجع السابق، ص 437.

<sup>4</sup> - أي فرق البديلين في عقد المقايضة.

غير أن البائع يبقى له الحق في الاحتجاج مادام قد أشهر امتيازته قبل تسجيل التتبيه بنزع الملكية باعتباره من أرباب الحقوق المقيدة، لكن مجرد الإشارة إلى باقي الثمن في العقد حتى ولو كان هذا العقد مسجلا لا يكفي لمنحه الحق في الاحتجاج<sup>1</sup>.

في حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية، دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى حسب ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 740 من ق إ م إ.

أما غير هذه الطوائف فلا يجب إخبارهم إخبارا خاصا بإيداع قائمة شروط البيع، ولذا فإنه لا يجب إخبار الدائنين العاديين، والذين لم يوقعوا حجوزات على العقار، كما لا يلزم إخبار الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار بعد تسجيل التتبيه بنزع الملكية، أو الدائنين الذين لم يقيدوا حقوقهم، كما لا يلزم إخبار صاحب حق الانتفاع بالعقار المحجوز، أو صاحب حق الرقبة، أو مستأجر العقار كما لا يلزم إخبار صاحب حق الارتفاق<sup>2</sup>.

## 2- شكل الإخبار.

يتم الإخبار على يد المحضر القضائي بورقة من أوراق المحضرين يجب أن تتضمن فضلا عن البيانات العامة بيانات خاصة نصت عليها المادة 741 من ق إ م إ، وهي في مجملها لا تخرج عن بيانات القائمة<sup>3</sup>، ويشتمل الإخبار على البيانات التالية:

أ- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

ب- تعيين العقارات المحجوزة بالإجمال.

ج- الثمن الأساسي المحدد جملة والذي ستجرى المزايدة على أساسه، أو لكل جزء إذا كان محل التنفيذ قد قسم إلى أجزاء<sup>1</sup>.

1 - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل عبد العزيز خليل إبراهيم بديوي: المرجع السابق، ص 216.

2 - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل محمود السيد عمر التحيوي: النظام القانوني للحجز وفقا لآخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002، ص 90.

3 - هذه الفكرة تناولها بالشرح:

- محمد طلعت دويدار: النظرية العامة للتنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص 521.

- عبد العزيز خليل إبراهيم بديوي: المرجع السابق، ص 216.

د- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة<sup>2</sup>، وتاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني<sup>3</sup>.

هـ- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على القائمة لإبداء ملاحظاتهم والاعتراضات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

### 3- ميعاد الإخبار.

وفقا لنص الفقرة الأولى من المادة 740 من ق إ م إ، يتعين على المحضر القضائي خلال الخمسة عشر يوما التالية لإيداع قائمة شروط البيع أن يعلم ذوي الشأن بهذا الإيداع، للإطلاع على القائمة وإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم<sup>4</sup>.

ويتضح من نص المادة أن الميعاد ناقص ويجب تبليغ القائمة خلاله، غير أن المشرع لم يرتب أي جزاء على مخالفة هذا الميعاد أو إغفاله، لذلك يرى بعض شراح القانون بأنه لا يترتب البطلان على عدم تبليغ القائمة في الميعاد المحدد -أي خمسة عشر يوما- أو إغفاله، وإنما يكون الجزاء هو عدم الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل تبليغه ويكون له الحق في تقديم اعتراضاته أمام قاضي البيوع دون التقيد بالميعاد المبين في المادة 742 من ق إ م إ وهو ثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات<sup>5</sup>.

### ثانيا- الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع.

1 - نفس الفكرة تناولها أيضا بالشرح إسماعيل إبراهيم الزيايدي: المرجع السابق، ص 104.

2 - في حالة تقديم اعتراضات على قائمة شروط البيع.

3 - في حالة عدم تقديم اعتراضات على قائمة شروط البيع.

4 - نفس الفكرة التي تضمنتها المادة 740 من ق إ م إ تناولها أيضا بالشرح والتحليل فايز أحمد عبد الرحمان: المرجع السابق، ص 559.

5 - هذه الفكرة تناولها أيضا بالشرح والتحليل مراد راشدي: المرجع السابق، ص 33-34.

يجب على المحضر القضائي فضلا عن إخبار من تقدم ذكرهم<sup>1</sup>، أن يقوم بالإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع للكافة، الذي يكون عن طريق النشر في إحدى الصحف اليومية المقررة للإعلانات القضائية والتعليق في اللوحة المعدة لإعلانات المحكمة، ويودع محضر التعليق ونسخة من الصحيفة ملف التنفيذ.

وذلك خلال ثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة، ويترتب على هذا الإعلان العام أنه يجوز لكل شخص مهما كانت صفته أن يطلع على قائمة شروط البيع بمكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة دون أن ينقلها منه<sup>2</sup>، إذ أن الغرض من هذا الإعلان هو أن يعلم بالقائمة وشروط البيع كل من تكون له مصلحة، فيتمكن من الاعتراض على القائمة إذا كان لذلك مقتضى أو يتابع الإجراءات للتقدم للشراء<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع.

لكل طريق من طرق التنفيذ عوارضه التي تحول إما بشكل نهائي أو مؤقت دون إنتاجه لآثاره القانونية، وعوارض قائمة شروط البيع متعددة ومتباينة (الفرع الأول)، لذلك خصص لها المشرع وسائل إجرائية قصد تصفية كل المنازعات الموجهة لها (الفرع الثاني).

لذلك سنحاول في هذا المطلب التعرف على هذه العوارض التي يندر في العمل أن نسير في طريق التنفيذ دون أن تصادفنا.

### الفرع الأول: موضوع الاعتراض.

1 - علي أبو عطية هيكل: المرجع السابق، ص 280.

2 - المادة 748 من ق إ م إ تنص على: "يقوم المحضر القضائي، بعد إيداع قائمة شروط البيع، بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.

يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة".

- نفس المادة تناولها بالشرح والتحليل عبد الرحمان بريارة: المرجع السابق، ص 244.

3 - عبد العزيز خليل إبراهيم بديوي: المرجع السابق، ص 218.

- محمد طلعت دويدار: طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص 482.

الأسباب التي يجوز أن تكون موضوعا للاعتراض على القائمة لا تقع تحت حصر، فهي قد تتعلق بشكل الإجراءات أو تتعلق بالشروط الموضوعية اللازمة لصحة التنفيذ، كما قد تتصل بشروط البيع الواردة بالقائمة متى كان من شأن هذه الأسباب لو صحت بطلان التنفيذ أو تعديل شروط البيع<sup>1</sup>، لذا فإن موضوع الاعتراضات ينقسم إلى قسمين<sup>2</sup>: أوجه البطلان في الإجراءات (أولا)، الملاحظات على الشروط الواردة بالقائمة (ثانيا).

## أولا- أوجه البطلان في الإجراءات.

يمكن عن طريق الاعتراض التمسك بأوجه البطلان المتعلقة بالإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات<sup>3</sup>، ويقسم فقه القانون الإجرائي أوجه البطلان إلى أوجه بطلان شكلية وأخرى موضوعية<sup>4</sup>.

### 1- أوجه البطلان الشكلية.

تتصب على عيب في مقدمات التنفيذ كعدم إعلان السند التنفيذي للمدين قبل حجز العقار، وقد ترجع إلى التنبيه بنزع الملكية الحاصل على العقار كالإدعاء بوجود نقص في بياناته التي أوجب القانون مراعاتها وجعل البطلان جزاء على عدم مراعاتها<sup>5</sup>.

ومما يتصل بقائمة شروط البيع في مجال البطلان الشكلي، الاعتراض المؤسس على سقوط الحجز على العقار لأن هناك نقصا في بيانات القائمة أو في المستندات المرفقة بها.

### 2- أوجه البطلان الموضوعية.

<sup>1</sup> - مدحت محمد الحسيني: منازعات التنفيذ، (د.ط)، دون ناشر ومكان نشر، 2005، ص 649.

- محمد طلعت دويدار: النظرية العامة للتنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص 528.

<sup>2</sup> - CHARLES Cezar Bru: op.cit, p 147.

<sup>3</sup> - نصره منلا حيدر: المرجع السابق، ص 558.

<sup>4</sup> - محمود السيد عمر التحيوي: النظام القانوني للحجز وفقا لآخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص 98.

<sup>5</sup> - حسني مصطفى: قاضي التنفيذ علما وعملا، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون تاريخ، ص 110.

تكون حيث ينصب الاعتراض على تخلف الشروط الموضوعية اللازمة لصحة التنفيذ<sup>1</sup>، كأن يتمسك ببطلان التنفيذ، لعدم توافر الأهلية في المنفذ ضده، وقد تتعلق بالدين المطلوب التنفيذ عليه أو بالسند التنفيذي أو بالعقار الذي يجري التنفيذ عليه<sup>2</sup>.

ومثال البطلان الراجع إلى الدين المنفذ به أن يكون الدين قد انقضى بالنقادم أو الوفاء أو نحو ذلك، أو أن يكون غير محقق الوجود أو يكون سبب الاعتراض المنازعة في مقدار الدين.

ومثال الاعتراض على السند التنفيذي القول بأن التنفيذ يجري بموجب سند لا يقبل التنفيذ الجبري<sup>3</sup>، كالإدعاء بأن الحكم غير قابل للتنفيذ كونه ابتدائياً وغير مشمول بالإنفاذ المعجل<sup>4</sup>.

ويمكن عن طريق الاعتراض المنازعة حول ملكية العقار المنفذ عليه أو بأن التنفيذ يجري على عقار لا يجوز حجزه لأنه خرج من ملكية المدين في تاريخ سابق على تسجيل التتبيه بنزع الملكية<sup>5</sup>، أو أن جزء منه فقط مملوك للمدين<sup>6</sup>، أو أن العقار موهوب وغير قابل للتصرف فيه أو أنه موقوف<sup>7</sup>.

هذا ولا يلزم اتباع ترتيب معين في إبداء الاعتراضات الشكلية أو الموضوعية، فلا يسقط الحق في الاعتراض المتعلق بالشكل إذا أبدى بعد اعتراض متعلق بالموضوع إذ لا يعتبر ذلك نزولاً عنه.

1 - عبد الحميد مصطفى المنشاوي: المرجع السابق، ص 80.

2 - نصره منلا حيدر: المرجع السابق، ص 558.

3 - سعيد أحمد شعلة: قضاء النقص في التنفيذ والحجز، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1997، ص 267.

4 - عبد الباسط جميعي وآمال الفزائري: التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون تاريخ، ص 189.

5 - محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 18.

6 - أنور طلبية: المرجع السابق، ص 810-816.

7 - محمد محمود إبراهيم: المرجع السابق، ص 595.

وكل هذه الأوجه تثار عن طريق الاعتراض ولا يمكن رفعها بموجب دعوى أصلية إلا إذا تعلق الاعتراض بعيوب لاحقة لجلسة الاعتراض<sup>1</sup>.

ويفصل فيها القاضي بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية أيام حسب ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 742 من ق إ م إ.

### ثانيا- الملاحظات على شروط البيع.

وهي المنازعات التي يبيدها أصحاب المصلحة على قائمة شروط البيع بقصد حذف شرط أو أكثر، أو إضافة بعض الشروط إلى القائمة أو تعديلها.

#### 1- الملاحظات بالحذف.

الغرض منها هو الاعتراض على بعض الشروط التي تتضمنها القائمة وطلب حذفها كحذف شرط طرح العقار صفقة واحدة لأنه يؤدي إلى تعطيل بيع العقار وفي حذفه تحقيق مصلحة لذوي الشأن<sup>2</sup>، حذف شرط إيداع كفالة قبل المزايمة ، حذف شرط دفع كل الثمن فور البيع<sup>3</sup>.

وقد يكون الغرض من الاعتراض حذف شرط مخالف للإجراءات المقررة قانونا، كطلب حذف شرط الدفع بالذهب، أو الإعفاء من دفع الثمن<sup>4</sup>، أو استبعاد بعض الأشخاص من المزايمة بخلاف ما نص عليه القانون أو نحو ذلك من إجراءات بيع العقار جبرا المتعلقة بالنظام العام التي لا يجوز مخالفتها، فإذا ما تضمنت القائمة ما يخالف هذه الإجراءات فإنه يتعين عدم الأخذ بها والمضي في إجراء البيع وفقا لأحكام القانون<sup>5</sup>.

#### 2- الملاحظات بالإضافة.

1 - حسني مصطفى: المرجع السابق، ص 111.

2 - نبيل إسماعيل عمر: المرجع السابق، ص 977.

3 - عبد العالي بوشهدان: المرجع السابق، ص 115.

4 - محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 19.

5 - إسكندر سعد زغلول: قاضي التنفيذ علما وعملا، (د.ط)، دار الفكر العربي، دون مكان نشر، 1974، ص 388.

- محمود السيد عمر التحيوي: النظام القانوني للحجز وفقا لآخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص 97.

يقصد منها إضافة بند في قائمة شروط البيع كما في حالة من يكون له حق ارتفاق على العين المنزوع ملكيتها، أو تقدم من كان مستأجراً لها بعقد غير ثابت التاريخ قبل تسجيل قرار الحجز بطلب إضافة شرط في القائمة<sup>1</sup>، حتى لا ينازعه فيها الراسي عليه المزاد<sup>2</sup>، ولو كانت هذه الحقوق مما يسري في حق الراسي عليه المزاد أي من يتم إيقاع البيع عليه<sup>3</sup>.

### 3- الملاحظات التي يطلب فيها تعديل القائمة.

قد يطلب المعارض إدخال تعديل على الطريقة التي يعرض بها العقار للبيع بالمزايدة ومثال ذلك طلب تجزئة العقار المنفذ عليه إلى صفقات يقدر لكل منها ثمن أساسي منفرد<sup>4</sup>، وتباع كل صفقة منها على استقلال ليسهل البيع وذلك إذا كانت القائمة تتضمن بيع العقار أو العقارات المحجوزة كصفقة واحدة، مما قد ينفر الكثير من الدخول في المزايدة، وقد يطلب المعارض بيع العقار غير مجزأ إذا كان قد عرض مجزأ<sup>5</sup>، فقد تكون الشروط الواردة في القائمة قد جزأت العقار أو العقارات المحجوزة على نحو يهبط من ثمنها في حين أنها لو توحدت في صفقة واحدة لزادت قيمتها، وقد ينحصر الاعتراض في طلب تعديل طريقة التجزئة.

ويدخل في طلب تعديل القائمة طلب تعديل الثمن الأساسي المقترح لبدأ المزايدة<sup>6</sup> المزايدة<sup>6</sup> ويبقى لرئيس التنفيذ السلطة التقديرية، فله أن يتخذ قراراً بإعادة تعديل الثمن أو يرفض اتخاذ مثل هذا القرار لأن المزايدة العلنية من شأنها أن تصحح هذه القيمة<sup>7</sup>.

### الفرع الثاني: النظام الإجرائي للاعتراض.

1 - علي أبو عطية هيكل: المرجع السابق، ص 283.

2 - عبد العالي بوشهدان: المرجع السابق، ص 155.

3 - أنور طلبية: المرجع السابق، ص 821.

4 - فايز أحمد عبد الرحمان: المرجع السابق، ص 568.

5 - عبد العالي بوشهدان: المرجع السابق، ص 156.

- عبد الباسط جميعي وآمال الفزائري: المرجع السابق، ص 190-191.

6 - أحمد هندي: المرجع السابق، ص 332.

7 - نصره منلا حيدر: المرجع السابق، ص 558.

الاعتراض حق إجرائي يمارس من طرف مجموعة من الأشخاص سنتولى بيانهم (أولا)، كما أنه يمارس وفق شكل معين ويقدم في ميعاد محدد قانونا للفصل فيه (ثانيا).

## أولا- أصحاب الحق في الاعتراض.

إذا كان المشرع سمح بالاعتراض على قائمة شروط البيع، تحقيقا لحسن سير العملية التنفيذية فإنه وسع من النطاق الشخصي لفكرة المدعي في الاعتراض ونص على الأشخاص الذين لهم حق الاعتراض ولم يقصرها على الدائن مباشر الإجراءات<sup>1</sup>، فمن هم الأشخاص الذين خول لهم القانون الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع؟.

### 1- أطراف التنفيذ.

يمكن تقديم الاعتراض من قبل الأشخاص الذين جرى إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع وهم كما قلنا سابقا: المدين، الحائز، الكفيل العيني، والمالكين على الشئوع إذا كان العقار مشاعا والدائنون المقيدون كل بمفرده، وكذا بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به أو وراثتهم<sup>2</sup>.

هذا ويقبل الاعتراض من قبل من تقدم ذكرهم حتى ولو لم يتم إخبارهم بقائمة شروط البيع سهوا<sup>3</sup>.

### 2- الغير.

يمكن قبول الاعتراض من قبل الدائنين العاديين للمدين والدائنين أصحاب الحقوق المسجلة على صحيفة العقار بعد تسجيل التنبيه<sup>1</sup>، وصاحب أي حق عيني على العقار

<sup>3</sup> - CHARLES Cezar Bru: op.Cit, p 154.

- JEAN Vincent: op.cit, p 330-331.

<sup>2</sup> - المادة 742 من ق إ م إ في الفقرة الأولى تنص على: " تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، أو من وراثتهم إلى رئيس المحكمة".

- نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الأولى من المادة 742 من ق إ م إ تناولها أيضا بالشرح والتحليل:

- عبد الباسط جميعي وآمال الفزائري: المرجع السابق، ص 187.

- أحمد خليل: قانون التنفيذ الجبري، (د.ط)، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 1998، ص 397.

<sup>3</sup> - فتحي والي: المرجع السابق، ص 441.

كصاحب حق الارتفاق أو الانتفاع وكذلك المستأجر إذا أراد أن يتفادى الخلافات مع من سيحال العقار عليه بنتيجة البيع، والدائن الذي طلب من المحضر القضائي وضع قائمة شروط البيع حتى ولو سبق له تقديم ملاحظات جرى الأخذ بها عند وضع القائمة<sup>2</sup>.

وكل من يدعي استحقاقه للعقار<sup>3</sup> حتى ولو كان لهؤلاء دعوى فرعية بطريق الدعوى الأصلية<sup>4</sup>.

وفي جميع الأحوال يجب لقبول الاعتراضات ألا تكون المصلحة في تقديمها مالية، فلا يجوز لمن يريد الشراء بالمزاد العلني أن يتقدم لتعديل قائمة شروط البيع بحيث تتوافق مع مصالحه عندما يتقدم لشراء العقار<sup>5</sup>، لذلك يجب أن تكون المصلحة التي يدعيها كل من هؤلاء مصلحة قانونية<sup>6</sup>.

ويعد الاعتراض موجهًا إلى جميع أطراف التنفيذ، فيكون لكل منهم الحق في الرد عليه بمختلف طرق الدفاع، أما إذا لم يبد أي اعتراض فإن ذلك يشف عن القبول بكل ما ورد في القائمة وبالتالي لا تكون هناك صفة في مقاومة الاعتراض والرد عليه<sup>7</sup>.

## ثانياً - شكل الاعتراض وميعاده والفصل فيه.

بعد الحديث عن أصحاب الحق في الاعتراض نتطرق إلى بيان شكله والميعاد الذي يقدم فيه، ثم نتطرق إلى كيفية الفصل في الاعتراض الموجه لقائمة شروط البيع.

### 1 - شكل الاعتراض.

<sup>1</sup> - حلمي محمد الحجار: أصول التنفيذ الجبري، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، دون مكان نشر، 2003، ص 532-533.

<sup>2</sup> - لأن الدائن تقتضي مصلحته تعديل القائمة، كما أنه قد يحتاج إلى الرد على الملاحظات التي تكون قد قدمت من غيره.

<sup>3</sup> - حمه مرامية: المرجع السابق، ص 202.

<sup>4</sup> - حسني مصطفى: المرجع السابق، ص 110.

<sup>5</sup> - نصره منلا حيدر: المرجع السابق، ص 557.

<sup>6</sup> - إسكندر سعد زغلول: المرجع السابق، ص 386.

- محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 17.

<sup>7</sup> - عبد الباسط جميعي وآمال الفزائري: المرجع السابق، ص 187.

تنص المادة 742 من ق إ م إ على أن الاعتراضات تقدم في شكل عريضة تودع لدى رئيس المحكمة التي سبق إيداع قائمة شروط البيع بها<sup>1</sup>، إذ تعتبر الإجراء الذي تفتح به خصومة الاعتراض.

ولكن التساؤل الذي يطرح: هل عريضة الاعتراض تخضع إلى نفس القواعد التي تخضع لها العريضة التي ترفع بموجبها الدعوى العادية أم أنها تختلف عنها؟.

لم تبين المادة 742 -السالفة الذكر- نوع العريضة التي يرفع بها الاعتراض مكتفية بكلمة "عريضة" فقط، ولكنها تشبه العرائض التي ترفع بها الدعاوى العادية.

إذ يبين المعارض أو من ينوب عنه قانونا في العريضة أوجه اعتراضاته<sup>2</sup>، ثم تقيد في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها<sup>3</sup>، وامتنالا للقواعد العامة في رفع الدعاوى تكون العريضة مؤرخة وموقعة من طرف المعارض أو موكله<sup>4</sup>.

كما أن ورقة الاعتراض لا تحتاج إلى إعلانها إلى مباشر الإجراءات أو غيره من ذوي الشأن وتكليفهم بالحضور أمام محكمة التنفيذ المختصة بنظر الاعتراضات، وذلك أن هؤلاء سبق إخبارهم بإيداع القائمة<sup>5</sup>، وهذا الإخبار يشتمل على بيان الجلسة التي سبق تحديدها لنظر ما يحتمل تقديمه من اعتراضات<sup>6</sup>.

## 2- ميعاد الاعتراض.

الميعاد المحدد لإبداء الاعتراض يمتد إلى ما قبل الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل حسب ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 742 من

<sup>1</sup> - نفس الفكرة التي تضمنتها المادة 742 من ق إ م إ تناولها بالشرح والتحليل عبد الرحمان بريارة: المرجع السابق، ص 245.

<sup>2</sup> - مراد راشدي: المرجع السابق، ص 34.

<sup>3</sup> - المادة 742 من ق إ م إ في الفقرة الثانية تنص على: "... تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي".

<sup>4</sup> - مراد راشدي: المرجع السابق، ص 34.

<sup>5</sup> - محمد محمود إبراهيم: المرجع السابق، ص 604.

<sup>6</sup> - مما يعني علمهم مسبقا بهذه الجلسة.

ق إ م إ، وقد سبق القول أن هذه الجلسة تحدد في محضر إيداع القائمة كجلسة احتمالية إذا ما قدمت ثمة اعتراضات.

والميعاد المذكور هو ميعاد مرتد يجب اتخاذ الإجراء<sup>1</sup> قبل حلوله، ويبدأ الميعاد من وقت إيداع القائمة، ويمتد إلى ما قبل جلسة نظر الاعتراضات المحددة بثلاثة أيام على الأقل<sup>2</sup>، فإذا كانت هذه الجلسة محددًا لها يوم 14 مارس مثلاً لا يحتسب هذا اليوم وتحسب أيام 11-12-13 فيكون آخر موعد لتقديم الاعتراضات يوم 10 مارس وبه ينتهي الميعاد.

ولا يمتد ميعاد الاعتراض إذا صادف آخره عطلة رسمية أو بسبب المسافة، لأن الامتداد يؤدي إلى إنقاص قدره وليس الزيادة في مدته<sup>3</sup>، ويترتب على عدم مراعاة هذا الميعاد سقوط الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات<sup>4</sup>، واستقرار جلسة البيع.

### 3- الفصل في الاعتراض.

بعد تقديم الاعتراض من أحد الأشخاص المبلغ لهم قائمة شروط البيع أو الغير، وتسجيل العريضة في أمانة ضبط المحكمة وتسديد رسمها تتعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي ويتولى رئيس المحكمة الفصل في الاعتراضات المقدمة خلال أجل أقصاه ثمانية أيام ويعتبر الأمر الفاصل في الاعتراض نهائياً وغير قابل لأي وجه من أوجه الطعن حسب ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 742 من ق إ م إ<sup>5</sup>.

1 - أي تقديم أو رفع عريضة الاعتراض.

2 - نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الأولى من المادة 742 من ق إ م إ تناولها أيضا بالشرح والتحليل عبد الحميد مصطفى المنشاوي: المرجع السابق، ص 74.

3 - حلمي محمد الحجار: المرجع السابق، ص 539.

4 - فايز أحمد عبد الرحمان: المرجع السابق، ص 575.

5 - هذه الفكرة تناولها أيضا بالشرح والتحليل عبد الرحمان بريارة: المرجع السابق، ص 245.

وفي حالة عدم وجود أي اعتراض يتم التأشير بذلك في السجل المخصص من طرف أمين الضبط ويشرع المحضر القضائي في إتباع إجراءات الإعلان عن البيع<sup>1</sup>.

وبعد الفصل في جميع الاعتراضات أوجب المشرع الإعلان عن البيع حتى يشترك في المزايمة أكبر عدد من المزايدين ويبيع العقار بأعلى ثمن، ونظرا لأهميته كان علينا أفراد مبحث مستقل لدراسته.

### المبحث الثاني: الإعلان عن البيع<sup>2</sup>.

يتم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني لذلك كان لزاما فتح المجال أمام عامة الناس للمشاركة في المزايمة وذلك بإعلامهم بمكان حصولها وزمانها ومواصفات العقار المطروح للبيع وسعره، وتحقق علم الناس بذلك<sup>3</sup> يتم بالنشر والاصق على النحو الذي أوضحه المشرع (المطلب الأول)، وأي مخالفة في هذا الصدد تؤدي إلى بطلان الإعلان<sup>4</sup> (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: إجراءات الإعلان عن البيع.

بعد تحديد جلسة لبيع العقار محل التنفيذ من طرف القاضي ، يقوم المحضر القضائي بالإعلان عن البيع الذي رسم له المشرع طريقه بصورة تحقق الغرض منه (الفرع الأول)، كما حدد مواعيد معينة للإعلان تمكن الراغبين في الشراء من المشاركة في المزايمة (الفرع الثاني)، ولم يكتف بهذا بل منح للقاضي سلطة تقديرية في زيادة الإعلان أو الإنقاص منه (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: كيفية الإعلان عن البيع.

1 - هذه الفكرة تناولها أيضا بالشرح والتحليل مراد راشدي: المرجع السابق، ص 35.

2 - للتعرف على شكل الإعلان عن البيع أنظر الملحق رقم 06.

3 - حلمي محمد الحجار: المرجع السابق، ص 544.

4 - مدحت محمد الحسيني: المرجع السابق، ص 686.

كما هو الشأن في الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع يقوم المحضر القضائي بالإعلان عن تاريخ البيع ومكانه، ولقد سلك المشرع مسلكين وهما:

إعلان ذوي الشأن الذين سبق إخبارهم بإيداع القائمة بيوم البيع ومكانه (أولاً)، وإعلان عام عن البيع للجمهور (ثانياً)<sup>1</sup>.

#### أولاً- الإخبار.

سواء ثبت إجراء المزايدة في الجلسة المحددة في محضر إيداع قائمة شروط البيع، أو تحددت جلسة أخرى للبيع<sup>2</sup> غير تلك الواردة في محضر إيداع القائمة لأي سبب كان<sup>3</sup>، فإن القانون يوجب على المحضر القضائي إخبار المدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وجميع الدائنين المقيدين بجلسة البيع وساعة المزايدة ومكانها بكتاب مسجل بعلم الوصول قبل جلسة البيع بثمانية أيام على الأقل حسب ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 747 من ق إ م إ<sup>4</sup>.

ولا يترتب أي بطلان على مخالفة هذا الميعاد إلا إذا أثبت المتمسك به تخلف الغاية من إعلامه بالبيع، كما لو أثبت المدين بأنه سيقوم بالوفاء تقادياً للبيع عندها يجوز له المطالبة ببطلان إجراءات البيع بطريق الدعوى الأصلية، أو أثبت أحد الدائنين الذين استوجب القانون إخبارهم بأنه كان على استعداد لشراء العقار<sup>5</sup>.

ويتم إخبار الدائنين في مواطنهم المختارة، أما الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة فيتم إخبارهم في المواطن التي اختاروها عند القيد<sup>6</sup>.

1 - محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 34.

2 - نصره منلا حيدر: المرجع السابق، ص 565.

- أحمد هندي ونبيل إسماعيل عمر: المرجع السابق، ص 429.

3 - أحمد هندي: المرجع السابق، ص 333.

4 - المادة 747 من ق إ م إ في الفقرة الثالثة تنص على: "... يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل".

5 - أحمد خليل: المرجع السابق، ص 334.

6 - نصره منلا حيدر: المرجع السابق، ص 568.

## ثانياً - الإعلان العام عن البيع.

حتى يتمكن الراغبون في الشراء للتقدم في المزايمة، يوجب القانون على المحضر القضائي القيام بإعلان للجمهور عن المزايمة باللصق والنشر، وذلك قبل اليوم المحدد للبيع بمدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً ولا تقل عن عشرين يوماً حسب نص الفقرة الأولى من المادة 749 من ق إ م إ<sup>1</sup>.

### 1- اللصق.

يحصل اللصق بتحرير ورقة إعلان تشتمل على:

أ- اسم مباشر الإجراءات واسم المدين والحائز والكفيل العيني إن وجد ولقب كل منهم ومهنته وموطنه أو الموطن المختار، لأن هوية الأطراف السابق ذكرهم قد تكون في بعض الأحيان من العوامل المساعدة على تشجيع الغير للاشتراك في المزايمة<sup>2</sup>.

ب- تحديد العقار وفق ما ورد في قائمة شروط البيع مع مراعاة ما قد يكون قد أدخل على القائمة من تعديلات<sup>3</sup>.

ج- الثمن الأساسي للعقار المحدد في القائمة إلا إذا كان قد عدل بحكم صدر على ملاحظة بشأنه<sup>4</sup>، أو الثمن الأساسي لكل صفقة إذا كان العقار قد جزء إلى صفقات، وتعتبر إجراءات المزايمة باطلة إذا افتتحت بثمن أقل من الثمن الأساسي المقدر للعقار<sup>1</sup>.

- محمد محمود إبراهيم: المرجع السابق، ص 607.

<sup>1</sup> - المادة 749 من ق إ م إ في الفقرة الثانية تنص على: "... يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين يوماً على الأكثر وعشرين يوماً على الأقل، مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ".

<sup>2</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل حلمي محمد الحجار: المرجع السابق، ص 545.

<sup>3</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل:

- محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 36.

- نصرمة منلا حيدر: المرجع السابق، ص 566.

<sup>4</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل أحمد هندي: المرجع السابق، ص 333.

د- بيان المحكمة أو المكان الذي يكون فيه البيع.

هـ- بيان يوم المزايمة وساعتها.

وتلصق ورقة الإعلان في أماكن معينة وهي<sup>2</sup>:

أ- باب العقار المطلوب بيعه إذا كان مسورا أو من المباني، وذلك للفت نظر المجاورين للعقار إلى بيعه ودفعهم للاشتراك في المزايمة متى كان العقار يدخل في دائرة اهتمامهم<sup>3</sup>.

وإذا لم يكن للعقار باب يتم اللصق في لوحة ظاهرة للخارج ومثبتة بالأرض<sup>4</sup>، وتجدر الملاحظة أن الإعلان الذي يتم تعليقه على باب العقار محل البيع غالبا ما يتم نزعها لا سيما إذا كان المحجوز عليه لا زال يسكنه<sup>5</sup>.

ب- باب دار البلدية والباب الرئيسي للمركز أو القسم الذي تقع الأعيان في دائرته<sup>6</sup>، أو في ساحة المدينة أو البلدة، لأن هذه الأماكن عادة ما يرتادها أبناء المنطقة<sup>7</sup>.

ج- اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

د- لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب.

هـ- في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين.

1 - أنور طلبية: المرجع السابق، ص 286.

2 - المادة 755 من ق إ م إ.

3 - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل صلاح الدين شوشاري: المرجع السابق، ص 241.

4 - أحمد خليل: المرجع السابق، ص 478.

5 - نور الدين بلقاسمي: المرجع السابق، ص 86.

6 - هذه الفكرة تناولها بالشرح نزيه نعيم شلالا: دعاوى البيع بالمزاد العلني، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، دون مكان نشر وتاريخ، ص 34.

7 - هذه الفكرة تناولها بالشرح إسماعيل إبراهيم الزيايدي: المرجع السابق، ص 113.

وإذا تناول التنفيذ عقارات تقع في دائرة اختصاص محاكم أخرى تلتصق الإعلانات في لوحات هذه المحاكم<sup>1</sup>.

وتحرر محاضر لصق يقوم بتحريرها المحضر المكلف به<sup>2</sup>، ويثبت المحضر القضائي في ظهر أحد صور الإعلان أنه أجرى اللصق في الأمكنة المتقدمة الذكر ويقدم هذه الصورة لكتابة الضبط من أجل إيداعها في ملف التنفيذ حسب ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 750 من ق إ م إ<sup>3</sup>.

## 2- النشر.

يلزم المحضر القضائي<sup>4</sup> بنشر الإعلان عن البيع في إحدى الصحف اليومية المقررة للإعلانات القضائية<sup>5</sup>، ويتم إثبات النشر بإبراز نسخة عن عدد الصحيفة المتضمنة الإعلان الإعلان أو شهادة من جهة الإعلام، مؤثر عليها من قلم كتاب محكمة التنفيذ بتاريخ ورودها إليه تودع ملف التنفيذ<sup>6</sup>، وله فائدة مزدوجة فهو من جهة يعتبر دليلا على حصول الإعلان ومن جهة أخرى يسمح بمراقبة مدى مطابقة النشر للإعلان<sup>7</sup>.

هذا ويتضمن الإعلان بطريق النشر ذات البيانات الواجب ذكرها في الإعلان باللصق<sup>8</sup>.

1 - هذه الفكرة تناولها أيضا بالشرح علي أبو عطية هيكل: المرجع السابق، ص 290.

2 - هذه الفكرة تناولها أيضا بالشرح عبد الباسط جميعي وآمال الفزاري: المرجع السابق، ص 209.

3 - المادة 750 من ق إ م إ في الفقرة الثانية تنص على: "...يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ".

4 - كانت تسند هذه المهمة في السابق إلى محافظ البيع بالمزاد العلني، أنظر العربي عبد القادر الشحط: طرق التنفيذ، (د.ط)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2007، ص 162، ثم أصبحت تسند إلى كاتب ضبط المحكمة الموجود بدائرتها

العقار محل البيع، أنظر عمار بومزراق: المبسط في طرق التنفيذ، (د.ط)، دون ناشر، الجزائر، دون تاريخ، ص 83.

5 - وقد كان الإعلان سابقا يتم في الصحف القضائية وهي غير موجودة حاليا.

6 - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل:

- مدحت محمد الحسيني: المرجع السابق، ص 688.

- JEAN Vencent: op.cit, p336.

- CHARLES Cezar Bru: op.cit, p160.

7 - حلمي محمد الحجار: المرجع السابق، ص 549.

8 - هذه الفكرة تناولها بالتحليل عبد الحميد مصطفى المنشاوي: المرجع السابق، ص 89.

## الفرع الثاني: ميعاد الإعلان عن البيع.

تنص الفقرة الأولى من المادة 749 من ق إ م إ على أن الإعلان عن البيع يكون قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد عن ثلاثين يوماً ولا تقل عن عشرين يوماً، وهي ليست بالمدة الطويلة التي تتسي الناس في أمر البيع كما أنها ليست بالمدة القصيرة التي لا تكفي لإحاطة أكبر عدد ممكن من الناس بيوم البيع ومكانه<sup>1</sup>.

لكن ما هو الأثر المترتب على انعقاد جلسة المزايدة قبل انقضاء المهلة المحددة للإعلان؟.

انقضاء مهلة الإعلان قبل انعقاد جلسة المزايدة يعد من الصيغ الجوهرية باعتبارها المهلة التي تمكن الراغبين في شراء العقار من الاشتراك في المزايدة، وعدم مراعاتها يضر بأطراف المعاملة التنفيذية لا سيما المدين، لأنه يؤدي إلى استبعاد أشخاص من الاشتراك في المزايدة، وهذا يشكل عيباً شكلياً من شأنه أن يؤدي إلى بطلان الإجراءات<sup>2</sup>.

## الفرع الثالث: زيادة الإعلان عن البيع والاقتصاد فيه.

يجيز المشرع في الفقرة الأولى من المادة 751 من ق إ م إ<sup>3</sup> للحاجز والمدين والحائز والكفيل العيني وكل ذي مصلحة أن يستصدر إذناً من قاضي التنفيذ بنشر إعلانات أخرى عن البيع في الصحف وغيرها من وسائل الإعلام أو بلسق عدد آخر من الإعلانات، أو بالمناداة في الأسواق المجاورة<sup>4</sup> بسبب أهمية العقار أو طبيعته أو لغير ذلك

<sup>1</sup> - نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الأولى من المادة 749 من ق إ م إ تناولها أيضاً بالشرح والتحليل:

- بشير القروي سرحان: المرجع السابق، ص 141.

- عبد الرحمان بربارة: المرجع السابق، ص 249.

- فؤاد ضاهر: البيع في ضوء الاجتهاد، (د.ط)، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، دون تاريخ، الجزء 2، ص 191.

<sup>2</sup> - حلمي محمد الحجار: المرجع السابق، ص 551.

<sup>3</sup> - المادة 751 من ق إ م إ في الفقرة الأولى تنص على: "يمكن للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في ذلك".

<sup>4</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل:

- العربي عبد القادر الشحط: المرجع السابق، ص 163.

- عمار بومرزاق: المرجع السابق، ص 84.

من الظروف بشرط أن لا يترتب على طلب زيادة النشر تأخير البيع بأي حال ويجوز كذلك عند الاقتضاء الاقتصاد في الإعلان عن البيع بإذن القاضي<sup>1</sup>.

والأمر الصادر من الرئيس بزيادة الإعلان أو الإنقاص منه غير قابل للطعن حسب ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 751 من ق إ م إ.

### المطلب الثاني: بطلان الإعلان عن البيع.

بيانات الإعلان وإجراءاته وميعاده شروط شكلية لصحة الإعلان عن بيع العقار المحجوز، فإذا كان مشوباً بخطأ أو نقص كان باطلاً حسب القواعد العام للبطلان<sup>2</sup> لأن الإعلان لم يحقق الغاية المقصودة منه<sup>3</sup>، لذلك سنتولى بيان الأوجه التي تؤدي إلى بطلان الإعلان (الفرع الأول) ثم طريقة الفصل فيه (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: أوجه البطلان.

إذا لم يتم إجراء الإعلان عن البيع أصلاً سواء بالإخبار أو النشر أو اللصق، يتعين على القاضي تأجيل البيع ولو من تلقاء نفسه لحين إعادة إجراءات الإعلان جميعها<sup>4</sup>.

أما إذا أغفلت بعض إجراءات الإعلان، فلا يحكم قاضي التنفيذ ببطلان الإعلان من تلقاء نفسه، بل يجب على صاحب المصلحة التمسك بالبطلان قبل حلول الجلسة المحددة لإجراء البيع وإلا سقط الحق في التمسك به<sup>5</sup> لأن هذا البطلان لا يتعلق بالنظام العام، ومن ثم لا يثيره القاضي من تلقاء نفسه<sup>6</sup>.

1 - عبد العزيز بدوي: (إجراءات بيع العقار)، مجلة المحضر القضائي، العدد 2، 2010، ص 46.

2 - نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الأولى من المادة 751 من ق إ م إ تناولها أيضاً بالشرح والتحليل أحمد هندي: المرجع السابق، ص 334.

3 - مدحت محمد الحسيني: المرجع السابق، ص 689.

4 - العربي عبد القادر الشحط: المرجع السابق، ص 161.

5 - إسماعيل إبراهيم الزيايدي: المرجع السابق، ص 114.

6 - علي محمد علي قاسم: المرجع السابق، ص 237.

7 - محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 37-38.

8 - نزيه نعيم شلالا: المرجع السابق، ص 88.

9 - عبد الحميد مصطفى المنشاوي: المرجع السابق، ص 89.

والغاية من الإعلان العام عن البيع هي إعلام الكافة بالمزاد العلني حتى يتقدم للشراء والاشتراك في المزايمة كل من تكون له رغبة فيه فيصعد الثمن إلى أعلى ما يمكن الحصول عليه وذلك لمصلحة المدين والدائنين جميعاً<sup>1</sup>، وحتى يتمكن راغبوا الشراء من مراجعة شروط البيع ومعاينة العقار والاستعلام عن حالته المادية والقانونية.

### الفرع الثاني: التقرير ببطلان الإعلان عن البيع والحكم فيه.

يجب على ذوي الشأن إبداء أوجه البطلان في الإعلان عن طريق عريضة تودع لدى رئيس المحكمة<sup>2</sup>، فلا يجوز التمسك بهذه المنازعات بغير هذا الطريق وإلا قضي بسقوط الحق فيها<sup>3</sup>، ويتعلق السقوط بالنظام العام ذلك أنه أمر يتصل بإجراءات التقاضي.

ويجب أن يحصل التقرير ببطلان الإعلان قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق في التمسك بالبطلان، ولا يمتد هذا الميعاد بسبب المسافة أو العطلات الرسمية<sup>4</sup>.

وتجدر الإشارة أنه إذا حكم قاضي التنفيذ ببطلان إجراءات الإعلان يتعين عليه أن يؤجل البيع إلى يوم آخر يحدده مع الأمر بإعادة هذه الإجراءات وفقاً لما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 751 من ق إ م إ، وتكون مصاريف إعادة الإجراءات على حساب المحضر المتسبب فيها.

أما إذا حكم برفض طلب البطلان أمر القاضي بإجراء المزايمة على الفور حسب ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 751 من ق إ م إ<sup>5</sup>، ما لم يكن ثمة مانع من إجرائها<sup>6</sup>.

إجرائها<sup>6</sup>.

1 - أحمد هندي: المرجع السابق، ص 333.

2 - صلاح الدين شوشاري: المرجع السابق، ص 237.

3 - إسكندر سعد زغلول: المرجع السابق، ص 391.

4 - هذه الفكرة تناولها بالشرح علي محمد علي قاسم: المرجع السابق، ص 237.

5 - نفس الفكرة التي تضمنتها المادة 751 من ق إ م إ تناولها أيضاً بالشرح والتحليل عبد الرحمان بريارة: المرجع السابق، ص 250.

6 - إسكندر سعد زغلول: المرجع السابق، ص 392.

وفي ختام الفصل تبين لنا أن عملية بيع العقار المحجوز تستدعي من المحضر القضائي باعتباره القائم بالتنفيذ القيام بعدة إجراءات قانونية، فبعد تحريره قائمة شروط البيع يودعها مع مرفقاتها لدى كتابة ضبط المحكمة الموجود بدائرتها العقار محل البيع ويعلن عنها، ليبيدي كل ذي مصلحة ما لديه من أوجه بطلان أو ملاحظات بطريق الاعتراض.

وبعد الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع يخطر -المحضر القضائي- كل من المدين والدائن والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثم يحرر مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع حتى يعلم الكافة بأن العقار المحجوز دخل مرحلته الأخيرة وهي البيع وذلك من أجل تصفية المنازعات التي تنثور حول صحة الإعلان من جهة ومن أجل اشتراك أكبر عدد ممكن من المزايدين في عملية البيع، التي سنبين إجراءاتها في الفصل الثاني.

بعد إيداع قائمة شروط البيع، والفصل في كافة الاعتراضات التي قدمت ضدها والإعلان عن البيع بأوامر غير قابلة لأي طعن، تبدأ مرحلة بيع العقار التي تتم بواسطة سلطة عامة هي القضاء، وقد راعى المشرع في تنظيم البيع الجبري للعقار الحفاظ على قيمة الثروة العقارية وحماية مصلحة كل من المدين والدائن وهي ما تتحقق بالوصول إلى أعلى ثمن ممكن، فأوجب قبل إجراء المزايمة التأكد من صحة الإجراءات السابقة على عملية البيع والفصل في جميع العوارض التي من شأنها تهديد المزايمة (المبحث الأول)، كما أوجب افتتاح المزايمة بعطاء لا يقل عن الثمن الأساسي مضافاً إليه المصروفات حتى تكون المنافسة بين راغبي الشراء مدعاة للارتفاع بالثمن إلى أقصى قدر ممكن، هذا وتنتهي المزايمة بصدور حكم رسو المزاد والذي به تنقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: جلسة البيع.

تجرى المزايمة في اليوم والمكان المحدد لها، بحضور رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعين لإجراء المزايمة بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، مع وجود المحضر القضائي، وأمين ضبط بالإضافة إلى الدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد، وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص، ويتعين على الرئيس قبل أن يشرع في إجراء المزايمة التأكد من صحة الإجراءات التي سبق بيانها من تبيغات وإعلانات (المطلب الأول)، ويجوز له تأجيلها إلى وقت لاحق أو وقفها بحسب الأحوال إذا ما ظهر له سبب يقتضي ذلك (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مقدمات المزايمة.

يتعين على قاضي التنفيذ التأكد من صحة الإجراءات السابقة لعملية البيع من تلقاء نفسه وهي ما يطلق عليها مقدمات المزايمة، حيث يتعين عليه التأكد من صحة ما تم من إجراءات من حيث الظاهر (الفرع الأول) وتحديد مصاريف التنفيذ وتدرج العروض (الفرع الثاني) والتأكد من توافر نصاب وأهلية المشتركين في المزايمة (الفرع الثالث) وذلك ليتفادى السير في مزايمة مهددة بالبطلان.

### الفرع الأول: صحة ما تم من إجراءات من حيث الظاهر.

- إعلان ذوي الشأن السابق ذكرهم بعملية التنفيذ على العقار بإيداع قائمة شروط البيع وجلسة البيع.

- حصول إجراءات اللصق والنشر وعدم حصول منازعة في صحة إجراءات الإعلان عن البيع بالشكل الذي رسمه القانون.

- طلب البيع من أحد أطراف التنفيذ؛ والأصل أنه لا يتم إجراء المزايمة وإتمام البيع إلا بطلب من أصحاب الشأن وهم الدائن المباشر للإجراءات وكل من أصبح طرفاً فيها، فإن

جرت المزادة بدون طلبهم كان البيع باطلا<sup>1</sup>، لأن القاضي لا يمكنه إجراء المزادة من تلقاء نفسه فقد يكون المدين قد وفى الدين أو اتفق مع الدائنين على وقف البيع<sup>2</sup>، وللقاضي أن يأمر بشطب قضية البيع، أي شطب إجراءات التنفيذ الخاصة بالبيع حتى ولو كان أحد الذين سبق ذكرهم حاضرا طالما لم يطلب إجراء البيع<sup>3</sup>، ولا تسقط الإجراءات إلا بمضي المدة التي تسقط أصل الحق الموضوعي بالتقادم، وتسري مدة التقادم من تاريخ آخر إجراء صحيح.

- أن الحكم الذي جرى التنفيذ به قد صار حائزا لقوة الشيء المقضي، وأنه قد تم الفصل في جميع الاعتراضات التي قد قدمت بأحكام واجبة النفاذ، وبالجملة أن لا يكون البيع موقوفا أو مؤجلا وأن لا يكون هناك عارض يمنع من الشروع في المزادة<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: تحديد مصاريف التنفيذ وتدرج العروض.

يقوم قاضي التنفيذ بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي ويعلن عن هذا التقدير في جلسة البيع، كما يذكر هذا التقدير في حكم رسو المزاد<sup>5</sup>.

هذا ويجوز تعليق هذا التقدير بقاعة الجلسة بمعرفة قلم الكتاب وذلك حتى يكون المزادون على بينة بالمصاريف التي يتحملونها بالإضافة إلى الثمن<sup>6</sup>.

كما يعلن القاضي قبل بدء المزادة عن مقدار التدرج في العروض حسب أهمية العقار، مراعيًا في ذلك مقدار الثمن الأساسي، وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة

<sup>1</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل إسكندر سعد زغلول: المرجع السابق، ص 392. ولم ينص عليها المشرع الجزائري ونحن نرى ضرورة الأخذ بها، لأنه قد يكون المدين قد وفى الدين الذي عليه وبالتالي لا عبرة لإجراء عملية البيع إذا كان الدين قد وفى.

<sup>2</sup> - محمود السيد عمر التحيوي: النظام القانوني للحجز وفقا لآخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص 115-116.

<sup>3</sup> - أنور طلبة: المرجع السابق، ص 843.

<sup>4</sup> - عبد الباسط جميعي وآمال الفزائري: المرجع السابق، ص 209.

<sup>5</sup> - سائح سنقوقة: المرجع السابق، ص 295.

- عبد العزيز بدوي: المرجع السابق، ص 46.

<sup>6</sup> - إسماعيل إبراهيم الزيايدي: المرجع السابق، ص 127.

آلاف دينار جزائري في كل عرض وفقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 754 من ق إ م إ.

### الفرع الثالث: التأكد من توافر نصاب وأهلية المشتركين في المزايمة.

قبل إجراء المزايمة يتأكد القاضي من توافر النصاب من المزايدين، الذي يشترط ألا يقل عل ثلاثة أشخاص وفقا لما نصت عليه المادة 753 من ق إ م إ.

يثير شرط توافر الأهلية لدى المشتركين في المزايمة تساؤلا في ق إ م إ حول ما إذا كان القاضي يأخذ بهذا الشرط أو يطرحه؟.

نص ق إ م إ في المادة 645 منه على الأخذ بشرط توافر الأهلية في المزايدين مما يدل على أن القاضي الذي يتولى إدارة جلسة المزايمة يشترط عليه التأكد من أهلية المشتركين في المزايمة، ونظرا لأهمية هذا الشرط<sup>1</sup> سنتولى بيان الأشخاص الممنوعون من الشراء<sup>2</sup>:

**1- المدين:** والعلة في منعه أنه لا يسأل شخصيا عن الديون الحاصل التنفيذ اقتضاء لها وأولى له دفع هذه الديون، ثم إن شراؤه للعقار لا يحول دون المضي في التنفيذ عليه.

والحائز للعقار المرهون يستطيع أن يدخل في المزاد ليرسو عليه، لأنه غير مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين<sup>3</sup>، لأنها تجعل كل أمواله بما فيها حقوقه على العقار ضامنة للوفاء بالدين<sup>4</sup>، شريطة ألا يعرض ثمنا أقل من الباقي في ذمته بسبب امتلاكه للعقار، فإذا لم يتقدم مزاييد رسا المزاد عليه، أما إذا زايد عليه آخر فأدى بالحائز إلى المزايمة عليه حتى

<sup>1</sup> - لأن إغفاله يؤدي إلى تكرار المزايمة وذلك يضر بأطرافها.

<sup>2</sup> - CHARLES Cezar Bru: op.cit, p173.

- JEAN Vincent: op.cit, p 342.

<sup>3</sup> - المادة 911 من ق م ج، عرفت الحائز في الرهن الرسمي حيث نصت في الفقرة الثانية على: "... ويعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن".

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي: التأمينات العينية، الطبعة 1، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 158.

يرسو المزاد عليه، التزم بدفع هذه الزيادة خزانة المحكمة مع الاحتفاظ بحقه في الرجوع لاستيفاء ما دفعه<sup>1</sup>.

ويذهب البعض إلى أن المنع لا يمتد إلى الكفيل العيني لأنه يسأل مسؤولية محدودة بقيمة العقار، لذلك إذا اشترى العقار لم يتبق للدائنين حق عليه بل يتعلق حقهم بالثمن المدفوع.

ورأي آخر يرى بأن الكفيل العيني ليس له الحق في الاشتراك في المزايمة شأنه في ذلك شأن المدين، لأنه ملتزم شخصياً بوفاء الدين المضمون من ثمن العقار الذي رهنه<sup>2</sup>.

2- القضاة: الذين نظروا بأي وجه من الوجوه إجراءات التنفيذ على العقار أو المسائل المتفرعة عنها، ويبطل البيع سواء تقدموا للشراء بالذات أو بالوساطة.

3- المحامون الوكلاء: ممن يباشر الإجراءات نظراً للتعارض بين مقتضيات واجباته كوكيل مع من يمثله<sup>3</sup>.

وإذا تقدم أحد ممن سبق ذكرهم كان عرضه باطلاً وجاز لأي من أطراف التنفيذ التمسك بهذا البطلان النسبي، فإذا وقع البيع على غيره لتقدمه بعرض أكبر كان البيع صحيحاً.

ومتى ثبت للشخص الصفة التي تجعل المنع منطبقاً عليه، امتنع عليه الشراء سواء باسمه أو باسم غيره مستعاراً لحسابه، لأن التسخير في مثل هذه الأحوال يراد به الاحتيال على القانون لذلك يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات ويعد البيع المترتب عليه باطلاً.

على القاضي أن يتحقق من الأمور المتقدمة من تلقاء نفسه وقبل إجراء المزايمة<sup>4</sup>، فإذا ارتأى ما يستوجب تأجيل المزايمة أو وقفها فله أن يأمر بذلك.

1 - محمد صبري السعدي: المرجع نفسه، ص 188-190.

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، الجزء 10، ص 661.

3 - عبد الباسط جمعي وآمال الفزائري: المرجع السابق، ص 213.

4 - صلاح الدين شوشاري: المرجع السابق، ص 244.

## المطلب الثاني: عوارض البيع.

ليس في كل الأحوال لقاضي التنفيذ الشروع في بيع العقار، ففي جلسة البيع قد يأمر القاضي بتأجيل البيع (الفرع الأول) أو وقفه (الفرع الثاني)، إذا ما ظهر له سبب يقضي بذلك<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: تأجيل البيع.

لا يترتب عن الإعلان عن البيع في كل الأحوال وجوب إجرائه في الميعاد المحدد، فقد يؤجل البيع لوجود مبررات جدية تستدعي تأجيل المزايدة إلى تاريخ لاحق<sup>2</sup>، وتتميز هذه الأسباب بأنها غير محددة بل وضع القانون قاعدة عامة بخصوصها وترك الأمر في تقديرها إلى سلطة القاضي التقديرية<sup>3</sup>، لذلك سنوضح هذه الأسباب (أولاً)، ثم نبين طريقة الفصل فيها (ثانياً).

### أولاً- أسباب تأجيل البيع.

هناك مجموعة من الحالات التي يترتب على توافرها تأجيل المزايدة نذكر منها ما يلي:

- تجيز المادة 744 من ق إ م إ للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني طلب تأجيل البيع إذا أثبت أن الإيرادات السنوية للعقار المحجوز لمدة سنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين.

يحدد الأمر الاستعجالي الأجل الذي تستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء بالدين مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين للوفاء بالدين على ألا تتجاوز مدة سنة<sup>4</sup>.

ولكن يجب في جميع الأحوال أن لا يضر التأجيل بأحد الدائنين ضرراً ظاهراً.

1 - العربي عبد القادر الشحط: المرجع السابق، ص 163.

2 - عبد العالي بوشهدان: المرجع السابق، ص 157.

3 - أحمد خليل: المرجع السابق، ص 479.

4 - نفس الفكرة التي تضمنتها المادة 744 من ق إ م إ تناولها بالشرح والتحليل عبد الرحمان بريارة: المرجع السابق، ص

- تجيز الفقرة الثانية من المادة 753 من ق إ م إ لكل ذي مصلحة قانونية<sup>1</sup> أن يطلب تأجيل البيع بنفس الثمن الأساسي إذا كان للتأجيل أسباب قوية تبرره<sup>2</sup>، وذلك كوقوع حادث قهري كقيام حرب، إضراب، كارثة طبيعية<sup>3</sup>.

- إذا تحقق قاضي التنفيذ من عدم الإخبار بإيداع قائمة شروط البيع أو جلسة البيع لأحد الأشخاص الذين أوجب القانون إخبارهم بهما وفقا لنص المادة 740 من ق إ م إ، ويحكم بالتأجيل من تلقاء نفسه إذا لم يتقدم أحد بطلب التأجيل<sup>4</sup>.

- إذا تبين للقاضي عدم إتمام إجراءات اللصق والنشر فعليه التأجيل لجلسة قادمة لإتمامها<sup>5</sup>.

- في الحالة التي يحكم فيها قاضي التنفيذ ببطان إجراءات الإعلان عن البيع فيجب أن

يقترن حكمه بتحديد جلسة للبيع على أن يتم الإعلان عنها بالإجراءات السابقة<sup>6</sup>.

1 - مثل المدين أو الدائن الحاجز وبقية الدائنين الذين أصبحوا طرفا في الإجراءات وكذا الحائز والكفيل العيني والبعض الآخر قصره على المدين فقط.

2 - نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الثانية من المادة 753 من ق إ م إ تناولها بالشرح والتحليل العربي عبد القادر الشحط: المرجع السابق، ص 163.

3 - نفس الفكرة تناولها بالتحليل:

- نصرمة منلا حيدر: المرجع السابق، ص 572.

- أحمد أبو الوفا: المرجع السابق، ص 437.

4 - نفس الفكرة التي تضمنتها المادة 740 من ق إ م إ تناولها بالشرح والتحليل أحمد مليجي: المرجع السابق، ص 890.

5 - هذه الفكرة تناولها بالشرح العربي عبد القادر الشحط: المرجع السابق، ص 163.

6 - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل:

- عبد العالي بوشهدان: المرجع السابق، ص 158.

- نبيل إسماعيل عمر: المرجع السابق، ص 994.

- إذا ما شرع في إجراءات المزايدة ولم يتقدم أحد للشراء بالثمن الأساسي أو ما قدم من عروض كان غير كاف<sup>1</sup>، يأمر القاضي بتأجيل البيع مع إنقاص عشر الثمن وفقا لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 760 من ق إ م إ، على أن يعاد النشر بنفس الأوضاع التي سبق بيانها<sup>2</sup>.

### ثانيا- الفصل في طلب تأجيل البيع.

يلاحظ أن القرار الصادر بتأجيل البيع يجب أن يشتمل بحسب الأصل على تحديد جلسة أخرى لإجرائه في تاريخ يقع بعد ثلاثين يوما وقبل خمسة وأربعين يوما من تاريخ الأمر بالتأجيل حسب نص الفقرة الأولى من المادة 755 من ق إ م إ.

وفي حالة تأجيل البيع تعاد إجراءات الإعلان عنه في المواعيد وبالأوضاع المقررة في نص المادتين 749-750 من ق إ م إ، ولكن لا يعاد الإخبار مرة أخرى إلا إذا كان التأجيل لعدم الإخبار.

والأصل أن القرار الصادر بتأجيل البيع ليس حكما رغم أن المشرع يصفه كذلك، فالتأجيل لا يعدو أن يكون قرارا يصدر من قاضي التنفيذ بناء على سلطته الولائية وليس بناء على سلطته القضائية لأن طلب التأجيل ليس خصومة تطرح على القضاء.

وتجدر الإشارة أنه بالرغم من التأجيل يظل الحجز قائما ومنتجا لآثاره القانونية<sup>3</sup>، لكن السؤال الذي يطرح هو: ما مصير الحقوق التي تستجد بعد منح الشهادة العقارية الأولى؟.

نص المشرع في المادة 727 من ق إ م إ على الحقوق التي تستجد بعد قيد أمر الحجز، حيث ألزم المحضر القضائي باستصدار أمر على عريضة يتضمن تقييد حقوق الدائنين المستجدة بالمحافظة العقارية.

<sup>1</sup> - عبد العالي بوشهدان: المرجع السابق، ص 158.

<sup>2</sup> - نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الأولى من المادة 760 من ق إ م إ تناولها بالشرح والتحليل محمد حسنين: المرجع السابق، ص 138.

<sup>3</sup> - أحمد أبو الوفا: المرجع السابق، ص 437.

## الفرع الثاني: وقف البيع.

وقف البيع أو المزايمة كتأجيله يؤدي إلى عدم الاستمرار في الإجراءات، وتتميز هذه الأسباب بأنها غير محددة على سبيل الحصر لذلك ترك الأمر في تقديرها إلى سلطة القاضي التقديرية، سنتولى بيانها (أولاً) ثم نبين طريقة الفصل فيها (ثانياً).

### أولاً- أسباب وقف البيع.

هذه الحالات أو الأسباب لا تقع تحت حصر فإذا تخلف أي شرط لإجراء التنفيذ<sup>1</sup>، تؤكد منه القاضي كان عليه أن يأمر بوقف البيع<sup>2</sup>، ويمكن إجمال هذه الحالات فيما يلي:

- إذا تم التنفيذ بناء على حكم مشمول بالنفذ المعجل ولم يصبح هذا الحكم نهائياً قبل اليوم المحدد للبيع، لذلك إذا شرع في التنفيذ على عقار بموجب حكم مشمول بالنفذ المعجل فلا يجوز أن تجرى المزايمة على العقار إلا بعد أن يصير الحكم نهائياً<sup>3</sup>.

- الطعن في الحكم الذي جرى التنفيذ بمقتضاه بالنقض أو بالتماس إعادة النظر وحكمت المحكمة التي تنتظر الطعن بوقف تنفيذ الحكم مؤقتاً لحين الفصل في الطعن.

- الطعن في السند التنفيذي الذي جرى التنفيذ بمقتضاه بالتزوير وأمرت المحكمة بإجراء التحقيق في الطعن بالتزوير على أن الحكم بالتحقيق يوقف صلاحية الورقة للتنفيذ<sup>4</sup>.

نصت الفقرة الثانية من المادة 324 مكرر 6 من ق م ج على: "... غير أنه في حالة شكوى بسبب تزوير في الأصل، يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام، وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير، يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتاً".

كما نصت المادة 182 من ق م ج إ م إ على: "يجب على القاضي إرجاء الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين الحكم في التزوير".

1 - محمود السيد عمر الحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 42.

2 - أحمد هندي ونبيل إسماعيل عمر: المرجع السابق، ص 663.

3 - أنور طلبية: المرجع السابق، ص 284.

4 - هذه الفكرة تناولها بالتحليل نزيه نعيم شلالا: المرجع السابق، ص 65. وقد أخذ بها المشرع الجزائري.

وقد قضت المحكمة العليا بأنه يجوز الطعن بالتزوير في أية وثيقة مقدمة في الدعوى سواء كانت عرفية أو رسمية، وأنه ليس للجهة القضائية أن تصرف النظر عن الطعن بالتزوير، إلا إذا تراءى لها أن الفصل في الخصومة الأصلية لا يتوقف عن المستند المدعى تزويره، وإلا اعتبر ذلك خرقاً للقانون<sup>1</sup>.

- إذا كان بائع العقار للمدين قد رفع دعوى فسخ للبيع لعدم دفع الثمن قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، ودون المحضر القضائي ذلك في قائمة شروط البيع، فيجب في هذه الحالة وقف إجراءات التنفيذ على العقار حسب ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 745 من ق إ م إ<sup>2</sup>.

- إذا رفع مدعي ملكية العقار دعوى باستحقاقه وبطلان إجراءات التنفيذ عليه، ففي هذه الحالة يجب على قاضي التنفيذ وقف البيع حسب نص المادة 772 من ق إ م إ<sup>3</sup>.

- إذا أصدر قاضي التنفيذ أمراً بتحديد يوم البيع ولم ينتبه إلى بعض الاعتراضات على القائمة التي لم يتم الفصل فيها بحكم واجب النفاذ.

- إذا لم يطلب أحد من ذوي الشأن إجراء البيع رغم حلول ميعاد الجلسة المحددة لذلك ففي هذه الحالة يجب على القاضي أن يوقف البيع<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - نفس الفكرة التي وردت في المادتين 324 مكرر 6 من ق م ج والمادة 182 من ق إ م إ تناولها أيضاً قرار رقم 34700 المؤرخ في 1985/06/26، مجلة قضائية، العدد 2، 1989، ص 57.

<sup>2</sup> - المادة 745 من ق إ م إ في الفقرة الثانية تنص على: "... غير أنه إذا رفع دعوى الفسخ أو قدم طلباً لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد في الفقرة الأولى أعلاه، قام المحضر القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع، وتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع".

<sup>3</sup> - المادة 772 من ق إ م إ تنص على: "يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية، طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الأجل المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع، وذلك بدعوى استعجالية ترفع ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي. يفصل رئيس المحكمة في الدعوى الاستعجالية في أجل أقصاه ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل الدعوى.

إذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في الاستعجال، فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل، بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء".

<sup>4</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل **حسني مصطفى**: المرجع السابق، ص 123.

- إذا توفي المدين المحجوز عليه قبل جلسة البيع، يوقف البيع لحين إبلاغ الورثة لاستكمال بقية الإجراءات، بشرط أن تبلغ الوفاة إلى المشتركين في الحجز<sup>1</sup>.

- إذا قدمت طلبات أو دفعات تتعلق بالشكل أو الموضوع ولم تسقط بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع<sup>2</sup> كأن يكون الطلب أو الدفع قد جد بعد ميعاد الاعتراض<sup>3</sup>، أو تكون من الأسباب المتعلقة بالنظام العام التي يجوز التمسك بها في أية مرحلة تكون عليها الإجراءات أو طلب المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وقف بيع بعض العقارات، إذا كانت إحداها تكفي للوفاء بحقوق جميع الدائنين، وفي هذه الحالة يحدد الأمر الاستعجالي العقارات التي يتوقف بيعها مؤقتاً، ويجوز للدائن حتى بعد الحكم برسو المزاد الاستمرار في بيعها إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه<sup>4</sup>.

### ثانياً- الفصل في طلب وقف البيع.

إذا توافرت إحدى الحالات السابق ذكرها فإن قاضي التنفيذ له سلطة تقديرية فيجوز له الحكم بوقف إجراءات البيع أو رفض طلب الوقف والاستمرار في البيع وذلك حسب ظروف كل حالة<sup>5</sup>.

وإذا حكم القاضي بوقف البيع ثم زال السبب الموجب للوقف جاز لأي من ذوي الشأن أن يطلب تحديد يوم جديد للبيع باتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون<sup>6</sup>.

إذا تم الفصل في جميع العوارض التي تهدد عملية البيع تجرى المزايمة التي تتم هي الأخرى باتباع مجموعة من الإجراءات سنتولى بيانها في المبحث الثاني.

<sup>1</sup> - محمود السيد عمر التحيوي: النظام القانوني للحجز وفقاً لآخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص 118.

<sup>2</sup> - عبد العزيز خليل إبراهيم بديوي: المرجع السابق، ص 224.

<sup>3</sup> - عبد الباسط جمعي وآمال الفزائري: المرجع السابق، ص 199.

<sup>4</sup> - هذه الفكرة التي تضمنتها المادة 743 من ق إ م إ تناولها أيضاً بالشرح والتحليل عبد العزيز بدوي: المرجع السابق، ص 46.

<sup>5</sup> - نبيل إسماعيل عمر: المرجع السابق، ص 997.

<sup>6</sup> - عبد العزيز خليل إبراهيم بديوي: المرجع السابق، ص 225.

### المبحث الثاني: إجراءات المزايدة.

إذا تأكد رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بإجراء المزايدة بمقر المحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع من صحة إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق وحضور الأطراف، يأمر بإجراء المزايدة والتي بالرغم من صحة إجراءاتها قد يتم إعادتها (المطلب الأول)، وفي جميع الأحوال تنتهي المزايدة بصدور حكم رسو المزداد الذي يعد سنداً لملكية المشتري بالمزداد بعد شهره (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: إجراء المزايدة وإعادتها.

كما سبقت الإشارة تجرى المزايدة في اليوم والمكان المحدد لها بحضور مجموعة من الأشخاص<sup>1</sup> (الفرع الأول)، غير أنه بالرغم من رسو المزايدة على أحد المزايدين إلا أنها قد تعاد إما لعدم تنفيذ الراسي عليه المزداد التزاماته وإما لزيادة السدس على الثمن الراسي به المزداد (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إجراء المزايدة.

إذا أمر القاضي بإجراء المزايدة، يذكر بشروط البيع ونوع العقار المعروض والثمن الأساسي ومصاريف إجراءات التنفيذ ومبلغ التدرج في المزايدة الذي لا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض<sup>2</sup>، وإذا أجريت المزايدة لا يخلو الحال من أمرين<sup>3</sup>:

إما عدم توافر النصاب من المزايدين أو عدم تقدم مشتر بالثمن الأساسي (الفرع الأول)، وإما تقدم أكثر من مشتر للمزايدة (الفرع الثاني).

أولاً- عدم توافر النصاب من المزايدين أو عدم تقدم مشتر بالثمن الأساسي.

<sup>1</sup> - راجع ص 48 من هذا الفصل.

<sup>2</sup> - عبد العزيز بدوي: المرجع السابق، ص 45.

<sup>3</sup> - عيسى زرقاط: المرجع السابق، ص 87.

إذا لم يتوافر النصاب في المزايدين يجب على قاضي التنفيذ أن يأمر بعد مضي خمسة عشرة دقيقة من افتتاح المزايمة بتأجيل البيع إلى جلسة تالية وفي الجلسة الجديدة بغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لتغطية الثمن والمصاريف قرر تأجيل البيع بذات الثمن الأساسي<sup>1</sup>.

أما في الجلسة الجديدة إذا لم يتقدم أحد للشراء بالثمن الأساسي، يؤجل القاضي البيع مع إنقاص عشر الثمن، بمعنى أن المزايمة الجديدة تبدأ بثمن أقل بمقدار العشر ويكون هذا هو الثمن الأساسي الجديد.

يتم الإعلان عن جلسة المزايمة الجديدة حسب الإجراءات التي سبق بيانها كما ينبغي أن يذكر في الإعلان سبب تجديد المزايمة وهو نقص بدل المزداد عن القيمة المقدرة، لأن هذا يدفع بالكثير إلى المشاركة في المزايمة.

والذي ينبغي ملاحظته أن التأجيل مع إنقاص الثمن بمقدار العشر لا يكون إلا إذا تم طلب البيع من أحد أصحاب الشأن وإلا أمر القاضي بتأجيل البيع بذات الثمن الأساسي أو بوقف الإجراءات حسب الأحوال<sup>2</sup>.

لكن السؤال الذي يطرح هو: إذا لم يتقدم أحد للشراء حتى مع إنقاص الثمن بمقدار العشر، هل يمكن إجبار الدائن مباشر الإجراءات على شرائه ولو بالثمن الأساسي؟.

لا يجوز إلزام الدائن مباشر الإجراءات بشراء العقار المباع ولو بالثمن الأساسي، إلا إذا قبل استيفاء الدين عينا بالعقار بالثمن الأساسي المحدد له<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 754 من ق إ م إ في الفقرة الثالثة تنص على: "... إذا لم يتوافر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايمة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشرة دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي".

<sup>2</sup> - صلاح الدين شوشاري: المرجع السابق، ص 248.

<sup>3</sup> - المادة 754 من ق إ م إ في الفقرة الخامسة تنص على: "... في الجلسات الموالية، يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري، بالثمن الأساسي المحدد له".

- نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الخامسة من المادة 754 من ق إ م إ تناولها أيضا بالشرح والتحليل:

- محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، ص 46.

## ثانياً - تقدم أكثر من مشتر.

إذا تقدم أكثر من مشتر في جلسة البيع فإنهم يزايدون على الثمن الأساسي وتتابع العروض، وعلى القاضي اعتماد العطاء في الجلسة فوراً لمن تقدم بأعلى عطاء ولم يزايد

عليه بعد النداء ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء وآخر دقيقة واحدة<sup>1</sup>.

لكن السؤال الذي يطرح هو: ما طبيعة العطاء المعتمد؟.

بالرجوع إلى المادة 69 من ق م ج نجد أنها تنص على أنه: "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزايد ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلاً".

ومفاد هذه المادة أن افتتاح المزيدة على أساس ثمن معين لا يعد إيجاباً وإنما هو دعوة للتعاقد<sup>2</sup>، أما إذا تقدم شخص وأدلى بعطائه كان عطاؤه هذا إيجاباً<sup>3</sup>، لذلك حتى ينعقد العقد لا بد أن يقترن به قبول وذلك بإرساء المزايد على من تقدم بأعلى عطاء<sup>4</sup>.

على ضوء ما سبق بيانه هل يمكن لقاضي التنفيذ اعتماد العطاء الباطل باعتباره العطاء الأكبر؟.

لا يجوز لقاضي التنفيذ اعتماد العطاء الباطل وإن حدث ذلك كان العطاء باطلاً ويبطل ما تبعه من إجراءات لاحقة له<sup>1</sup>.

---

- محمود السيد عمر التحيوي: النظام القانوني للحجز وفقاً لآخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص 121.

<sup>1</sup> - المادة 757 من ق م ج إ.

- نفس المادة 757 من ق م ج إ تناولها أيضاً بالشرح والتحليل عبد السلام ديب: المرجع السابق، ص 406.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي: النظرية العامة للالتزام، (مصادر الالتزام)، الطبعة 4، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص 121.

- عباس العبودي: شرح أحكام قانون التنفيذ دراسة مقارنة، (د.ط)، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2007، ص 126.

<sup>3</sup> - أحمد هندي ونبييل إسماعيل عمر: المرجع السابق، ص 666.

- محمد صبري السعدي: النظرية العامة للالتزام، المرجع السابق، ص 121.

<sup>4</sup> - نصر الدين مروك: المرجع السابق، ص 222.

لذلك إذا بطل في جلسة المزايمة العطاء الأكبر أو حكم بإبطال البيع الحاصل لصاحبه بعد ذلك لأي سبب كان، فصاحب العرض السابق لا يعتبر مشتريا ولا يحكم بإيقاع البيع عليه، بل يجب إعادة المزايمة من جديد هذا من جهة ومن جهة أخرى ليس لصاحب العطاء الأكبر أن يتمسك ببطلان عرض سابق عليه كأساس لبطلان عرضه هو<sup>2</sup>.

فالعطاء يلزم صاحبه مادام لم يسقط بعطاء أكبر منه، واعتماد العطاء ليس معناه أن البيع قد تم وإنما هو إجراء من إجراءات المزايمة لذلك يعتبر قرار تمهيدي للحكم بإيقاع البيع<sup>3</sup> على من اعتمد عطاؤه<sup>4</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه متى رسا المزاوم على من تقدم بأعلى عطاء<sup>5</sup>، يمكن أن يتحقق  
فرضان:

**الفرض الأول:** يجب على من اعتمد القاضي عطاءه أن يودع حال انعقاد جلسة البيع خمس الثمن الذي اعتمد ومصارييف التنفيذ ورسوم التسجيل الاحتمالية لتسجيل حكم رسو المزاوم على أن يودع المبلغ المتبقي خلال أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة حسب ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 757 من ق إ م إ.

وفي هذه الحالة يحكم القاضي بإيقاع البيع عليه بعد تقديم دليل الإيداع، إلا إذا أعفاه من إيداع الثمن وكذا مصروفات التنفيذ في جلسة البيع وذلك إذا كان الراسي عليه المزاوم دائنا ومقدار دينه ومرتبته يبرران إعفاهه<sup>6</sup>.

1 - محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 46.

2 - نبيل صقر: المرجع السابق، ص 508.

3 - عبد العالي بوشهدان: المرجع السابق، ص 159.

4 - علي أبو عطية هيكل: المرجع السابق، ص 296-297.

5 - حلمي محمد الحجار: المرجع نفسه، ص 558.

6 - المادة 759 من ق إ م إ تنص على: "إذا كان من رسا عليه المزاوم دائنا وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفاهه من دفع ثمن المبيع وفقا للمادة 757 أعلاه، قرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للمبيع".

- نفس الفكرة التي تضمنتها المادة 759 من ق إ م إ تناولها بالشرح والتحليل:

- عبد السلام ديب: المرجع السابق، ص 406.

- سعيد أحمد شعلة: المرجع السابق، ص 314.

ولا يمتد الإعفاء إلى الرسوم الاحتمالية لتسجيل حكم إيقاع البيع التي تبقى واجبة الدفع في كل الأحوال.

وتجدر الإشارة إلى أن الإعفاء قد يكون من كامل الثمن، وقد يعفى من دفع خمسة فقط، وقد يدفع خمس الثمن ويعفى من دفع الباقي، وقرار القاضي الذي يصدره مؤقتا لا يؤثر في حقوق الدائنين الآخرين<sup>1</sup>.

وتبقى للقاضي سلطة تقديرية بالنسبة للإعفاء من الثمن، وقراره في هذا الخصوص لا يقبل الطعن فيه.

لكن هل يمكن لمن اعتمد عطاؤه أن يدفع بدلا من النقود شيكا مضمونا لا سيما إذا كان خمس الثمن هو مبلغ يتعذر حمله؟.

نعم يمكن للراسي عليه المزاد أن يقدم شيكا مضمونا بدلا من دفع خمس الثمن نقدا.

**الفرض الثاني:** إذا لم يودع الراسي عليه المزاد المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام، وإلا أعيدت المزايمة على ذمته<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: إعادة المزايمة.

بالرغم من اتباع إجراءات المزايمة التي تنتهي برسو المزاد على أحد الأشخاص، إلا أنه قد يعاد تجديدها وذلك في حالتين:

- تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع باقي الثمن.
  - التقرير بزيادة السدس على الثمن الراسي به المزاد<sup>3</sup>.
- أولا- تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع باقي الثمن.

<sup>1</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح والتحليل فتحي والي: المرجع السابق، ص 456.

<sup>2</sup> - الفقرة الثالثة من المادة 757 من ق إ م إ.

<sup>3</sup> - عيسى زرقاط: المرجع السابق، ص 91.

إذا حكم بإعادة المزايمة نتيجة لعدم دفع المزايمة الذي اعتمد عطاؤه باقي الثمن وجب أن يشتمل الإعلان فضلا عن البيانات المعتادة البيانات الآتية:

- بيان إجمالي للعقارات التي اعتمد عطاؤها.

- اسم من اعتمد عطاؤه ومهنته.

- الثمن الذي اعتمد به العطاء.

- كما يشترط أن يتخذ المشتري موطنًا مختارًا له في البلدة التي بها محكمة التنفيذ إذا لم يكن ساكنًا بها، فإن كان ساكنًا بها وجب أن يوضح عنوانه بدقة<sup>1</sup>.

- تاريخ جلسة المزايمة الجديدة التي تكون خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تزيد عن خمس وأربعين يوما من تاريخ التأجيل حسب ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 755 من ق إ م إ.

إذا لم يتقدم أحد للشراء بالثمن الأساسي، تؤجل المزايمة إلى جلسة لاحقة مع إنقاص عشر الثمن مرة بعد مرة حتى يباع العقار، ويتحمل المزايمة المتخلف دفع الفرق، ويتضمن حكم رسو المزاد إلزام المزايمة المتخلف بهذا الفرق<sup>2</sup>، الذي يوزع على الدائنين كما يوزع عليهم الثمن، كما يكون لهم الحق في التنفيذ على أموال المزايمة المتخلف من أجل اقتضاء هذا الفرق.

وإذا لم يتقدم أي مزايمة تعاد جلسة البيع على المتخلف عن الدفع ويرسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء مهما كانت قيمته<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> - أنور طلبية: المرجع السابق، ص 847، بالرغم من أن المشرع الجزائري قرر إعادة النشر بنفس الكيفيات السابقة إلا أننا نرى ضرورة ذكر مثل هذه البيانات، حتى يطلع من يريد التقدم للمزايمة على الثمن الذي رسا به المزاد، وحتى يتم الرجوع على المتخلف عن الدفع بالفرق في الثمن في موطنه إذا كان الثمن الذي رسا به المزاد الجديد أقل من الثمن الذي رسا به المزاد السابق.

<sup>2</sup> - الفقرة الأولى والثانية من المادة 758 من ق إ م إ.

- نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الأولى والثانية من المادة 758 من ق إ م إ تناولها بالشرح والتحليل عبد الرحمان بريارة: المرجع السابق، ص 256.

<sup>3</sup> - حلمي محمد الحجار: المرجع السابق، ص 563.

ويعتبر الحكم الصادر برسو المزاد بعد إعادة المزايمة سندا تنفيذيا على المشتري المتخلف بالنسبة للفرق<sup>1</sup>.

لكن على أي أساس جعل القانون الفرق في الثمن من حق الدائنين؟.

للإجابة عن هذا السؤال ظهر رأيان:

**الرأي الأول:** أساس التزام المتخلف هو سحبه العطاء الذي تقدم به، إذ يرتب في ذمته التزاما بدفع الثمن فيعد بمثابة تعويض عن الإخلال بالتزامه.

**الرأي الثاني:** أساس التزام المتخلف بدفع الفرق في الثمن هو أنه ملزم بدفع العطاء الذي سبق وأن تقدم به حتى يدفع المشتري الذي رسا عليه المزاد في الجلسة المعادة الثمن<sup>2</sup>.

ونحن نؤيد الرأي الأول الذي جعل أساس دفع الثمن من قبل المتخلف عن الدفع أنه بمثابة تعويض عن عدم الدفع.

أما إذا انتهى المزاد الجديد بثمن يزيد عن الثمن الذي اعتمد في المزاد السابق، فالفرق بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم لا يكون للمزايمة المتخلف بل يكون لصاحب العقار الذي انتزعت ملكيته مدينا كان أو حائزا أو كفيلا عينيا<sup>3</sup>، لأن حقهم في الملكية يظل قائما إلى غاية صدور حكم رسو المزاد<sup>4</sup>.

لكن السؤال الذي يطرح هو: ما أثر حكم رسو المزاد الصادر في المزايمة الجديدة بالنسبة لحكم رسو المزاد الأول؟.

لم يجب ق إ م إ عن هذا التساؤل غير أن حكم رسو المزاد الجديد له أثر رجعي يبطل حكم رسو المزاد الأول<sup>5</sup>.

1 - عزمي عبد الفتاح: المرجع السابق، ص 124.

2 - محمد محمود إبراهيم: المرجع السابق، ص 600.

3 - عباس العبودي: المرجع السابق، ص 135.

4 - أحمد مليجي: المرجع السابق، ص 1052.

5 - JEAN Vincent: op.cit, p368.

## ثانياً- التقرير بزيادة السدس على الثمن الراسي به المزاد.

إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع يمكن لأي شخص أن يقدم تقريراً بزيادة السدس على المبلغ الراسي به المزاد على الأقل، ويكون طلب التجديد بموجب عريضة موقعة من طرف طالب تجديد البيع بالمزاد طبقاً لنص الفقرة الأولى من المادة 760 من ق إ م إ، ويشترط أن يتضمن التقرير تحت طائلة البطلان، اسم المقرر وتعهده على نفسه بشراء العقار بزيادة السدس إذا لم يتقدم أحد بعرض آخر أكبر منه، يقدم طلب عرض الزيادة إلى قلم كتاب المحكمة التي أمرت بالبيع في ميعاد ثمانية أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد<sup>1</sup>.

يعاد البيع بالمزاد بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 749-757 من ق إ م إ التي تتعلق بالإعلان عن البيع وجلسة المزادة، وتكون نفقات تجديد البيع بالمزاد على ذمة طالبه.

يجوز التمسك ببطلان التقرير بالزيادة من طرف كل ذي مصلحة كونه لا يتعلق بالنظام العام، وتفصل المحكمة في أوجه البطلان قبل افتتاح جلسة المزادة الجديدة.

وإذا قضت المحكمة ببطلان التقرير السابق، استقر البيع للمشتري الأول لزوال الشرط الفاسخ الذي علق عليه شراؤه.

لكن السؤال الذي يطرح هو: هل يجوز النزول عن التقرير بزيادة السدس؟.

الأصل أنه لا يجوز النزول عن التقرير بزيادة السدس، لأن صاحبه ألزم نفسه بالزيادة ويظل التزامه قائماً وناظراً إذا لم يتقدم شخص آخر لشراء العقار بثمن أعلى من ثمنه<sup>2</sup>، لكن

<sup>1</sup> - نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الأولى من المادة 760 من ق إ م إ تناولها بالشرح والتحليل:

- محمد حسنين: المرجع السابق، ص 140.

- عمارة بلغيث: المرجع السابق، ص 123.

- سائح سنقوقة: المرجع السابق، ص 297.

- حمه مرامية: المرجع السابق، ص 209.

<sup>2</sup> - محمد حسنين: المرجع السابق، ص 139.

- سليمان بارش: المرجع السابق، ص 110.

المادة 761 من ق إ م إ أجازت النزول عن التقرير بزيادة السدس إذا طالب صاحبه بوقف إعادة المزادة قبل الحكم برسو المزاد، وقام بإيداع المصاريف المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة.

يقدم طلب وقف إعادة البيع في شكل عريضة، يرفق بها وصل الإيداع إلى رئيس المحكمة ليفصل فيها بأمر غير قابل لأي طعن<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: حكم رسو المزاد.

تنتهي المزادة بصدور حكم يدعى حكم رسو المزاد سنحاول في هذا المطلب الوقوف على معناه مع تحديد طبيعته التي أضحت محل خلاف بين الفقهاء بالإضافة إلى دراسة مكوناته أو ما يطلق عليها أجزاء الحكم (الفرع الأول)، ثم قيده (الفرع الثاني) وبيان الآثار المترتبة عنه (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: مفهوم حكم رسو المزاد.

كما سبق القول حكم رسو المزاد هو خاتمة المزادة، لذلك سنتطرق إلى تعريفه (أولاً)، ثم بيان طبيعته (ثانياً) وتحديد مكوناته (الفرع الثالث).

#### أولاً- تعريف حكم رسو المزاد.

هو ذلك الحكم الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقدم بأعلى عطاء وسدد كامل الثمن والمصاريف ورسوم التسجيل أو من يعفى من أداء الثمن والمصاريف دون رسوم التسجيل، وبه يصبح المزاد مشتريا للعقار.

#### ثانياً- طبيعة حكم رسو المزاد.

<sup>1</sup> - المادة 761 من ق إ م إ تنص على: "يجوز للمزاد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد، إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة. يقدم طلب إيقاف إعادة البيع في شكل عريضة مرفقا بها وصل إيداع المصاريف الإضافية، إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن".

لمعرفة طبيعة حكم رسو المزاد مطرح التساؤل الآتي: هل حكم رسو المزاد له طبيعة الأحكام القضائية أو ينتسب إلى فئة العقود أم أن له طبيعة خاصة تميزه؟.

ثار جدل فقهي حول طبيعة حكم رسو المزاد وانقسموا إلى ثلاثة آراء:

**الرأي الأول:** يرى أن حكم رسو المزاد له طبيعة الحكم طالما أنه يحوز قوة الشيء المقضي باعتبار أن هذه الصفة خاصة بالأحكام<sup>1</sup>.

**الرأي الثاني:** يرى أن حكم رسو المزاد لا يعتبر حكما قضائيا من حيث المضمون<sup>2</sup>، فهو لا يحسم نزاع ولا يصدر في خصومة و لذلك لا يلزم تسببه<sup>3</sup>، ومن ثم لا يتمتع بحجية الأمر المقضي ولا يخضع للطعن، ولكنه من حيث الشكل يعد حكما لأنه يصدر وفقا للشكل المحدد قانونا للأحكام<sup>4</sup>.

لذلك فإن حكم رسو المزاد في حقيقته ما هو إلا قرارا يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية فهو لا يعدو أن يكون سوى محضر لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع<sup>5</sup>، فهذا الحكم وإن اتخذ شكل الأحكام فليس له منها إلا الاسم إلا أنه له نفس حجية الأحكام في مواجهة أطراف الحجز متى أبلغوا بكل الإجراءات<sup>6</sup>، أي أن له حجية نسبية<sup>7</sup>، لأن القاضي يراقب إجراءات البيع، ويقرر أن المزاد قد فتح وأن شخص ما قد اعتمد عطاؤه وأنه التزم بدفع الثمن أو أعفي من دفعه<sup>8</sup>، فقراره لا يختلف على قرار المحضر أو محافظ البيع بالمزاد عند إيقاع البيع على من تقدم بأعلى عطاء في بيع المنقول.

أما إذا أثبت دعوى أمام القاضي وفصل فيها فإن فصله يكون بموجب حكم قضائي.

1 - حلمي محمد الحجار: المرجع السابق، ص 573-574.

2 - أحمد مليجي: المرجع السابق، ص 1072.

3 - نبيل إسماعيل عمر: المرجع السابق، ص 1012.

- JEAN Vincent: op.cit, p 348.

4 - أحمد خليل: المرجع السابق، ص 341.

5 - أحمد أبو الوفا: المرجع السابق، ص 443.

6 - أحمد أبو الوفا: المرجع نفسه، ص 441.

7 - أنور طلبية: المرجع السابق، ص 883.

8 - محمد محمود إبراهيم: المرجع السابق، ص 625.

**الرأي الثالث:** يرى بأن حكم رسو المزاد له طبيعة خاصة باعتبار أنه يسجل في السجل العقاري ، بعد اكتسابه حجية الشيء المقضي<sup>1</sup>.

بعد عرضنا للآراء الفقهية نتساءل عن موقف القضاء والتشريع الجزائريين فيما يتعلق بطبيعة حكم رسو المزاد؟.

بالرجوع إلى قرار صادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا نجده وضح أن القاضي أثناء المزادة يقوم ببيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه لمن رسا عليه المزاد، ومن ثمة فإنه عند قيامه بإجراءات المزادة، لا يفصل في أية منازعة بل يتولى إيقاع البيع للراسي عليه المزاد.

ذلك أن المشرع أراد -عند نزع ملكية العقار جبرا عن المدين- أن تتم إجراءات المزادة تحت إشراف ومراقبة القضاء لرعاية مصالح الأطراف وبالتالي لا يعد حكم رسو المزاد حكما قضائيا بالمعنى الفني بل يعد قرارا ولائيا صادرا في شكل الحكم القضائي.

وما دام لم ينص المشرع على وسيلة خاصة للتظلم من هذا الحكم، ولم يحدد حجة هذا العمل الذي يقوم به القضاء، ومن ثم يبقى خاضعا لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال اللوائية، واستنادا أيضا إلى المبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدئة، ولا يوجد عمل قانوني محصن لا يقبل الطعن فيه أمام القضاء، إلا في الأحوال التي ينص فيها القانون على ذلك وتبعاً لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا العمل بدعوى البطلان المبتدئة، أمام المحكمة التي وقع بها البيع بالمزاد<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أحمد أبو الوفا: المرجع السابق، ص 441.

<sup>2</sup> - قرار رقم 292327 المؤرخ في 2003/11/29، (غير منشور)، أنظر نورة بن عباس: الطعن بالاستئناف ضد الأحكام المدنية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، سنة 2001-2004، ص 29.

- نفس الفكرة التي تضمنها القرار تناولها بالتحليل:

- عمارة بلغيث: المرجع السابق، ص 120.

- جمال بوشناق: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 86.

- ويرى البعض ضرورة خضوع حكم رسو المزاد للطعن بالنقض إذا تعلق الأمر بإغفال الأشكال الجوهرية للإجراءات،

أنظر عيسى زرقاط : المرجع السابق ، ص 101.

غير أن أحكام رسو المزاد تصدر ابتدائيا بالرغم من استقرار اجتهاد المحكمة العليا في هذا المجال<sup>1</sup>.

أما ق إ م إ لم يبين المشرع طبيعة حكم رسو المزاد بل اكتفى فقط بتحديد بياناته، ولكنه نص على أنه لا يقبل أي طعن في المادة 765 من ق إ م إ<sup>2</sup>.

### ثالثا- مكونات حكم رسو المزاد<sup>3</sup>.

في نهاية المزايمة يصدر قاضي التنفيذ حكما برسو المزاد، الذي يشتمل حسب نص المادة 763 من ق إ م إ على ما يلي:

- يصدر حكم رسو المزاد بديباجة الأحكام القضائية، ويشتمل على السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز والإجراءات التي تلتها بالإضافة إلى تاريخ التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء والإعلان عن البيع.

- تعيين العقار المباع ومشمولاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت كما تم بيانه في قائمة شروط البيع مع تحديد الثمن الأساسي له.

- بيان الإجراءات التي اتخذت في جلسة البيع، مع ذكر الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا والثمن الذي رسا به المزاد<sup>4</sup>.

- يشتمل منطوق حكم رسو المزاد على أمر للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال، بتسليم العقار إلى الراسي عليه المزاد أو إعادة المزايمة على ذمته مع إلزامه بفرق الثمن<sup>5</sup>، على اعتبار أن المشتري بالمزاد أصبح بيده سند تنفيذي وأن استمرار

1 - نورة بن عباس: المرجع السابق، ص 29.

2 - وبذلك يكون المشرع قد غلق باب الاجتهاد القضائي في مجال الطعن في حكم رسو المزاد.

3 - للتعرف على مكونات حكم رسو المزاد أنظر الملحق رقم 07.

4 - هذه الفكرة تناولها بالتحليل نور الدين بلقاسمي: المرجع السابق، ص 90.

5 - هذه الفكرة تناولها بالتحليل عبد العالي بوشهدان: المرجع السابق، ص 162.

نقل العقار الذي بيع ولا زال محتكرا لفائدة الشاغل دون حق من شأنه إلحاق أضرار بهذا العقار يتعذر جبر آثارها<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة أنه بصدور حكم رسو المزاد تنتهي إجراءات التنفيذ على العقار<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: قيد حكم رسو المزاد<sup>3</sup>.

لما كان حكم رسو المزاد واردا على عقار فإنه يجب قيده لنقل الملكية، فهي لا تنتقل بين البائع والمشتري بالمزاد إلا بقيده، وهو ما يتماشى مع النظام القانوني الجزائري قياسا على التصرفات الواردة على العقار، إذ لا ترتب آثارها منها الملكية إلا بالتسجيل والشهر<sup>4</sup>.

وقد أشارت إلى ذلك صراحة المادة 792 من ق م ج التي تنص على ما يلي:  
"تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164 وذلك مع مراعاة النصوص التالية".

تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد أخطأ في رقم المادة المشار إليها ضمن المادة 792 المذكورة أعلاه وهي المادة 165 بدلا من المادة 164.

والمادة 165 من ق م ج تنص على أن: "الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معينًا بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري".

<sup>1</sup> - هذه الفكرة تناولها بالشرح إسماعيل إبراهيم الزيايدي: المرجع السابق، ص 284.

<sup>2</sup> - عباس العبودي: المرجع السابق، ص 137.

- عبد الرحمان بريارة: المرجع السابق، ص 259.

<sup>3</sup> - يبدو أن المشرع الجزائري لم يفرق بين "التسجيل" و"القيد"، باعتبار أن التسجيل يكون بالنسبة للتصرفات والأحكام القضائية الناقلة والمصرحة لحقوق عينية أصلية والقيد يكون بالنسبة للتصرفات والأحكام القضائية المنشئة للحقوق العينية التبعية حتى تكتسب التصرفات العقارية حجة بين الأطراف و في مواجهة الغير، أنظر جمال بوشناقفة: المرجع السابق، ص 85-88.

وبما أن حكم رسو المزاد بصفته ناقل ومصرح لحق عيني أصلي يشهر بتسجيله في المحافظة العقارية، أنظر محمد صبري السعدي: التأمينات العينية، المرجع السابق، ص 121-124.

<sup>4</sup> - حمه مرامرية: المرجع السابق، ص 211.

ثم أكدت ذلك المادة 793 من ق م ج بنصها: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، وكذا المادتان 15 و16 من الأمر رقم 74/75<sup>1</sup>.

إذ تنص المادة 15 منه على: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

وتنص المادة 16 على: "إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

كما تنص المادة 90 من المرسوم التشريعي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق ذكره على: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99، وبكيفية مستقلة عن إرادة الأشخاص".

من خلال هذا النص يتبين أن إجراء الشهر لحكم رسو المزاد يسند إلى كاتب الضبط بمحكمة التنفيذ، ويتم إيداع الحكم خلال شهرين من تاريخ صيرورته نهائياً حسب ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 99 من قانون تأسيس السجل العقاري: "... بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى، شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية".

<sup>1</sup> - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18/03/1975، ص 1207.

في حين أوجبت الفقرة الثانية من المادة 762 من ق إ م إ على المحضر القضائي تولي مهمة شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة أن المشرع عندما أسند عملية شهر حكم رسو المزاد إلى المحضر القضائي لم يضع جزاء على تخلف المحضر القضائي عن القيام بهذا الإجراء، في حين عندما أسند هذه المهمة إلى الراسي عليه المزاد حدد جزاء عدم قيامه بإجراء الشهر وهو إعادة عملية البيع على ذمته بعد إعداره بالقيام بالتزامه في أجل 10 أيام<sup>2</sup>.

هذا و يعتبر الحكم المشهر سندا للملكية لمن أوقع البيع عليه وفقا لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 762 من ق إ م إ.

وينفذ دون حاجة إلى إعلانه إلى المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 764 من ق إ م إ، ويعد هذا استثناء من القاعدة العامة التي تقضي بوجوب إعلان السند التنفيذي للمنفذ ضده قبل التنفيذ عليه، وذلك لأن جميع أطرافه على علم بالإجراءات و سبق إعلامهم بها<sup>3</sup>.

والسؤال الذي يطرح هو: هل يمكن للمنفذ ضده دفع الثمن خلال الأجل المحدد لشهر حكم رسو المزاد؟.

لم ينص المشرع الجزائري على منح المنفذ ضده الحق في دفع ديونه بعد صدور حكم رسو المزاد وقبل شهره، في حين منح له هذا الحق قبل أن يشرع في إجراء

<sup>1</sup> - المادة 762 من ق إ م إ في الفقرة الثانية تنص على: "... يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره".

<sup>2</sup> - عمار بومزراق: المرجع السابق، ص 86.

- محمد محمود إبراهيم: المرجع السابق، ص 630.

<sup>3</sup> - نفس الفكرة التي تضمنتها الفقرة الأولى من المادة 762 من ق إ م إ وكذا الفقرة الأولى من المادة 764 من نفس القانون تناولها بالشرح والتحليل عبد السلام ديب: المرجع السابق، ص 408.

المزادة ويستشف ذلك من خلال نص المادة 736 من ق إ م إ<sup>1</sup>.

النصوص السابقة جاءت على إطلاقها من حيث إلزام شهر حكم رسو المزاد، فهل تسري كذلك على الحائز إذا كان هو من رسا عليه المزاد أم له وضعاً خاصاً؟.

لا يشهر حكم رسو المزاد إذا كان من رسا عليه المزاد هو الحائز الذي لم يكن مسؤولاً عن الدين<sup>2</sup>، حيث يكتفي بالتأشير على هامش تسجيل السند الذي تملك به العقار أصلاً والتأشير على هامش تسجيل إنذار الحائز<sup>3</sup>، وترجع العلة في تقرير هذا الحكم إلى أن الحائز هو مالك من قبل، ولا يوجد ما يدعو لنقل الملكية إليه<sup>4</sup>، وينطبق نفس الحكم على الكفيل العيني بالقياس، إذا رسا المزاد عليه<sup>5</sup>.

### الفرع الثالث: آثار حكم رسو المزاد.

يترتب على صدور حكم رسو المزاد جملة من الالتزامات والحقوق للمشتري بالمزاد وسنركز على دراسة حقوقه فقط، لأن الالتزامات سبق بيانها عند الحديث عن الإجراءات بعد اعتماد العطاء<sup>6</sup>، وتتمثل هذه الالتزامات في انتقال الملكية إلى المشتري بالمزاد وتطهير العقار (أولاً)، وتسلم العقار المباع وملحقاته (ثانياً)، والحق في الضمان (ثالثاً).

<sup>1</sup> - المادة 736 من ق إ م إ تنص على: "إذا أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار، أو الكفيل العيني بأمانة الضبط، أو بين يدي المحضر القضائي، قبل جلسة المزادة، مبلغاً كافياً للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية والحاجزين، فإن كل التصرفات الواردة على العقار والمتعلقة بنقل الملكية أو بترتيب تأمينات عينية عليه، تكون نافذة".

<sup>2</sup> - صلاح الدين شوشاري: المرجع السابق، ص 258.

<sup>3</sup> - إسماعيل إبراهيم الزيايدي: المرجع السابق، ص 284.

<sup>4</sup> - أنور طلبية: المرجع السابق، ص 873.

- حسني مصطفى: المرجع السابق، ص 131.

<sup>5</sup> - محمد صبري السعدي: التأمينات العينية، المرجع السابق، ص 190-204.

- محمود السيد عمر التحيوي: النظام القانوني للحجز وفقاً لآخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص 127.

- إسماعيل إبراهيم الزيايدي: المرجع السابق، ص 285.

<sup>6</sup> - تتمثل هذه الالتزامات في دفع الثمن والرسوم والمصاريف كما سبق بيانه في ص 62 وما بعدها من هذا الفصل.

## أولاً- انتقال الملكية.

### 1- انتقال الملكية إلى المشتري بالمزاد.

حكم رسو المزاد ناقل للملكية من المنفذ ضده إلى المشتري، وليس منشأً لملكية جديدة لمصلحة المشتري<sup>1</sup>، ومعنى هذا أن المشتري لا يكتسب ملكية أفضل من ملكية المنفذ ضده، وينطبق على هذا القاعدة التي تقضي بأنه "لا يستطيع أحد أن ينقل لغيره حقوقاً ليست له أو حقوقاً أكثر من حقوقه".

فالمشتري بالمزاد يكون خلفاً خاصاً للمدين، وهو يخلفه إيجابياً وسلبياً شأنه في ذلك شأن المشتري في البيع الاختياري.

فإذا بيع عقار جبراً وكان مؤجراً فإنه تنتقل للراسي عليه المزاد كل حقوق المستأجر الأصلي، أي تنطبق آثار البيع الاختياري<sup>2</sup>، أما إذا لم يسجل حكم رسو المزاد فلا تنشأ إلا التزامات شخصية بين المتعاقدين<sup>3</sup>.

وبناء على ما تقدم تنطبق القاعدة على الحقوق العينية الأصلية، فإذا كان العقار المباع محملاً بحق انتفاع أو ارتفاق فإن هذا الحق يسري في مواجهة المشتري إذا كان هذا الحق مسجلاً قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية.

وأيضاً إذا كان حق المدين المنفذ ضده قابلاً للإلغاء أو قابلاً للفسخ أو قابلاً للإبطال أو قابلاً للرجوع، فإن المشتري الراسي عليه المزاد يكتسب ملكية العقار بذات الحالة، فكل الأمور التي تهدد ملكية المدين تهدد بالتالي ملكية الراسي عليه المزاد.

لذلك إذا كان المنفذ ضده قد اكتسب الملكية بمقتضى هبة رجع فيها الواهب فيما بعد أو كانت ملكية المدين معلقة على شرط فاسخ وتحقق الشرط، فإن ملكية الراسي عليه المزاد تتأثر بكل ذلك<sup>4</sup>.

1 - محمد محمود إبراهيم: المرجع السابق، ص 628.

2 - محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 66-67.

3 - أنور طلبية: المرجع السابق، ص 772.

4 - أحمد خليل: المرجع السابق، ص 343.

وإذا كانت الملكية تنتقل بما على العقار من تكاليف، وما هو مثقلا به من حقوق، فإن المشرع أورد استثناء على ذلك يتمثل في انتقال العقار للمشتري بالمزاد خاليا من كل التأمينات العينية الواردة عليه وهو ما يطلق عليه التطهير<sup>1</sup>.

## 2- تطهير العقار.

### أ- مفهوم تطهير العقار.

المقصود بالتطهير هو انتقال ملكية العقار إلى المشتري بالمزاد خاليا من كافة الحقوق العينية التبعية التي قيدت قبل تسجيل التتبيه بنزع الملكية ومن أي عبء يتقل العقار<sup>2</sup>، أي الدائنون أصحاب هذه الحقوق يفقدون حقهم في التتبع ولكنهم لا يفقدون حقهم في استيفاء حقوقهم من ثمن العقار بالأولوية<sup>3</sup>، وتطهير العقار من هذه الحقوق يتم بقوة القانون، بخلاف التطهير الذي يقوم به الحائز عملا بنصوص القانون المدني<sup>4</sup>.

ويبرر هذا التطهير اعتبارات متعددة:

- ارتفاع ثمن العقار وتطهيره يجلب أكبر عدد من الأفراد للتقدم للشراء مما يؤدي إلى ارتفاع ثمنه<sup>5</sup>، ومما لا شك فيه أن تملك هؤلاء للعقار بما يتقله من تأمينات سوف يعرضهم عن المزادة ومن ثم كان من الضروري إعطاء ضمان لهم بأنهم سيمتلكون هذا العقار خاليا من هذه التأمينات.

- عدم إعادة إجراءات التنفيذ، فالدائنين الذين سبق إخطارهم بإيداع قائمة شروط البيع وتاريخ البيع، فهم على علم بالإجراءات التي روعي في تنظيمها حمايتهم وتدخلهم فيها بما

1 - عبد الرحمان بريارة: المرجع السابق، ص 258.

2 - الفقرة الثانية من المادة 764 من ق إ م إ.

3 - عبد الباسط جميعي وآمال الفزائري: المرجع السابق، ص 216.

4 - نبيل إسماعيل عمر: المرجع السابق، ص 1019.

- وهناك من يرى أن شهر حكم رسو المزاد في المحافظة العقارية يترتب عليه التطهير وفقا لأحكام القانون المدني، أنظر عبد السلام ديب: المرجع السابق، ص 408.

5 - أحمد أبو الوفا: المرجع السابق، ص 447-448.

يمكنهم من مراقبة الإجراءات<sup>1</sup>، ومن ثم إذا سمح لهؤلاء الدائنين باستعمال سلطة التتبع في مواجهة المشتري بالمزاد، لكان معنى ذلك تكرار إجراءات التنفيذ تحت يد المشتري دون مبرر.

- عدم التضحية بحقوق الدائنين الذين يطهر العقار من حقوقهم بعد تمام التنفيذ، فهؤلاء الدائنين لا يتضررون من جراء التطهير، فلا يترتب على التطهير ضياع حقوقهم والتضحية بها، فحقهم يظل محفوظا ولكنه ينتقل إلى الثمن، ويكون لهم الأولوية عليه.

#### ب - شروط تطهير العقار.

يشترط لتطهير العقار من الحقوق العينية التبعية:

- أن يكون العقار مملوكا للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني حسب الأحوال، فإذا كان مملوكا لغيره، فإن الملكية لا تنتقل إلى المشتري بالمزاد ولا يطهر العقار.

- تسجيل حكم رسو المزاد، ومبرر هذا الشرط أن ملكية العقار لا تنتقل إلا بالتسجيل، والتطهير يتم عند انتقال الملكية، وبعد دفع ثمن العقار كاملا أو الإعفاء منه، بالتالي إذا لم يتم الدفع فلا يصدر حكم رسو المزاد ولا يسجل العقار ولا يطهر من الحقوق العينية التبعية، إذ يعد كل التزام ناشئ عن الالتزام الذي يسبقه<sup>2</sup>.

- يجب أن يكون الدائنين أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع، وبتاريخ جلسة البيع، وذلك حتى يصبحوا أطرافا في الإجراءات فتكون هذه الإجراءات حجة عليهم، إذ بغير هذا الإجراء لا يستطيعوا الإشراف على إجراءات البيع، ولا يتحقق ما يبرر تطهير العقار من حقوقهم.

<sup>1</sup> - محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 70.

<sup>2</sup> - نبيل إسماعيل عمر: المرجع السابق، ص 1029.

- فايز أحمد عبد الرحمان: المرجع السابق، ص 610.

لذلك السؤال الذي يطرح هو: هل يستطيع الدائن صاحب الحق المقيد الذي لم يخبر بإيداع قائمة شروط البيع ممارسة حقه في التتبع؟.

يمكن للدائن الذي لم يخبر بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع أن يتجاهل إجراءات التنفيذ التي تمت وأن ينفذ بمقتضى حقه في التتبع على العقار وهو في يد المشتري بالمزاد<sup>1</sup>، شريطة أن يكون في قائمة شروط البيع ما يمس بحقوقه أو يضر بمصالحه<sup>2</sup>، لذلك يحق له الحجز على العقار في يد المشتري بالمزاد باعتباره حائزا له بموجب حكم رسو المزاد<sup>3</sup>.

### ثانيا- تسلم العقار المباع وملحقاته.

يصبح من رسا عليه المزاد مالكا من وقت تسجيل حكم رسو المزاد، ما لم يكن حائزا أو كفيلا عينيا، حيث يعتبر مالكا من تاريخ سند ملكيته الأصلي، وباعتباره مالكا فإن من رسا عليه المزاد من حقه أن يتسلم العقار المباع.

وإذا لم يتم التسليم اختيارا، فإن من رسا عليه المزاد يكلف المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس بحسب الأحوال بالحضور إلى مكان التسليم في اليوم والساعة المحددين لإجرائه على أن يحصل الإعلان قبل اليوم المعين للتسليم<sup>4</sup>، والغرض من ذلك تمكين شاغل العقار من إخلائه، ويتم ذلك بالقوة الجبرية بحيث يسلم خاليا<sup>5</sup>، ويرى البعض أنه إذا كان المدين ساكنا في العقار فلا يجبر على الإخلاء ولكنه يبقى فيه باعتباره مستأجرا ويدفع أجرة المثل<sup>6</sup>.

ونضيف في هذا الشأن أن حق المشتري بالمزاد لا يقتصر فقط على تسلم العقار المباع وإنما يتناول أيضا ملحقاته مثل العقارات بالتخصيص إن وجدت، كما يتناول الثمار

1 - عبد الباسط جميعي وآمال الفزائري: المرجع السابق، ص 216.

2 - أحمد خليل: المرجع السابق، ص 345.

3 - أحمد أبو الوفا: المرجع السابق، ص 454.

4 - عبد الباسط جميعي وآمال الفزائري: المرجع السابق، ص 217.

5 - حلمي محمد الحجار: المرجع السابق، ص 585.

- عزمي عبد الفتاح: المرجع السابق، ص 125.

6 - سعيد عبد الكريم مبارك: المرجع السابق، ص 355.

التي تكون موجودة في العقار المباع<sup>1</sup> بالحالة التي تكون عليها وقت البيع، حيث يعتبر الثمن الذي دفعه شاملا لهذه الثمار، كما يستحق المشتري الثمار المدنية -الأجرة- عن المدة التالية لصدور الحكم، وأساس ذلك أن الثمن يشملها.

أما الثمار التي تحجز في الفترة التي تلي تسجيل تنبيه نزع الملكية وإلى يوم البيع تكون من حق الدائنين وتوزع عليهم مع الثمن<sup>2</sup>.

### ثالثا- الحق في الضمان.

لم يضع ق إ م إ أحكاما في هذا الشأن تاركا الأمر لعناية القانون المدني، حيث نصت المادة 385 من ق م ج على: "لا ضمان في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد"، باستثناء هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد استثنى البيوع التي تتم بالمزاد سواء أجرتها السلطة القضائية أو الإدارية من أحكام الضمان<sup>3</sup>، وترجع العلة في تقرير هذا النص إلى ما يحوط هذا البيع من علانية<sup>4</sup> مما يمكن من فحص المبيع والتمكن من معرفة عيوبه، ولكونه يجرى تحت إشراف القضاء، رغما عن إرادة المالك لذا لا يمكن تحميله مسؤولية الضمان<sup>5</sup>، فضلا على أن القول بخلاف ذلك يزعزع البيع الجبري، الجبري، فتعاد إجراءات طويلة ومعقدة بمصروفات جديدة يتحمل المدين أعباءها<sup>6</sup>.

والسؤال الذي يطرح: هل النص السابق المتعلق بالضمان يسري على جميع البيوع القضائية التي تتم بالمزاد العلني؟ أم هناك تفرقة بين البيع الجبري والبيع الاختياري؟.

1 - أحمد أبو الوفا: المرجع السابق، ص 455.

2 - محمد محمود إبراهيم: المرجع السابق، ص 628-630.

3 - نفس الفكرة التي تضمنتها المادة 385 من ق م ج تناولها بالشرح والتحليل:

- زاهية حورية سي يوسف: الوجيز في عقد البيع، (د.ط)، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، دون تاريخ، ص 228.

- فؤاد ضاهر: المرجع السابق، ص 325.

4 - أنور العمروسي: العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2002، ص 218.

5 - محمود السيد عمر التحيوي: البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص 71.

6 - أنور العمروسي: المرجع السابق، ص 218.

بالرجوع إلى نص المادة 385 السالفة الذكر نجده ورد بصفة مطلقة لم يفرق بين البيوع الجبرية والبيوع الاختيارية التي تجريها السلطة القضائية، وبالتالي لا ضمان في كليهما، إذ يمتد عدم الضمان ليشمل جميع البيوع التي تكون بموجب قرار قضائي حتى ولو ارتدت شكلا وديا<sup>1</sup>.

إلا أن البعض يجعل هذه المادة قاصرة على البيوع القضائية التي تتم جبرا لسداد الدين، أما البيوع القضائية التي تتم اختيارا فيشمّلها الضمان<sup>2</sup>.

وفي ختام هذا الفصل تبين لنا أن بيع العقار المحجوز يتم من خلال مزايمة يجريها قاضي البيوع بناء على طلب أحد أطراف التنفيذ بعد أن يتأكد من الفصل في جميع العوارض بأمر غير قابل لأي طعن حتى يتقاضي السير في مزايمة مهددة بالبطلان، حيث يعتمد عطاء من يتقدم بأكبر عرض بعد المناذاة ثلاث نداءات تفصل بين كل نداء وآخر دقيقة واحدة، عندها يحكم بإيقاع البيع عليه بعد دفعه الثمن إلا إذا أعفاه القاضي من ذلك.

غير أنه قد يتخلف المشتري بالمزاد عن تنفيذ التزاماته المترتبة عليه لذلك قرر المشرع إعادة البيع مجددا على ذمته، كما يعاد البيع ليس لتأخر المشتري بالمزاد عن أداء التزاماته، وإنما لمن يتقدم بعرض زيادة تجاوز سدس الثمن الراسي به المزاد الأول إذا كان العقار قد بيع بثمن أقل من الثمن الأساسي، والهدف من تقرير مثل الحالة من طرف المشرع هو حتى يباع العقار بثمن مرتفع رعاية منه لمصلحة المدين ودائنيه.

هذا وتنتهي المزايمة بصدور حكم رسو المزاد الذي بشهره يمتلك المشتري بالمزاد العقار، كما يتطهر العقار من الحقوق التبعية المقيدة عليه.

وأخيرا يؤدي حكم رسو المزاد إلى اختصاص الدائنين بحصيلة التنفيذ وبدء مرحلة التوزيع لاستيفاء حقوقهم.

<sup>1</sup> - ألان بينا نبت: ترجمة (منصور القاضي)، القانون المدني، العقود الخاصة المدنية والتجارية، (د.ط)، المؤسسة الجامعية للدراسات، دون مكان نشر وتاريخ، ص 183.

<sup>2</sup> - زاهية حورية سي يوسف: المرجع السابق، ص 228.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، الجزء 4، ص 732 - 733.



في دراستنا هذه تمكنا من إلقاء الضوء على مسألة تعدد من أهم المسائل وهي " بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني"، حيث تطرقنا إلى جميع جوانبها بدءا بإعداد قائمة شروط البيع وإعلانها إلى أطراف التنفيذ وكل من له مصلحة لإبداء اعتراضاتهم، وكذا الإعلان عن البيع لضمان اشتراك أكبر عدد من المزايدين في عملية البيع وصولا إلى عملية البيع التي تنتهي بصدور حكم رسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء، وبه تنقل الملكية للمشتري بالمزاد ويتطهر العقار من القيود الواردة عليه، وتمكنا من استخلاص النتائج الآتية:

- تم ضبط إجراءات البيع بالمزايدة وإجراءات النشر والتعليق لضمان الشفافية والمصادقية.

- تحديد البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع لتوحيد العمل بين جميع المحضرين القضائيين، مما يسمح للقاضي بمراقبة مدى احترام الإجراءات في حال الطعن أو الاعتراض على قائمة شروط البيع.

- تحديد دور رئيس المحكمة بعد عملية الحجز العقاري كتحديد الثمن الأساسي الذي تبدأ به المزايدة والقيمة التقريبية له في السوق من طرف خبير عقاري بأمر على عريضة تقدم من طرف المحضر القضائي أو الدائن الحاجز. والتأشير بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة المختصة ببيع العقار، وتحديد جلسة الاعتراضات الموجهة لقائمة شروط البيع وكذا جلسة البيع وتاريخ وساعة انعقادها بأمر على عريضة.

- ضبط كيفية إدارة جلسة البيع التي تتم تحت إشراف رئيس المحكمة أو أي قاض يعين لهذا الغرض.

- ضبط الإجراءات المتبعة من طرف رئيس المحكمة، والتي عولجت ضمن حالات التأجيل، وما ينبغي القيام به والحالة التي يمكن فيها الشروع في المزايدة.

- حفاظا على الاستقرار والائتمان في عملية البيع بالمزاد العلني، فقد حدد المشرع الشروط الموضوعية لمراجعة المزايدة.

- فصل قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفراغ الذي يعاني منه حكم رسو المزاد، حيث اعتبره سندا لملكية المشتري بالمزاد لا يبلغ إلى أطراف الحجز، كما أنه لا يقبل الطعن فيه بأي طريق من طرق الطعن لتفادي إجراءات التقاضي من جديد.

وبالرغم من معالجة قانون الإجراءات المدنية والإدارية لإجراءات بيع العقار المحجوز، إلا أنه يشكو من بعض النقائص التي يمكن إجمالها فيما يلي:

- عدم الدقة في استخدام المصطلحات القانونية، حيث نجد أن المشرع لا يفرق بين القيد والتسجيل في حين نجد أن كل مصطلح له مجال محدد لاستخدامه على نحو بيانه سابقا.

- عدم تحديد الجزاء المترتب على تأخر المحضر القضائي في شهر حكم رسو المزاد في الميعاد المحدد، بعدما كان في ظل القانون الملغى يسند هذه المهمة إلى المشتري بالمزاد ويقرر إعادة المزايدة على ذمته إذا تأخر في شهر حكم رسو المزاد في الميعاد المحدد.

- عدم إخضاع حكم رسو المزاد للطعن فيه تفاديا لإجراءات تقاضي جديدة هدف لا يحقق مصلحة جميع الأطراف وبالتالي إهدار حقوق الأفراد.

وعليه كحوصلة لكل ما تم ذكره نخلص إلى ضرورة إيجاد حلول عملية، ونقترح بخصوص ذلك ما يلي:

- ضبط المصطلحات القانونية.

- وضع نص قانوني يحدد الجزاء الذي يترتب على تأخر المحضر القضائي في شهر حكم رسو المزاد، لأن ذلك يربط ضررا للمشتري بالمزاد.

- وضع نص قانوني يتضمن طلب إجراء البيع من طرف أحد أطراف عملية التنفيذ لأنه قد يكون الدين قد وفي من قبل المدين وبالتالي لا جدوى من إجراء عملية البيع.

- فتح المجال للطعن في إجراءات المزايدة لتفادي إهدار حقوق الأفراد، لأنه كما سبق القول لا يوجد عمل قضائي محصن.

- وضع نص قانوني يتضمن حلا للمشكلة التي تثيرها المزايدة المتكررة بسبب التأجيل مع إنقاص عشر الثمن الأساسي في كل مرة، لأن ذلك ينتهي إلى بيع العقار بثمن لا يعكس قيمته الحقيقية.

- النص على جميع إجراءات البيع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لتفادي الرجوع إلى قوانين أخرى كالقانون المدني مثلا.

- إعداد نظام قانوني شامل ينفذ عند بيع العقار المحجوز، يراعى فيه الواقع الجزائري الاقتصادي والاجتماعي، خاصة أن انعدام ثقافة التنفيذ والإرادة الجدية لتحصيل الديون المستحقة، وكذا التعقيد في إجراءات البيع بصفة خاصة والتنفيذ بصفة عامة تجعل الأفراد يترددون في مباشرتها.

## الملحق رقم 01:

### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

#### قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع التي سيرسى بمقتضاها بمحكمة البيوع العقارية ..... بيع  
العقار المحجوز الكائن بشارع.....

#### البيانات التمهيدية:

- بموجب عقد الرهن الرسمي المحرر بتاريخ: .../.../..... تحت رقم ...../..... من  
طرف الأستاذ ..... موثق بـ ..... المسجل بمفتشية الضرائب بـ:  
..... بتاريخ: .../.../..... إيصال رقم ..... إيداع حجم ..... تربيعة  
..... المشهر بالمحافظة العقارية بـ: ..... بتاريخ ..../..../..... الممهور  
بالصيغة التنفيذية بتاريخ .../.../..... رقم .../.../..... الذي رهن بمقتضاه السيد  
..... دار معدة للسكن كائنة بـ: ..... شارع ..... وبتراب  
بلدية ..... لفائدة الدائن المرتهن.....

- بناء على الأمر بالحجز العقاري الصادر عن رئيس محكمة ..... بتاريخ:  
...../..../..... تحت رقم.....

الأطراف:.....

#### التعيين:

دار معدة للسكن كائنة بـ: ..... شارع .....  
وبتراب بلدية ..... دائرتها المدنية والقضائية والعقارية وولايتها.

إن الدار المعينة أعلاه تتكون من:

**طابق أرضي:** به محل، فناء، قفص الدرج.

**طابق أول:** به غرفتين، مطبخ، سطح والدرج المؤدي إلى الطابق الثاني.

**طابق ثاني:** غير كامل الإنجاز.

مشيدة على قطعة أرض تبلغ مساحتها مائة و خمسون مترا مربعا (150م<sup>2</sup>) الحاملة

رقم ..... على مخطط المسح.

#### حدودها:

شمالا: نهج بدون اسم.

جنوباً: شارع .....  
شرقاً: ملك السيدة.....  
غرباً: ملك السيد.....

### أصل الملكية:

أنت ملكية هذا العقار المعين أعلاه للسيد ..... عن طريق القسمة  
القضائية، بموجب الحكم الصادر بتاريخ: ..../..../..... رقم الجدول ..... رقم الفهرس  
..... والذي أشهرت نسخة منه في المحافظة العقارية بـ: ..... بتاريخ:  
...../...../..... رقم: ..../...../.....

### شاغل العقار:

.....

### مكان البيع:

يجرى البيع في جلسة علنية بقاعة البيوع العقارية بمحكمة ..... بعد  
إكمال الإجراءات القانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن وتحديد يوم البيع بالمزاد  
العلني لأعلى عارض وآخر مزاييد.

### التمن الأساسي:

تم تحديد التمن الأساسي لبيع العقار أعلاه بالمزاد العلني بمبلغ سبعة مليون دينار  
جزائري (7.000.000.00 دج).

### المادة الأولى: طريقة البيع.

إذا لم يتوافر النصاب من المزايدين المحددة بثلاثة (03) أو كان العرض أقل من  
التمن الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشرة (15) دقيقة أثبت  
الرئيس ذلك في سجل الجلسة، وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات التمن الأساسي.  
في الجلسة الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من  
قيمة التمن الأساسي أو غير كافية لقيمة الدين والمصاريف تم تأجيل الجلسة وإنقاص عشر  
التمن الأساسي.

في الجلسات الموالية يباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من التمن  
الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا

بالعقار بالثمن الأساسي المحدد له برسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزايده.

يعتمد العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به بثلاث (03) مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.

#### المادة الثانية: دفع الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة.

يجب على الراسي عليه المزاد الذي اعتمد القاضي عطاءه أن يودع حال انعقاد جلسة البيع خمس الثمن الذي اعتمد والمصاريف والرسوم المستحقة، ويدفع المبلغ المتبقي خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة.

#### المادة الثالثة: البيع على ذمة الراسي عليه المزاد.

في حالة عدم تنفيذ الراسي عليه المزاد شروط و بنود رسو المزاد وعدم إيداعه الثمن كاملاً في أجل أقصاه ثمانية أيام (08) بأمانة ضبط المحكمة، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام (05)، وإلا أعيدت المزايده على ذمته.

كما يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن الدفع بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى.

#### المادة الرابعة: إعفاء الدائن الراسي عليه المزاد من دفع الثمن.

إذا كان من رسا عليه المزاد دائناً وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفاءه من دفع ثمن المباع، تقرر اعتبار دينه ثمناً للمباع.

#### المادة الخامسة: إعادة البيع بالمزاد بزيادة السدس.

إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص في أجل ثمانية (08) أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني.

في هذه الحالة يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس (1/6) عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل مع إيداع الثمن الكامل والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة مقابل وصل ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد 749 إلى 757 من ق إ م إ ويتحمل طالب تجديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات.

يجوز للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد، إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعته بأمانة ضبط المحكمة.

### المادة السادسة: نقل الملكية.

أ- يصبح الراسي عليه المزداد مالكا للعقار بموجب حكم رسو المزداد و يصير سنداً لملكيته بعد إشهاره في المحافظة العقارية.

ب- يأخذ الأملاك بالحالة التي عليها يوم رسو المزداد دون الرجوع بتخفيض الثمن ودون ضمان أو تعويض ضد طالبي التنفيذ بسبب أخطاء في المساحة.

ج- لا يمكن تكملة الثمن على الراسي عليه المزداد مهما كان الفرق بين المساحة المذكورة في قائمة شروط البيع والمساحة الحقيقية.

د- يعتبر الراسي عليه المزداد بمجرد مشاركته في المزايدة أنه عاين العقار المطروح للبيع وكان على علم به.

### المادة السابعة: حقوق الارتفاق.

ينتفع المستفيد من المزايدة من حقوق الارتفاق الثابتة والمتواصلة الباطنية والظاهرة المصرح بها وغيرها ولا يمكن أن تمنح للمستفيد من المزايدة حقوق أخرى أو أكثر من تلك الناتجة عن السندات أو القانون.

### المادة الثامنة: الانتفاع.

إن المستفيد من المزايدة يبدأ في الانتفاع فعليا ابتداء من تاريخ دفع ثمن المباع كاملاً.

### المادة التاسعة: التأمين.

للمستفيد من المزايدة أن يقوم ابتداء من يوم الاستفادة بأي عقد يمنح له حقوقاً (كالتأمين ضد الحرائق أو غيرها) دون متابعة للمحجوز عليه.

### المادة العشرة: الشهر العقاري.

يجب على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره، يترتب على قيد حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية تطهير العقار من كل التأمينات.

### المادة الحادية عشر: الإيجارات.

تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه التي لها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز نافذة في حق الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين لهم حقوقاً مقيدة، إلا إذا أثبت الدائن

أو الراسي عليه المزداد ولو بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه  
المستأجر في هذا الإيجار ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار.  
عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت وعقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز  
عليه بعد قيد أمر الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز.

#### المادة الثانية عشر:

إن دفتر الشروط هذا حدد طبقاً لأحكام المواد من 737 إلى 741 وكذا المواد من  
753 إلى 764 من ق إ م إ المحددة لإجراءات البيع بالمزاد العلني وإجراءات تنفيذ حكم رسو  
المزاد.

#### الملاحظات:

حررت قائمة شروط البيع على شكل أصل بتاريخ .....

الأستاذ/ المحضر القضائي

#### الملحق رقم 02:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مجلس قضاء .....

محكمة .....

باسم الشعب الجزائري

-0- أمر بالحجز العقاري -0-

نحن السيد: رئيس محكمة .....

- بعد الإطلاع على العريضة المقدمة لنا من طرف العارض ..... المؤرخة  
في: ..... المتضمنة التماس بالحجز العقاري على العقار المملوك للمدين  
..... من أجل استيفاء الدين المضمون العالق في ذمته والمقدر ب:  
..... دج وكذا كامل المصاريف.

- بعد الإطلاع على عقد الرهن الرسمي المحرر بتاريخ: .../.../..... تحت رقم .../....  
من طرف الأستاذ ..... موثق ب: ..... المسجل بمفتشية الضرائب ب:  
..... بتاريخ .../.../..... إيصال رقم ..... إيداع حجم ..... تربيعة .....  
المشهر بالمحافظة العقارية ب: ..... بتاريخ: .../.../..... الممهور بالصيغة التنفيذية  
بتاريخ ..../.../..... رقم .../.../..... الذي رهن بمقتضاه السيد ..... دار معدة للسكن  
كائنة ب: .... شارع ..... وبتراب بلدية ..... لفائدة الدائن المرتهن  
.....

- بعد الإطلاع على محضر الإنذار بالتنفيذ بموجب سند تنفيذي المبلغ للمطلوب قانونا  
بعرفة الأستاذ..... بتاريخ.....  
- بعد الإطلاع على محضر الامتناع المحرر بتاريخ ..... ضد المنفذ.....  
- بعد الإطلاع على المادة من 902 ق م.  
- بعد الإطلاع على المادة 723 و724 من ق إ م إ.

-0- نأمر -0-

بالحجز العقاري على العقار المملوك للمدين ..... من أجل الدين العالق في  
ذمته والمقدر ب ..... وكذا كامل المصاريف.

.....:في

رئيس المحكمة:

الملحق رقم 03:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

.....:الأستاذ

المقر:.....

الهاتف:.....

### محضر تبليغ رسمي لأمر بالحجز التنفيذي على العقار

بتاريخ: ..... من شهر ..... من سنة.....

على الساعة:.....

بناء على طلب/.....

بناء على الأمر بالحجز العقاري الصادر عن رئيس محكمة .....

تحت رقم ..... فهرس ...../..... والآتي مضمونه:".....

....."

نحن الأستاذ:.....

قمنا بتبليغ نسخة من الأمر الصادر عن رئيس محكمة ..... المشار

إليه أعلاه.

إلى السيد/

مخاطبا.....بصفته.....الحامل ل ب ت و /

ر س رقم ..... الصادرة عن ..... بتاريخ: ..../.. /.....

وأذنه بأنه إذا لم يتم دفع و تسديد مبلغ الدين في أجل شهر واحد (01

شهر) الممنوح لكم قانونا وفقا لنص المادة 725 الفقرة 2 من قانون الإجراءات

المدنية والإدارية الذي يسري من تاريخ التبليغ الرسمي لهذا المحضر والمشار

إليه أعلاه سيتم بيع العقار جبرا.

إثباتا لما تقدم حررنا المحضر في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه ولكي

لا يجهل سلمنا له نسخة من المحضر مرفقة بأمر الحجز العقاري المشار إليه

أعلاه.

تحت جميع التحفظات

الأستاذ/ المحضر القضائي

الملحق رقم 04:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء .....

محكمة .....

أمانة ضبط المحكمة

رقم الإيداع: .....

### محضر إيداع قائمة شروط البيع

بتاريخ: .....

نحن : ..... أمين ضبط.

- بناء على عقد الرهن الرسمي المحرر بتاريخ ..../.../... تحت رقم .../... من طرف الأستاذ ..... موثق ب: ..... المسجل بمفتشية الضرائب ب: ..... بتاريخ:

...../.../...، إيصال رقم .....، إيداع حجم ... ، تربيعة ..... المشهر بالمحافظة العقارية ب: ..... بتاريخ ..../.../... الممهور بالصيغة التنفيذية بتاريخ ..../.../... رقم ..../.../... الذي رهن بمقتضاه السيد ..... دار معدة للسكن كائنة ب: .....

شارع ..... وبتراب بلدية ..... لفائدة الدائن المرتهن .....

- بناء على الأمر بالحجز العقاري الصادر عن رئيس محكمة ..... بتاريخ: ..../.../... تحت رقم: .....

قام الأستاذ: ..... بإيداع قائمة شروط البيع المتعلقة ببيع العقار المحجوز الكائن بشارع ..... ذي مساحة 150 متر مربع.

لفائدة: .....

ضد: .....

أمين الضبط

نحن ..... رئيس محكمة .....

بعد الإطلاع على قائمة شروط البيع ومرفقاتها.

قمنا بتحديد جلسة الاعتراضات يوم: ..... في تمام الساعة .....

وقمنا بتحديد جلسة البيع يوم:.....في تمام الساعة.....

تأشيرة رئيس المحكمة

الملحق رقم 05:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... الأستاذ:

المقر:.....

الهاتف:.....

### تكليف بالحضور

#### المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بتاريخ:..... من شهر..... سنة.....

(.././../) وعلى الساعة .....

بناء على المادتين 02 و 12 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

نحن الأستاذ:.....الكائن مقره.....

بواسطة المساعد المحلف الموقع أدناه/

كلفنا السيد:.....

الساكن:.....

للحضور إلى جلسة البيوع العقارية المحددة يوم:..... بمحكمة .....

في الساعة:.....

### حتى لا يجهل

إثباتا لما تقدم حررنا هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة والساعة المذكورين أعلاه، طبقا للقانون.

المحضر القضائي

الملحق رقم 06:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأستاذ:.....

المقر:.....

الهاتف:.....

### إعلان عن بيع عقار محجوز بالمزاد العلني

لفائدة:.....

ضد:.....

- بناء على قائمة شروط البيع المودعة بمحكمة .....، بتاريخ: ..../../. .... تحت

رقم: .....

يعلم الأستاذ: ..... بأنه سيتم البيع بالمزاد

العلني بقاعة الجلسات بمحكمة ..... يوم:..... على الساعة:.....

للعقار المعين كما يلي:.....

طابق أرضي: به محل، فناء، قفص الدرج.

طابق أول: به غرفتين، مطبخ، سطح والدرج المؤدي إلى الطابق الثاني.

طابق ثاني: غير كامل الإنجاز.

مشيد على قطعة أرض تبلغ مساحتها مائة وخمسون مترا مربعا (150م<sup>2</sup>) الحاملة رقم: .....

على مخطط المسح. حدودها: شمالا: نهج بدون اسم، جنوبا: شارع .....، شرقا: ملك

السيدة.....، غربا: ملك السيد.....

السعر الافتتاحي لانطلاق المزادة يقدر ب: 7.000.000.00 دج.

شروط البيع: إضافة إلى الشروط المذكورة في دفتر الشروط فإن الراسي عليه المزاد يدفع

حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، ويدفع المبلغ المتبقي في

أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة.

لمزيد من المعلومات وللإطلاع على دفتر الشروط، الاتصال بأمانة ضبط محكمة

..... أو مقر المحضر القضائي المذكور أعلاه.

الأستاذ/ المحضر القضائي

### الملحق رقم 07:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

باسم الشعب الجزائري

مجلس قضاء.....

- إن محكمة..... بقاعة الجلسات طبقا للمواد 765/753 من ق إ م إ وفي جلستها العلانية المنعقدة بتاريخ: ..../..../.....
- تحت رئاسة السيد :.....رئيس محكمة.
- وبمساعدة السيد.....أمين ضبط.
- رقم: ...../.....
- فهرس رقم: ..... - وبحضور المحضر القضائي .....

**\* بيان الوقائع \***

- بناء على عقد رهن مهور بالصيغة التنفيذية مبرم بين المنفذ له والمنفذ عليه لدى مكتب الأستاذ / ..... ب: ..... في .... فهرس ..... رقم: .... المشهر لدى المحافظة العقارية بتاريخ: ..../..../.....
- حجم: .... رقم: .....
- بناء على الإلزام بالدفع المبلغ للمنفذ عليه بتاريخ: ..../..../... رقم: .....
- بناء على محضر امتناع عن التنفيذ بتاريخ: ..../..../... رقم: .....
- بناء على أمر الحجز العقاري الصادر عن محكمة..... بتاريخ: ..../..../... فهرس رقم: ..../.....
- بناء على محضر تبليغ أمر بالحجز العقاري إلى المنفذ عليه السيد/..... بتاريخ: ..../..../... تحت رقم: ..../.....
- بناء على إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية بتاريخ: ..../..../... إيداع رقم: ... حجم: .....
- بناء على الخبرة العقارية لتحديد السعر الافتتاحي.
- بناء على إيداع قائمة شروط البيع لدى كتابة الضبط.
- بناء على أمر تحديد جلسة لإجراء المزايدة العلنية.
- بناء على الإعلانات والتعليق بالأماكن العمومية والنشر في جريدة..... عدد ..... بتاريخ: ..../..../... ص ....

**\* وعليه فالمحكمة \***

- حيث أنه تم مراعاة جميع الإجراءات التي حددت بالمواد /747 /753/748 /757/754 /762 /763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- حيث أنه تم افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني للعقار المتمثل في:  
دار معدة للسكن كائنة ب: .... شارع ..... وبتراب بلدية ..... تتكون من:  
**طابق أرضي:** به محل، فناء، قفص الدرج. **طابق أول:** به غرفتين، مطبخ، سطح والدرج  
المؤدي إلى الطابق الثاني. **طابق ثاني:** غير كامل الإنجاز.  
مشيدة على قطعة أرض تبلغ مساحتها مائة و خمسون مترا مربعا (150م<sup>2</sup>) الحاملة رقم  
..... على مخطط المسح. حدودها: شمالا: نهج بدون اسم. جنوبا: شارع .....  
شرقا: ملك السيدة ..... غربا: ملك السيد .....  
وهذه الجلسة بتاريخ .../.../..... على الساعة ..... بمقر محكمة .....، وتم  
الاستماع إلى عروض المتزايدين والذي كان عددهم ثلاثة وهم .....،  
.....، أين قدم عرضا واحدا بدأ بإضافة مبلغ 1500 دج عن  
المبلغ الذي تم افتتاح المزاد به والمقدر ب 7.000.000.00 دج، وانتهت عنده وهذا العرض  
قدمه المسمى ..... بالمبلغ المقدر ب: 7.001.500.00 دج.

- حيث أن المحكمة وطبقا للمواد 756 / 757 / 763 / 764 من قانون الإجراءات المدنية  
والإدارية، أعلنت عن رسو المزاد على العارض ..... بالمبلغ المقدر ب:  
7.001.500.00 دج.

- حيث أنه ثبت رسو المزاد على دار معدة للسكن كائنة ب: ..... شارع  
..... وبتراب بلدية .....  
مشيدة على قطعة أرض تبلغ مساحتها مائة وخمسون مترا مربعا (150م<sup>2</sup>) الحاملة رقم  
..... على مخطط المسح. حدودها: شمالا: نهج بدون اسم. جنوبا: شارع .....  
شرقا: ملك السيدة ..... غربا: ملك السيد .....  
- حيث أنه أعلن عن رسو المزاد على المسمى ..... بمبلغ إجمالي قدره  
7.001.500.00 دج.

- حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المالك، وتحميل الراسي عليه المزاد مصاريف  
التسجيل والإشهار والحق التناسبي للمحضر القضائي.

**\* لهذه الأسباب \***

- حكمت المحكمة حال فصلها في مسائل البيوع العقارية بالمزاد العلني حضوريا برسو المزاد  
على المسمى ..... المولود بتاريخ .../.../..... ب: ..... الساكن ب:

..... الحامل لبطاقة تعريف وطنية رقم:..... صادرة عن: ..... في  
العقار المتمثل في: دار معدة للسكن كائنة ب: ..... شارع  
..... وبتراب بلدية ..... تتكون من: **طابق**  
**أرضي:** به محل، فناء، قفص الدرج. **طابق أول:** به غرفتين، مطبخ، سطح والدرج المؤدي  
إلى الطابق الثاني. **طابق ثاني:** غير كامل الإنجاز.

مشيدة على قطعة أرض تبلغ مساحتها مائة وخمسون مترا مربعا (150م<sup>2</sup>) الحاملة رقم  
..... على مخطط المسح. حدودها: شمالا: نهج بدون اسم. جنوبا: شارع  
..... شرقا: ملك السيدة ..... غربا: ملك السيد .....، وقد  
رسى المزاد على العقار المذكور أعلاه بمبلغ إجمالي يقدر ب: 7.001.500.00 دج، وتبعا  
لذلك يقوم المحضر القضائي بقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية لفائدة الراسي عليه  
المزاد ..... ليكون مالكا للدار المشيدة على قطعة أرض تبلغ مساحتها مائة  
وخمسون مترا مربعا (150م<sup>2</sup>) الحاملة رقم: ..... ببلدية ..... ولاية  
.....

مع تحميل المصاريف القضائية على المالك ومصاريف نقل الملكية تكون على الراسي عليه  
المزاد والحق التناسبي للمحضر القضائي وبهذا صدر هذا الحكم وأمضي أصله من طرف  
الرئيس وأمين الضبط.

أمين الضبط

الرئيس

## أولاً- قائمة المراجع باللغة العربية.

### I - المؤلفات.

#### أ- المؤلفات العامة.

- 1- أبو الوفا، أحمد: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون تاريخ.
- 2- إبراهيم، محمد محمود: أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، (د.ط)، دار الفكر العربي، دون مكان نشر وتاريخ.
- 3- التحيوي، محمود السيد عمر: النظام القانوني للحجز وفقاً لآخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002.
- 4- الحجار، حلمي محمد: أصول التنفيذ الجبري، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، دون مكان نشر، 2003.
- 5- الحسيني، مدحت محمد: منازعات التنفيذ، (د.ط)، دون ناشر ومكان نشر، 2005.
- 6- السعدي، محمد صبري: النظرية العامة للالتزام، (مصادر الالتزام)، الطبعة 4، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008.
- 7- ——— التأمينات العينية، الطبعة 1، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008.
- 8- السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الوسيط في شرح القانون المدني، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، الجزء 4.
- 9- ——— الوسيط في شرح القانون المدني، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، الجزء 10.

- 10- الشحط، العربي عبد القادر: طرق التنفيذ، (د.ط)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2007.
- 11- العبودي، عباس: شرح أحكام قانون التنفيذ دراسة مقارنة، (د.ط)، دار الثقافة، دون مكان نشر، 2007.
- 12- العمروسي، أنور: العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2002.
- 13- المنشاوي، عبد الحميد مصطفى: السندات التنفيذية، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون تاريخ.
- 14- بارش، سليمان: شرح قانون الإجراءات المدنية، (د.ط)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، الجزء 2.
- 15- بديوي، عبد العزيز خليل إبراهيم: قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات بالمقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية، الطبعة 2، دار الفكر العربي، دون مكان نشر، 1980.
- 16- بربارة، عبد الرحمان: طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، الطبعة 1، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 17- بلغيث، عمارة: التنفيذ الجبري وإشكالاته، (د.ط)، دار العلوم، الجزائر، دون تاريخ.
- 18- بلقاسمي، نور الدين: الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، (د.ط)، دون ناشر، الجزائر، 2006.
- 19- بوشناق، جمال: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

- 20- بوشهدان، عبد العالي: إجراءات التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري، (د.ط)، ش.ك.م.م، الجزائر، دون تاريخ.
- 21- بومزراق، عمار: المبسط في طرق التنفيذ، (د.ط)، دون ناشر، الجزائر، دون تاريخ.
- 22- بينا نبت، ألان: ترجمة (القاضي، منصور)، القانون المدني، العقود الخاصة المدنية والتجارية، (د.ط)، المؤسسة الجامعية للدراسات، دون مكان نشر وتاريخ.
- 23- جميعي، عبد الباسط والفزائري، آمال: التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون تاريخ.
- 24- حيدر، نصره منلا: طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، (د.ط)، مطابع فتي دمشق، سورية، 1966.
- 25- خليل، أحمد: قانون التنفيذ الجبري، (د.ط)، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 1988.
- 26- دويدار، محمد طلعت: طرق التنفيذ القضائي، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1994.
- 27- — النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، دون مكان نشر، 2008.
- 28- ديب، عبد السلام: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة 2، موفم للنشر، الجزائر، 2011.
- 29- زغلول، إسكندر سعد: قاضي التنفيذ علما وعملا، (د.ط)، دار الفكر العربي، دون مكان نشر، 1974.
- 30- سنقوقة، سائح: قانون الإجراءات المدنية، نصا وتعليقا، شرحا وتطبيقا، الطبعة 1، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2001.

- 31- سي يوسف، زاهية حورية: الوجيز في عقد البيع، (د.ط)، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، دون تاريخ.
- 32- شعلة، سعيد أحمد: قضاء النقص في التنفيذ والحجز، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1997.
- 33- شوشاري، صلاح الدين: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية، (د.ط)، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2009.
- 34- صقر، نبيل: الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (د.ط)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون تاريخ.
- 35- طلبة، أنور: إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، (د.ط)، المكتب الجامعي الحديث، الأزاريطة، الإسكندرية، مصر، 2006.
- 36- عبد الرحمان، فايز أحمد: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، (د.ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006.
- 37- عزمي، عبد الفتاح: نظام قاضي التنفيذ في القانون المصري والمقارن، (د.ط)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1978.
- 38- عمر، نبيل إسماعيل: الوسيط في التنفيذ الجبري، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2001.
- 39- مبارك، سعيد عبد الكريم: أحكام قانون التنفيذ، الطبعة 2، جامعة بغداد، 1974.
- 40- مروك، نصر الدين: طرق التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 41- مصطفى، حسني: قاضي التنفيذ علما وعملا، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون تاريخ.

42- **مليجي، أحمد:** الموسوعة الشاملة في التنفيذ، (د.ط)، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، 2004-2005، الجزء 2.

43- **هندي، أحمد:** أصول التنفيذ، (د.ط)، دار الجامعة، بيروت، لبنان، دون تاريخ .

44- **هندي، أحمد وعمر، نبيل إسماعيل:** التنفيذ الجبري، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2003.

45- **هيكل، علي أبو عطية:** التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، (د.ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2008.

46- **والي، فتحي:** التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، (د.ط)، دون ناشر، القاهرة، مصر، 1975.

## ب - المؤلفات المتخصصة.

1- **التحيوي، محمود السيد عمر:** البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، (د.ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2001 .

2- **الزيادي، إسماعيل إبراهيم:** التنفيذ العقاري، (د.ط)، دون ناشر ومكان نشر، 1997.

3- **شلالا، نزيه نعيم:** دعاوى البيع بالمزاد العلني، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، دون مكان نشر وتاريخ.

4- **ضاهر، فؤاد:** البيع في ضوء الاجتهاد، (د.ط)، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، دون تاريخ، الجزء 2.

5- **قاسم، علي محمد علي:** بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2002.

## II - البحوث والرسائل الجامعية.

## أ- البحوث.

1- بن عباس، نورة: الاستئناف ضد الأحكام المدنية، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، سنة 2000-2004.

## ب- الرسائل الجامعية.

1- مرامرية، حمه: الحجز التنفيذي، رسالة دكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2008 - 2009.

2- زرقاط، عيسى: إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2003.

3- سرحان، بشير القروي: إجراءات الحجز في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2003.

4- شعبان، نعيمة: محاولة في دراسة طرق التنفيذ الجبري من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقا لقانون الإجراءات المدنية، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2002.

## III - المقالات.

1- بدوي، عبد العزيز: (إجراءات بيع العقار)، مجلة المحضر القضائي، العدد 2، 2010.

2- راشدي، مراد: (الإجراءات الممهدة للبيع بالمزاد العلني)، مجلة المحضر القضائي، العدد 2، 2010.

## V- المجلات القضائية.

1 - نشرة القضاة، عدد خاص، 1982.

2 - مجلة قضائية، العدد 2، 1989.

3 - مجلة قضائية، العدد 1، 1994.

4 - مجلة قضائية، العدد 4، 1994.

#### IV- النصوص القانونية.

- 1- القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 26/06/2005.
- 2- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23/04/2008.
- 3- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18/03/1975.
- 4- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 23 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976.
- 5- المرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 19/02/1977، المتضمن تجديد الرهون والامتيازات لبعض المؤسسات العمومية والجماعات المحلية، جريدة رسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 23/02/1977.

ثانيا- قائمة المراجع باللغة الفرنسية.

- 1- **CHARLES Cezar Bru:** Théorie et pratique de la saisie immobilière, Paris, France.
- 2- **JEAN Vincent:** Voies d'exécution et procédure de distribution, 11<sup>ème</sup> édition, Paris, France, 1974.
- 3- **JEAN Vincent et PAUL Cuche:** Voies d'exécution, 8<sup>ème</sup> édition Dalloz, Paris, France.

الصفحة	الموضوع
1	قائمة المختصرات.
2	مقدمة.
8	الفصل الأول: إعداد العقار المحجوز للبيع.
10	المبحث الأول: إعداد قائمة شروط البيع والاعتراض عنها.
10	المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع.
11	الفرع الأول: مكونات قائمة شروط البيع.
16	الفرع الثاني: مرفقات قائمة شروط البيع.
20	الفرع الثالث: إيداع قائمة شروط البيع.
22	الفرع الرابع: الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع.
27	المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع.
28	الفرع الأول: موضوع الاعتراض.
32	الفرع الثاني: النظام الإجرائي للاعتراض.
36	المبحث الثاني: الإعلان عن البيع.
37	المطلب الأول: إجراءات الإعلان عن البيع.
37	الفرع الأول: كيفية الإعلان عن البيع.
41	الفرع الثاني: ميعاد الإعلان عن البيع.
42	الفرع الثالث: زيادة الإعلان عن البيع والاقتصاد فيه.
42	المطلب الثاني: بطلان الإعلان عن البيع.
43	الفرع الأول: أوجه البطلان.

43	الفرع الثاني: التقرير ببطلان الإعلان عن البيع والحكم فيه.
46	الفصل الثاني: جلسة البيع وإجراءات المزايمة.
48	المبحث الأول: جلسة البيع.
48	المطلب الأول: مقدمات المزايمة.
48	الفرع الأول: صحة ما تم من إجراءات من حيث الظاهر.
49	الفرع الثاني: تحديد مصاريف التنفيذ وتدرج العروض.
50	الفرع الثالث: التأكد من توافر نصاب وأهلية المشتركين في المزايمة.
52	المطلب الثاني: عوارض البيع.
52	الفرع الأول: تأجيل البيع.
55	الفرع الثاني: وقف البيع.
58	المبحث الثاني: إجراءات المزايمة.
59	المطلب الأول: إجراء المزايمة وإعادتها.
59	الفرع الأول: إجراء المزايمة.
63	الفرع الثاني: إعادة المزايمة.
67	المطلب الثاني: حكم رسو المزاد.
67	الفرع الأول: مفهوم حكم رسو المزاد.
71	الفرع الثاني: قيد حكم رسو المزاد.
74	الفرع الثالث: آثار حكم رسو المزاد.
82	الخاتمة.
86	الملاحق.

<b>102</b>	<b>قائمة المراجع.</b>
<b>111</b>	<b>الفهرس.</b>