

جامعة قاصدي مرباح ورقلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر

ميدان: حقوق وعلوم سياسية

شعبة: حقوق

التخصص: قانون الشركات

إعداد الطالب:

مسعي محمد يونس

بغنوان:

# البيع بالمزاد العلني

نوقشت وأجيزت بتاريخ : ...../...../.....

أمام اللجنة المكونة من السادة :

رئيسا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أستاذ محاضر. ب	لحميم زليخة
مشرفا ومقررا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أستاذ محاضر. ب	زرقات عيسى
مناقشا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أستاذ مساعد. أ	قادري محمد لطفي

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ الْمَوَدَّةَ بَيْنَ  
الَّذِينَ يَرْضَاهُ لِيُخْرِجَهُمْ  
مِنَ الظُّلُمَاتِ إِلَى النُّورِ بِإِذْنِهِ  
وَيَهْدِي لَهُمْ صِرَاطًا مُسْتَقِيمًا

# الإهداء

يسرني أن أهدي هذا البحث المتواضع إلى من كلفه الله بالهبة والوقار إلى من علمني العطاء بدون انتظار...إلى من أحمل اسمه بكل افتخار ... أرجو من الله أن يمد في عمرك لتري ثماراً قد حان قطافها بعد طول انتظار وستبقى كلماتك نجوم أهدي بها اليوم وفي الغد إلى الأبد...

## والدي العزيز

إلى ملاكي في الحياة ... إلى معنى الحب و إلى معنى الحنان و التفاني... إلى بسمة الحياة و سر الوجود...إلى من كان دعائها نجاحي و حنانها بلسم جراحي إلى أعلى الحبايب **أمي الحبيبة**

إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى ينابيع الصدق والصابي إلى من معهم سعدت، وبرفقتهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة سرت، إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير.

## إخوتي الأكارم

إلى صهري العزيزين "أحمد" و "محمد"

إلى حبيب قلبي ونور عيني "لقمان"

إلى من رافقتي منذ أن حملنا حقائب صغيرة ومعك سرت الدرب خطوة بخطوة ومازال ترافقتي حتى الآن... إلى شمعة تنير ظلمة حياتي

## صديقي نصر الدين

وإلى جميع أصدقائي الأعزاء وليد، بدر الدين، أمين

إلى كل من عمل من أجل إظهار الحقيقة وانتصر لها

إلى أصحاب المبادئ السامية

**أهدي هذا المجهود المتواضع**

# شكر وتقدير

"كن عالماً... فإن لم تستطع فكن متعلماً، فإن لم تستطع فأحب العلماء، فإن لم تستطع فلا تبغضهم"

بعد رحلة بحث وجهد واجتهاد تكلفت بإنجاز هذا البحث،  
نحمد الله عز وجل على نعمه التي منّ بها علينا فهو العلي  
القدير، كما لا يسعنا إلا أن نخص بأسمى عبارات الشكر  
والتقدير إلى أستاذي المشرف الدكتور "زرقاط عيسى"  
تقديراً لمجهوداته وتوجيهاته القيمة وحسن المعاملة  
والبشاشة المرسومة دائماً على وجهه، مما جعلني لا أتردد  
في طرح سؤال يخص إعداد هذه المذكرة.

كما أشكر جميع أساتذة قاصدي مرباح الذين يسعون إلى  
إنارة درب الطلبة في هذا الصرح الكبير.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى كل عمال المكتبة  
والموظفين في الجامعة على مساعدتنا طيلة فترة دراستنا  
وإلى كل من قدم لنا يد العون في إنجاز هذا العمل.

"فجزاهم الله عني خير الجزاء وثقل الله ميزان حسناتهم"

## قائمة المختصرات

ج. ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

د. ط: بدون طبعة

ط: الطبعة

ج: الجزء

ق. م: القانون المدني

ق. إ. م. إ: القانون الإجراءات المدنية الإدارية

ق. ت: القانون التجاري

مقدمة

## مقدمة:

يعتبر عقد البيع من أهم العقود التي عرفتها البشرية كما يعد من أهم المعاملات المالية نظرا لإنتشاره في التعامل بين الناس وكثرة تداوله في حياتهم اليومية، حيث أصبح يحتل مكانة كبيرة في المجتمع، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 351 من القانون المدني : " البيع عقد يلزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

ونجد في الوقت الحاضر أن هذه البيوع تعددت صورها نتيجة المتغيرات التي طرأت على المجتمعات الحديثة ومنها فقد ظهر البيع بالمزاد العلني، ورغم انتشار هذا النوع من البيوع إلا أن المشرع الجزائري لم يضع له تعريفا وإن كان قد ذكره في المادة في المادة 69 من ق.م " لا يتم العقد في المزادات إلا برسو المزاد ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا "، يتضح من نص المادة أن البيع بالمزاد العلني هو عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء.

وهناك من فقهاء القانون الإداري منهم "سليمان الطماوي يعرف البيع بالمزاد العلني بأنه: " طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها سواء من الناحية المالية، أو من ناحية الخدمة المطلوب أدائها" أما فقهاء القانون المدني منهم " ثروت حبيب ومصطفى الجمال " عرفها بأنها: " طرح التعاقد في مزاد عام، لكي يتمكن من الحصول على أعلى عطاء"، أما فقهاء القانون التجاري منهم " علي جمال الدين عوض " عرفها بأنها البيع بالتنافس بين عدة أشخاص بحيث تعطى الصفقة لم يقدم أعلى ثمن، ويكون المزاد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور أو على الأقل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين مقصودين بذواتهم مهما كثر عددهم<sup>1</sup>.

ويحتاج البيع بالمزايدة إلى إجراءات عديدة يتم بها إبرام هذا النوع من العقود والأمر المهم في مثل هذه البيوع معرفة الوقت الذي يتم فيه الإيجاب والقبول لأن إفتتاح المزاد ولو كان على أساس سعر معين لا يعتبر إيجابا وإنما هو دعوى للتعاقد فقط والعطاء الذي يتقدم به المزايد هو الذي يعتبر إيجاباً، ويلتزم بالبقاء عليه حتى يتقدم آخر بعطاء أفضل وفي هذه الحالة يسقط العطاء السابق، ويتم إرساء المزايدة على أكبر عطاء وبما أن للبيع بالمزاد العلني ضوابط وقواعد قانونية، فإن له مسقطاته كما لو كان للعطاء من شخص لديه مانع قانوني من دخول المزاد.

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

و نظراً لهذه المعطيات فقد تحفزت لدراسة هذا الموضوع بالإضافة إلى رغبتني في المشاركة ولو بجزء صغير لتحقيق الأهداف المرجوة من دراسة الحقوق والتي منها إعداد الكفاءات العلمية المتميزة في القضاء والإستشارات والأنظمة، والمحاماة والتدريس، والبحث العلمي، وذلك من خلال دراسة هذا النوع من العقود ولمحاولة شرح هذا البيع بنوع من الدقة والتفصيل لفك الصعوبات التي قد تعترني هذا الموضوع لندرة الدراسات السابقة والمتخصصة فيه لاسيما أنه يتداخل مع بعض البيوع الأخرى إلى حد بعيد الأمر الذي يستدعي تبسيطه، وكذا الضبط الدقيق للحالات التي تتم فيها إبرام عقد البيع بالمزاد العلني حسب ما جرى عليه العمل في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين الخاصة الأخرى في هذا الموضوع.

كما تبرز أهمية موضوع البيع بالمزاد العلني من حيث المكانة التي يحتلها هذا النوع من البيوع، إذ يعتمد على إجراءات يفرضها المشرع من إنجاز عملية البيع، من خلال الإعتماد على معايير معينة محددة مسبقاً بموجب القانون، كما يستمد أهميته من الواقع اليومي الذي يشهد إنتشار واسع لهذا النوع من البيوع حيث كثيراً ما نقرأ إعلانات البيع بالمزاد العلني للعقارات سواء كانت مملوكة للأشخاص الطبيعية كالتجار أو الأشخاص المعنوية كالشركات أو المؤسسات العمومية التابعة للدولة، أو عن طريق القضاء الذي لم يعد يقتصر دوره على إصدار الأحكام القضائية، بل أصبح يمتد إلى غاية التنفيذ وبيع العقارات المحجوزة بالمزاد العلني.

لإنجاز هذا البحث إعتدنا على المنهج الوصفي والتحليلي بصفة أساسية من خلال وصف وتحليل المواد القانونية المعالجة لهذا الموضوع.

وقد حاولت معالجة هذا الموضوع من خلال الإجابة على الإشكاليّة التالية:

**- ما هي الخصوصية التي تطبع الأحكام الإجرائية والموضوعية في بيوع المزاد العلني؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية، فقد قسمنا هذا البحث إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول شروط صحة عقد البيع بالمزاد العلني، وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين تطرقنا في المبحث الأول إلى التراضي في البيع وشروط المشاركة في المزاد العلني، أما المبحث الثاني أوضحنا فيه محل البيع بالمزاد العلني فالأصل أن محل البيع يكون إما عقارات أو منقولات، وباعتبار أن موضوع الدراسة هو البيع بالمزاد العلني للعقارات بينا العقارات بشيء من التفصيل.



أما الفصل الثاني عالجنا فيه إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقارات، واحتوى هذا الفصل على مبحثين في المبحث الأول تعرضنا إلى الإجراءات السابقة عن جلسة المزايدة وهي تلك الإجراءات الممهدة والتحضيرية لبيع العقار المحجوز وهي إعداد العقار محل البيع وتحديد زمان ومكان إجراء المزايدة، وإلى كيفية النشر والإعلان عن جلسة البيع، أما المبحث الثاني عالجنا فيه الإجراءات المتبعة بجلسة المزايدة وتعرضنا من خلالها إلى إجراءات سير جلسة البيع بالمزاد العلني وكيفية إجراء البيع، وصدور حكم رسو المزاد وأوضحنا أهم الآثار المترتبة عنها والمتمثلة في نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد، وتطهير هذا العقار من الحقوق العينية المثقل بها.

# الفصل الأول

شروط صحة عقد البيع

بالمزايدة

## الفصل الأول: شروط صحة عقد البيع بالمزايدة

يعتبر البيع بالمزاد العلني من أهم المواضيع التي تم تنظيم إجراءاتها من طرف المشرع الجزائري ، حيث كان من أولويات العقود التي نظم أحكامها وبين إجراءاتها ، بإعتبارها من العقود الشائعة في الماضي والوقت الحاضر بين الناس ولأهميتها بالنسبة لهم ، ونجد أن الهدف من هذا البيع هو رفع الثمن إلى أعلى حد ممكن مصلحة للمحجوز عليه، كما يعطي الفرصة لكل من يرغب في المشاركة في المزايدة للحصول على المبيع.

لذلك أردنا أن نبين مجمل أركان البيع بالمزاد العلني التي يجب مراعاتها في المبحث الأول من التراضي في البيع وشروط المشاركة في المزاد العلني ، أما في المبحث الثاني سنتطرق إلى محل البيع بالمزاد العلني فالأصل أن محل البيع يكون إما عقارات أو منقولات ، وبإعتبار أن موضوع الدراسة هو البيع بالمزاد العلني للعقارات سيتم شرح العقارات بشيء من التفصيل سواء كان مملوك المدين أو كان مملوك لغير المدين كأن يكون في يد الحائز أو في يد الكفيل العيني ، لأن بمراعاة هذه القواعد السابقة يكون البيع صحيحا وينتج آثاره بين أطراف المزاد.

**المبحث الأول: أركان البيع بالمزاد العلني:** تكون عملية البيع مقيدة بمجموعة من الشروط

والإجراءات المنصوص عليها قانونا، لذا يجب علينا أن نتعرف متى يكون الإيجاب والقبول في البيع بالمزاد العلني (المطلب الأول) ، أما شروط المشاركة في المزايدة من أهلية الإشتراك في المزايدة وكذلك الأشخاص الممنوع عليهم قانونا المشاركة في المزاد العلني (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: الرضا في البيع بالمزايدة:** تنص المادة 69 من ق.م.جأنه : " لا يتم العقد في

المزايدات إلا بربو المزاد ، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا " .

متى أقيم المزاد سواء كان أمام القضاء أو كان إختياريا فلا يعتبر عرض البضاعة في المزاد إيجابا، وإنما

الإيجاب هو أن يتقدم شخص بسعر يظهر إستعداده لأخذ البضاعة المعروضة به ، ولا يتم القبول إلا

برسو المزاد على آخر عطاء ، وكلما تقدم عطاء يزيد عما سبقه فإنه يسقط ما قبله ولو كان باطلا ، فإذا

تقدم شخص في مزاد بإستعداده لشراء البضاعة المعروضة بعشرة ( 10 ) فإن هذا يعد إيجابا منه ، وإذا

تقدم أحد غيره بما يزيد على العشرة ورسا المزاد عليه ، تم العقد لصاحبه ، أما إذا تقدم شخص وأظهر

إستعداده لشراء البضاعة المعروضة بإثني عشرة ( 12 ) فإن عرضه هذا يلغي الإيجاب الأول <sup>1</sup> ، حيث

يسقط العطاء الأول بمجرد صدور عطاء آخر ولو كان هذا العطاء باطلا كما لو صدر من شخص لديه

مانع قانوني من دخول المزاد <sup>2</sup> مثل منع السماسرة والخبراء من شراء الأموال المعهودة إليهم لبيعها أو

تقدير قيمتها، وتتم عملية المزايدة بطرق مختلفة منها:

❖ **المزايدة الشفوية:** يكون عن طريق الزيادة في ثمن السلعة علنا، فعندما تطرح الصفقة في مزاد عام

وعلني، يحضر الراغبون في الشراء إلى مكان المزايدة ولا بد من إبعاد مكتب المزايدات عن الجمهور

الحاضر وينبغي على المكلف بالبيع أن يحتل مكانا مرتفعا ومقابلا للجمهور حتى يتمكن من رؤيته

الجميع، ويعلن محافظ البيع بالمزاد بإفتتاح الجلسة يليها فورا بقراءة دفتر الشروط الخاصة بهذا البيع

وعلى المشاركين دفع تأمين قبل دخولهم هذه المزايدة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> علي عيسى سليمان ، النظرية العامة للإلتزام ، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ط 7 ، الجزائر ، 2006 ، ص 38 .

<sup>2</sup> محمد حسين منصور ، مصادر الإلتزام "العقد والإرادة المنفردة" ، دار الجامعة ، د ط ، لبنان ، 2000 ، ص 196

<sup>3</sup> زكي زكي حسين زيدان ، المرجع السابق ، ص 56 .

تبدأ المزايدة بإقتراح أي ثمن ولو كان ثمنا رمزياً مع إبقاء السعر المحدد سرياً سواء نجحت عملية البيع أو فشلت، ولا يمكن إرساء المزاد على قيمة الثمن المحدد مسبقاً، وعندما لا يقدم عطاء يقوم محافظ البيع بالمزايدة بإرساء المبيع إلى آخر مزاييد وتنتهي المزايدة بالنطق لكلمة " رسي المزاد " متبوعة بضربة المطرقة فلا ينطق برسو المزاد إلا محافظ البيع الذي قام بالبيع، وعند عدم الوصول إلى الثمن الأدنى يعلن تأجيل البيع ويحرر محضراً لذلك.

#### ❖ المزايدة عن طريق التعهدات المختومة: تحرر التعهدات المختومة بالنسبة لكل حصة بموجب

مطبوعة تسلّم مجاناً للمزايدين بطلب منهم، ويجب أن تصل هذه التعهدات المرسلّة عن طريق البريد إلى المكتب المعين في أجل أقصاه آخر يوم من أيام العمل لليوم الذي سبق يوم المزايدة وقبل ساعة غلق المكتب كما يمكن تلقي العروض قبل إفتتاح جلسة الفرز ولا مجال لقبولها بعد الشروع في فتح الأظرفة ويجب أن يحمل العرض المختوم عبارة " عرض لعملية البيع المقررة في ... حصة رقم .... المسلمة من طرف ... " وفي حالة إرسال العروض عن طريق البريد يشترط أن ترد عن طريق البريد المسجل على ظروف مزدوج، بحيث يحمل الظرف الداخلي نفس البيانات السابقة.

ويبيث في المزاد لصالح الملتزم الذي يعرض ثمناً أعلى، كما يجب أن يفوق الثمن المحدد سابقاً، ويجب أن يكون الملتزم حاضراً في جلسة فتح التعهدات أو أن يرفق التعهد بصك ذات قيمة مساوية للثمن المقترح بالإضافة إلى قيمة الرسم الجزافي ولتقادي رجوع الصك بدون رصيد يمكن إشتراط تأشيرة البنك على الشيك<sup>1</sup>.

#### ❖ المزايدة الشفوية مع قبول التعهدات المختومة: يعد اللجوء إلى هذا الشكل من المزايدات الأكثر

إستعمالاً وهو يمزج بموجبه بين البيع بالمزاد الشفوي، والبيع بالتعهدات المختومة، لكي يسمح بالتواصل إلى نتائج جد مرضية، وتجنب أي سوء تفاهم أو تواطؤ بين المزايدين، توضع الظروف المختومة للتعهدات على مكتب المزايدة مع إفتتاح الجلسة، ولا تفتح إلا بعد إختتام المزايدة الشفوية التي تهم الحصة المعنية بتلك الأظرفة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بلقاسم محمد أمين ، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق جامعة أكلي محند أولحاج ، البويرة ، 2013 ، ص 37.

<sup>2</sup> مصطفى ركان ، مهام محافظ البيع كمهنة فنية وإجراءات البيع بالمزاد العلني ، مقال منشور في مجلة الموثق ، العدد 04 ، 2001 ، ص 20 .

كما لا يكشف للجمهور المشارك عن المبلغ المقترح الأعلى إلا إذا كان يفوق المزاد الشفوي الأخير، ويبعث في المزاد لفائدة أكثر المزايدين أو الملتزمين عرضاً، وفي حالة تساوي العروض الكتابية مع الشفوية تجري على الفور بين المتسابقين الحاضرين الذين إكتتبوا هذه العروض مزايدة شفوية محدودة إبتداءاً من مبلغ العروض المفتوحة وذلك للفصل بينهم، وإذا لم يكن عرض جديد يفوق العرض المقدم يقوم محافظ البيع بإجراء القرعة بينهما فيعين الفائز على أساسها، وإذا لم تبلغ المزايدات الشفوية أو العروض المختومة السعر الأدنى، يقوم محافظ البيع بالمزايدة بتأجيل المزايدة ويحرر محضر لها<sup>1</sup>.

**المطلب الثاني: شروط المشاركة في المزايدة:** يجب على الشخص الراغب في المشاركة في المزايدة العلنية بغرض شراء العقار المعروض للبيع تتحصر في شرطين أساسيين وهي أهلية التعاقد أو أهلية المشاركة في المزايدة (الفرع الأول) ، والشرط الثاني هو الأشخاص الممنوعون من المشاركة في المزايدة لشراء العقار وهذا ما سنتطرق إليه في (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: أهلية الإشتراك في المزايدة:** يشترط في كل شخص يرغب في التقدم للمزايدة أن يملك أهلية التعاقد للشراء<sup>2</sup> ، أي أن يكون في كامل أهليته القانونية لأنه مقبل على شراء عقار أو منقول.

والمقصود بالأهلية هي صلاحية الشخص للتعبير عن إرادته تعبيراً إرادياً يرتب عليه القانون آثاره ، بمعنى أن يكون للشخص القدرة والصلاحية لإبرام التصرفات القانونية ، ومناط الأهلية هو التمييز والإدراك وحرية الإرادة ، وهذا ما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني بقولها : " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية ، وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة " .

وإذا كان الشخص المتقدم للمشاركة له وكالة عن غيره أي يرغب في الشراء لحساب وكيله ، فيجب في هذه الحالة أن يكون حائزاً على وكالة خاصة ، من موكله لأنه مقبل على شراء عقار ، وكما هو معروف في التصرفات القانونية الواردة على العقار كالبيع والشراء وغيرها ، يشترط فيها القانون وكالة خاصة وهذا ما نصت عليه المادة 574 من القانون المدني بقولها : " لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لاسيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام

<sup>1</sup>مصطفى ركان ، المرجع السابق ، ص 20 .

<sup>2</sup>أحمد هندي ، أصول التنفيذ ، الدار الجامعية ، د ط ، الإسكندرية ، مصر ، 1993 ، ص 334 .

القضاء "وإذا كان الشخص المتقدم للمشاركة في المزايدة ناقص أهلية أو عديمها ، فيجب أن يمثله في هذه المزايدة نائبه القانوني<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: الأشخاص الممنوعين من المشاركة في المزايدة:** ينبغي على الشخص المشارك في المزايدة ألا يكون قد منعه القانون من شراء العقار أو المنقول من المزداد العلني، ولم يورد المشرع الجزائري نصا خاصا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يمنع فيه بعض الأشخاص من المشاركة في المزايدة، مثلما فعل المشرع المصري الذي نص على هذا المنع صراحة في المادة 311 من قانون المرافعات وهو نفس الحكم الذي قرره القانون السوري في المادة 412 من قانون أصول المحاكمات الذي نص صراحة على هذا المنع<sup>2</sup>.

لكن القانون المدني الجزائري قد نص على منع بعض الأشخاص من الشراء هذا بسبب صفتهم أو بسبب نوعية الحق المبيع، كما توجد حالات أخرى تضمنتها قوانين خاصة وهي كما يلي:

**أولاً: الحالات المنصوص عليها في القانون المدني:** نص القانون المدني على منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها ومنع النائب من شراء ما كلف ببيعه والسماسة والخبراء من شراء الأموال المعهود إليهم بيعها أو تقدير قيمتها والقصد من هذا المنع هو ضرب على أيدي مستغلي النفوذ في مثل هذه البيوع<sup>3</sup>.

**1- منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها :** نصت المادة 402 ق.م.ج على هذا الحظر : " لا يجوز للقضاة ، ولا للمدافعين القضائيين ولا المحامين ولا الموثقين ولا لكتاب الضبط أن يشتروا لأنفسهم مباشرة ولا بواسطة إسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في إختصاص الجهات القضائية التي يباشرون أعمالهم في دائرتها ، وإلا كان البيع باطلاً "

<sup>1</sup>فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية ، دار النهضة العربية ، د ط، مصر، 1980 ص 425 .

<sup>2</sup>عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2008، ص 119 .

<sup>3</sup>بلفاسم محمد أمين، المرجع السابق، ص 22.

يستفاد مما تقدم أن جزاء الحظر الوارد في النص هو البطلان المطلق، وبمقتضى هذا البطلان لا يكون لعقد البيع أثرا بالنسبة للمتعاقدين أو بالنسبة للغير، كما يجوز لكل ذي مصلحة كالبائع والمنازع في الحق التمسك بهذا البطلان.

والأشخاص الممنوعين من الشراء هم:

(أ) - **القضاة** : يعين القضاة بموجب مرسوم رئاسي بناء على إقتراح وزير العدل، وبعد مداولة مجلس القضاء ويؤدي القضاة عند تعيينهم الأول وقبل توليهم وظائفهم اليمين أمام المجلس القضائي الذي عين القاضي في دائرة إختصاصه بالنسبة إلى قضاة النظام القضائي العادي، وأمام المحكمة الإدارية بالنسبة إلى قضاة النظام القضائي الإداري<sup>1</sup>.

(ب) - **المحامون** : المحاماة مهنة حرة ومستقلة تعمل على حماية وحفظ حقوق الدفاع وتساهم في تحقيق العدالة وإحترام مبدأ سيادة القانون، ويقوم المحامي بتمثيل الأطراف ومساعدتهم وتولى الدفاع عنهم كما يقدم لهم النصائح والإستشارات القانونية<sup>2</sup>، وبما أن لهم إختصاص على كامل المحاكم والمجالس القضائية على المستوى الوطني يحظر عليهم شراء الحقوق المتنازع فيها ، وفي هذا الصدد نجد أن الأستاذ " خليل أحمد حسن قدادة " يرى في أنهم لا يجوز للمحامين شراء الحقوق المتنازع فيها والتي يكون وكيلها لأحد الخصوم فقط ، أما غير ذلك فلا يوجد منع<sup>3</sup>.

(ج) - **الموثقون** : هو ضابط عمومي يتولى تسيير مكتب عمومي للتوثيق لحسابه وتحت مسؤوليته ويقوم بتحرير العقود وتسجيلها لحفظ أصولها ، لذلك يحظر عليه القيام بأعمال تجارية أو مصرفية أو إدارة شركة حضارية لإكتساب عقارات أو إعادة بيعها أو السمسرة فيها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 4 و 5 من القانون العضوي رقم 11/04 المتعلق بالقانون الأساسي للقضاء المؤرخ في 21 رجب عام 1425 الموافق لـ 06 سبتمبر 2004 .

<sup>2</sup> المادة 05 و 02 من القانون رقم 07/13 المتضمن تنظيم مهنة المحاماة المؤرخ في 24 ذي الحجة عام 1434 الموافق لـ 29 أكتوبر 2013 .

<sup>3</sup> خليل أحمد حسن قدادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، عقد البيع ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 4 الجزائر ، 2003 ، ص 236 .

<sup>4</sup> المادة 05 من القانون رقم 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق المؤرخ في 20/08/2006 الذي ألغى القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 .



(د) - **كتاب الضبط** : يتمثل عملهم في مساعدة القاضي ويشملهم المنع لشراء الحقوق المتنازع فيها والداخله في دائرة إختصاص المحكمة أو المجلس الذي يباشرون فيه عملهم ، وما يترتب على شرائهم للحقوق المتنازع فيها هو البطلان المطلق.

2- **منع المحامين والمدافعين القضائيين التعامل مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها** : نصت المادة 403 ق.م.ج.بأنه: " لا يجوز للمحامين والمدافعين القضائيين أن يتعاملوا مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها ، سواء كان التعامل بأسمائهم أو بأسماء مستعارة ، إذا كانوا هم الذين تولوا الدفاع عنها وإلا كانت المعاملة باطلة ".

نجد أن نص المادة جاء أشمل من المادة التي سبقتها 402 ق.م.ج إلا أن الحظر يقتصر على الشراء أما في المادة 403 شملت جميع التصرفات سواء كانت معاوضة كالبيع والشراء والمقايضة والرهن والإيجار ... إلخ ، أو تبرعات كالهبة والوصية ... إلخ ، وهذه التصرفات لا تنصب إلا على الحقوق التي يكون المحامون أو المدافعون القضائيون موكلون بها ، والجزاء على هذه الحظر هو البطلان المطلق<sup>1</sup>.

3- **منع النائب ما كلف ببيعه** : نصت المادة 410 ق.م.ج : " لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى إتفاق أو نص قانوني أو قرار من السلطة المختصة أن يشتري بإسمه مباشرة أو بإسم مستعار ولو بطريق المزاد العلني ما كلف ببيعه بموجب النيابة ، كل ذلك ما لم تأذن به السلطة القضائية مع مراعاة الأحكام الخاصة والواردة في النصوص القانونية الأخرى ".

قد تكون هذه النيابة إتفاقية كالوكيل عن الموكل بموجب عقد أو بموجب نص قانوني مثل ولاية الأب والأم عن أطفالهما القصر، أو بموجب قرار أو حكم قضائي مثل الوصاية أو القيم، فالنائب ملزم بالمحافظة على أموال من وكله على القيام بشؤونه فعندما يكلف ببيع العقارات أو المنقولات فإنه يحظر عليه شراؤها بإسمه أو بواسطة شخص آخر يعمل لصالحه ولو كان هذا البيع بالمزاد العلني.

والحكمة من هذا الحظر هو البحث عن مشتري يدفع أعلى الأثمان الذي يحقق النفع لموكله، كما لو إشتراه لنفسه فإنه يشتريه بأقل الأسعار، وإن حصل وأن إشتري النائب لنفسه ما كلف ببيعه فهذا يترتب عليه بطلان نسبي متوقف على إجازة من أبرم البيع لحسابه طبقا للمادة 412 ق.م.ج : " يصح البيع في

<sup>1</sup>الحسن بن الشيخ آملويا ، المنتقى في عقد البيع دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، ط2، الجزائر، 2006  
ص 152 .

الأحوال المشار إليها في المادتين 410 ، 411 إذا أجازته من تم البيع لحسابه " ومراعاة ما تأذن به السلطة القضائية بموجب حكم أو قرار يسمح للنائب بشراء ما كلف ببيعه<sup>1</sup>.

**4- منع السماسرة والخبراء من شراء الأموال المعهودة إليهم لبيعها أو تقدير قيمتها :** لا ينوب السمسار عن صاحب المصلحة في البيع ولكنه وسيط يسعى إلى إيجاد مشتري للمبيع، لكن قد يرغب السمسار في شرائه لنفسه ويقدم شخصا آخر للبائع على أنه مشتري ، ويوهم البائع في نفس الوقت أن الثمن المعروض هو ثمن ملائم ويكون مراعيًا في ذلك مصلحته الشخصية ، فمنعا لهذا التحايل حرم المشرع السمسار من شراء الأموال المعهودة إليه سواء بإسمه أو باسم مستعار ، وقد طبق المشرع نفس الحكم على محافظ البيع وهو من يقوم بتقييم مال ما ، فقد يبخر قيمة المال ثم يشتريه لنفسه بعد أن أقنع البائع بالقيمة المنخفضة التي قدرها<sup>2</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة 411 ق.م.ج بقولها : " لا يجوز للسماسرة ، ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهودة إليهم ببيعها وتقدير قيمتها ، سواء بأنفسهم مباشرة أو باسم مستعار " ويجب لتطبيق هذا المنع أن يكلف الخبير أو السماسرة إما ببيع المال أو تقييمه ، أما إذا لم يكلف بذلك حق لهم شراء المال ويشمل الحظر عليهم أو على الأشخاص الذين يتصرفون لفائدتهم والمنع يسري على جميع أنواع البيوع الرضائية والقضائية ، وجزاء هذا التصرف هو البطلان النسبي المقرر لمن تم البيع لحسابه ، والذي يجوز له إجازته ليصح العقد بأثر رجعي<sup>3</sup>.

ويضيف بعض الفقهاء إلى قائمة الأشخاص ممنوعين من المزايدة: المدين: وذلك لإعتبارين إثنين:

الأول : هو أن المدين مسؤول شخصيا عن الدين الذي يتم التنفيذ بسببه ، فلو كانت له الأموال الكافية فالأولى له أن يدفع مبلغ هذا الدين<sup>4</sup>.

والثاني: أنه لا يمكن أن يتصور أن يشتري الشخص ملكه كما لا يتصور أن يكون المدين هو المالك للمال محل البيع ثم يتقدم في جلسة المزايدة لشراؤه<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> الحسن بن الشيخ آثموي ، نفس المرجع ، ص 153 .

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تناغو ، عقد البيع ، مكتبة الوفاء القانونية ، ط 1 ، مصر ، 2009 ، ص 385 .

<sup>3</sup> سمير عبد السيد تناغو ، نفس المرجع ، ص 386 .

<sup>4</sup> فتحي والي ، المرجع السابق ، ص 426 .

<sup>5</sup> أحمد خليل ، التنفيذ الجبري ، منشورات حلبي الحقوقية ، د ط ، بيروت ، 2003 ، ص 446.

وقد أضاف القانون الفرنسي فئة أخرى من الأشخاص الممنوعين من المشاركة في المزايدة وهم المشهورين بالإعسار، وهذا لتفادي تكرار البيع لأن هؤلاء الأشخاص غير قادرين على دفع الثمن الذي رسا به المزاد<sup>1</sup>.

**ثانياً: الحالات المنصوص عليها في القوانين الخاصة:** هناك حالات أخرى تم النص عليها في القوانين الخاصة وتمثل في:

**1- منع وكيل التفليسة من إمتلاك أموال المدين :** تتمثل مهمة وكيل التفليسة مساعدة المدين أثناء إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس ونظرا لوجود المدين تحت رقابة وكيل التفليسة، فإنه قد يحدث تواطؤ فيما بينهما لإخراج بعض الأموال من الذمة المالية للمدين كما قد يستغل وكيل التفليسة وظيفته في إكتساب مالا من أموال المدين بثمن رخيص.

لذلك منع المشرع هذا الأخير من إكتساب أي من أموال المدين حسب المادة 2/238 ق.ت.ج على أنه :  
" لا يجوز لوكلاء التفليسة أن يمتلكوا شيئا من أموال المدين " ، وهذه المادة ألغيت بموجب الأمر 23-96 المؤرخ في 1996/07/09 المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي وأصبحت تحمل رقم 19 في ذات الأمر والتي تنص على أنه : " لا يجوز للوكيل المتصرف القضائي إمتلاك شيء من أموال المدين " وهذا الحظر هو البطلان المطلق ، والذي يجوز لأي شخص التمسك به ولو أمام الدرجة الثانية من التقاضي كما يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه لتعلقه بالنظام العام.

**2- منع المحضرين القضائيين من الإنتفاع من أية عملية يساهمون فيها:** تنص المادة 24 من القانون رقم 06 - 03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي بقولها: " يحظر على المحضر سواء بنفسه أو بواسطة أشخاص أو بصفة مباشرة أو غير مباشرة .... الإنتفاع شخصيا من أية عملية ساهم في تنفيذها"<sup>2</sup> وعليه فإن العمليات التي يقوم بها المحضر القضائي أثناء التنفيذ يمنع عليه الإستفادة منها أو إكتسابها عن طريق الشراء أو المقايضة أو الرهن أو بواسطة الهيئة أو الوصية وهذا لنزاهة عملية

<sup>1</sup> عبد العزيز بداوي ، المرجع السابق ، ص 121 .

<sup>2</sup> المادة 24 من القانون رقم 06 - 03 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 ، يتضمن مهنة المحضر القضائي ، ج ر عدد 14 ، الصادرة في 08-03-2006 .

التنفيذ والبيع<sup>1</sup> ويتمثل الجزاء على هذا الحظر البطلان المطلق وتطبيق العقوبات التأديبية المنصوص عليها في الأمر المتعلق بتنظيم المهنة.

**3- منع محافظي البيع من الإنتفاع الشخصي من أية عملية كلفوا بها :** يعد محافظ البيع بالمزايدة ضابطا عموميا يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص، وتحت مسؤوليته ومراقبة وكيل الجمهورية للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها، طبقا لأحكام المادة 04 و 06 من الأمر رقم 07/16 المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة<sup>2</sup>.

كما يمكن إنداب محافظ بالمزايدة قضائيا، أو بإلتماس من الخواص للتقييم والبيع العمومي للمنقولات والأموال المنقولة المادية وذلك وفقا لشروط والتنظيمات المعمول بها طبقا للمادة 13 من القانون 07/16 وفي كلتا الحالتين يستلم محافظ البيع بالمزايدة الأملاك موضوع البيع إما ضمنا في حالة إجراء عملية البيع في المكان الذي تتواجد فيه الأشياء المراد بيعها، أو فعليا في حال إجرائها بمكتبه أو بقاعة البيع. كما يجوز لمحافظ البيع تلقي كل تصريح يتعلق بالبيع الذي يقوم به، وكل الإعتراضات المقدمة التي تمكنه من رفع الدعاوي الإستعجالية التي تقتضيها عملية البيع بالمزايدة، ولضبط نظام البيع بالمزايدة يمكن أن يطلب لهذا الغرض من وكيل الجمهورية المختص إقليميا تسخير القوة العمومية قصد تسهيل مهامه، لكونه من أعوان القضاء ووكيلا عن الشخص الذي يرغب في الإستعانة بخدماته<sup>3</sup>.

نظرا لدور محافظ البيع بالمزايدة في عملية البيع ولإبعاد عنه أية شبهة تؤدي إلى الحط من نزاهته عملية البيع حضرت عليه المادة 31 من الأمر رقم 07/16 تحت طائلة البطلان المطلق أن يقوم بعمليات تقييم أو بيع الأموال التي تهمة بصفة شخصية أو يكون فيها ممثلا أو مرخصا بأي صفة كانت يكون فيها وكيلا أو متصرفا أو بأية صفة أخرى لصالح أحد الزوجين، أحد أقاربه ، أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة<sup>4</sup>.

**المبحث الثاني: محل البيع:** إن الأصل في محل البيع بالمزاد العلني أن يكون عقارا أو منقولا وسنتناول في هذا المبحث العقار فقط لأنه موضوع دراستنا، وقد يكون هذا العقار مملوكا للمدين ، وهي

<sup>1</sup>لحسن بن الشيخ آثمليوا ، المرجع السابق ، ص 155 .

<sup>2</sup>القانون رقم 07/16 المتضمن مهنة محافظ البيع بالمزايدة المؤرخ في 29 شوال 1437 الموافق لـ 03 غشت 2016.

<sup>3</sup>نصر الدين مروي، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2008، ص 45

<sup>4</sup>لحسن بن الشيخ آثمليوا ، المرجع السابق ، ص 156 .

الحالة العادية وقد يكون مملوكا لغير المدين ، كما هو الشأن بالنسبة لحائز العقار والكفيل العيني وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول والثاني على التوالي.

### المطلب الأول : عقار مملوك للمدين : سنقوم بدراسة هذا المطلب في فرعين، (الفرع الأول)

نخصه لتعريف العقار بصفة عامة وسنتناول في (الفرع الثاني) تحديد العقار محل البيع .

**الفرع الأول : تعريف العقار :** للعقار عدة تعريفات منها ما هو قانوني ومنها ما هو فقهي، فالمشرع الجزائري في المادة 683 ق.م.ج على أن العقار : " هو كل شيء مستقر يحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك فهو منقول ، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"، وعرفه بعض الفقهاء بأنه: "كل شيء ثابت في مكانه ومستقر فيه لا يتحرك منه ، ويشغل حيزا معينا لا يتغير فهو عقار بطبيعته " <sup>1</sup>. وعرفه البعض الآخر بأنه: " كل شيء ثابت لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف يعد عقار" <sup>2</sup>.

ومادام أننا قد عرفنا العقار الذي يهمننا في هذا البحث – فتجب الإشارة هنا إلى أن المنقول هو كل ما ليس عقارا بطبيعته أو بتخصيص فهو منقول، وقد يكون منقولا بطبيعته أو بحسب المال وقد يكون منقولا معنويا والمنقولات لا يمكن حصرها أو تحديدها <sup>3</sup> ، والمشرع الجزائري لم يحدد ولم يبين المنقول ، وعبر عنه في نص المادة 683 ق.م.ج : " بأنه كل شيء يمكن نقله دون تلف " فهو منقول .

**الفرع الثاني: تحديد العقار محل البيع :** عرفنا العقار سابقا بأنه هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف وينقسم العقار إلى نوعين عقار بطبيعته والعقار بالتخصيص.

**أولا : العقار بطبيعته:** العقار بطبيعته هو الأصل في العقار، فهو إذن كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله، دون تلف، ويستوي الأمر أن يكون العقار أرضا زراعية أو أرضا بورا أو منشأة أو مبانياً أو محاجر أو مناجم، وكذا منتجات المناجم والمحاجر قبل نزعها تعتبر عقارات بطبيعتها، والمشرع الجزائري

<sup>1</sup>إسحاق إبراهيم منصور ، نظريتا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط2 الجزائر، 1990 ، ص 260 .

<sup>2</sup>توفيق حسن فرج ، المدخل للعلوم القانونية ( النظرية العامة للقانون ، والنظرية العامة للحق ) ، الدار الجامعية ، ط1 لبنان، 1988 ، ص 813 .

<sup>3</sup>توفيق حسن فرج ، نفس المرجع ، ص 814 .

لم يعطي تعريفا للعقار ولم يتم تحديد العقار بصفة مفصلة ولا ذكر أنواعه، وعليه سنحاول من خلال مؤلفات الفقه القانوني تحديد أنواع العقار بشيء من التفصيل .

**1- الأرض :** إن الأرض تعتبر الشيء الوحيد الذي أجمعت عليه جميع التشريعات القانونية على إعتبارها عقارا ، فهي الشيء الوحيد الذي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر مع الإحتفاظ براتبتها ، وتشتمل الأرض سطحها دون ما يقام فوق السطح من مبادئ منشآت وباطنها بعناصره المختلفة من صخور وأحجار وأتربة<sup>1</sup>.

**2- الأموال المدمجة في الأرض :** فالإدماج هو الذي يضيف عليها صفة العقار عن طريق في الحكم للأرض التي تعتبر مصدر صفتها العقارية ، ومنها الأبنية المشيدة على سطح الأرض التي تتخذ مساكن، وكذلك الجسور والسدود والمطاحن ، ولا يشترط أن تكون البنائيات قد شيدت على سبيل الدوام ، إذ أن الصفة تثبت لها ولو أقيمت بشكل مؤقت<sup>2</sup> ، وكذلك الأشجار والنباتات وجميع المحصولات الزراعية الثابتة بجذورها ، والثمار التي لم تجن والغابات التي لم تقطع والتي لا تزال متصلة بأصولها ، فالمعيار العام لإعتبار الشيء بالطبيعة هو إستقرار الشيء وثباته بالأرض وعدم إمكانية نقله أو تحويله دون تلف<sup>3</sup>.

**ثانيا : العقار بالتخصيص:** العقار بالتخصيص هو شيء منقول بطبيعته ، رصده مالكة لخدمة أو إستغلال عقار بطبيعته ، هذه الفكرة وحسب بعض الفقهاء ، هي مجرد إفتراض أو حيلة قانونية أقامها المشرع للتوصل إلى ترتيب أحكام العقار على ما يتبعه من منقولات مرصودة لخدمته وإستغلاله والغاية من ذلك تعزيز الرابطة التي تقوم بين العقار والمنقولات التابعة له ومنعا لإنفصالها عنه ، ففي حالة الحجز مثلا فإن انفصال المنقول عن العقار يحط من قيمة العقار ويحول دون إستثماره ، فلو تم حجز أثاث فندق أو آلات زراعية على إستقلال، لحال ذلك دون إستغلال كل من الفندق والأرض ، ولتفادي هذا الضرر عمد المشرع إلى إلحاق أثاث الفندق بالفندق والآلات الزراعية بالأرض ، وعدها عقارات حكمية لا يجوز فصلها عن العقارات بطبيعتها المرتبطة بها مادام التخصيص قائما ، وذلك حتى تكفل

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، نظرية الإلتزام بوجه عام، منشورات حلبى الحقوقية ، ط3، لبنان ، 2000 ، ص 18.

<sup>2</sup> حمة مرامرية ، الحجز التنفيذي ، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2008 ، ص 63.

<sup>3</sup> محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية الأصلية ، دار الثقافة ، ج1 ، عمان ، 1994 ، ص 30 .

إستمرار الإستثمار الزراعي والصناعي والتجاري<sup>1</sup> ، وقد عرفته المادة 683 ف 2 من ق.م.ج بأنه : " المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله ."

ويشترط لإعتبار المنقول عقارا بالتخصيص شرطان هما:

**الشرط الأول :** وهو أن يكون المنقول مملوكا لصاحب العقار ، هذا الشرط يستفاد من العبارة التي إستعملها المشرع في المادة 683 ف 2 من ق.م. المشار إليها وهي : " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ... " بمعنى أنه يشترط أن تتحد في الشخص صفة المالك للعقار والمنقول ، فإذا كان العقار مملوكا لشخص وكان المنقول مملوكا لشخص آخر ، فإن المنقول لا يعتبر عقارا بالتخصيص ولو كان مرصود الخدمة العقار ، وعلى ذلك يكون عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحب الإنتفاع رسدا لخدمة العقار المملوكة رقبته لشخص آخر ، وكذلك لا يكون عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالك العقار في عقاره ، إن كان هذا المنقول غير مملوكا له ، كأن كان مرهونا عنده أو معارا له ، ويشيف الدكتور عبد الرزاق السنهوري حالة أخرى كذلك لمالك العقار على الشيوخ أن يلحق المنقول بالعقار ويصبح المنقول عقارا بالتخصيص تحت شرط فاسخ إلى إتمام القسمة فإن لم يتحقق الشرط صار الإلحاق باثا وإذا تحقق إنفسخ الإلحاق وإنفصل المنقول عن العقار وعاد إلى من له حق فيه<sup>2</sup>.

**الشرط الثاني : التخصيص :** أي أن يكون العقار بالتخصيص فلا إرتبط بالعقار الأصلي لخدمته

وإستغلاله ويشترط في التخصيص أن يكون عينيا لا شخصيا أي لخدمة العقار لا خدمة مالكة ، بينما لا يشترط أن تخصص المنقولات لخدمة العقار تخصيصا مؤبدا أو دائما ، بل يكفي أن يكون عارضا أما المشرع الجزائري لم يحدد العقارات بالتخصيص ، وكذلك العلاقة التي ترتبط بالعقار بالمنقول المخصص له ، بمعنى متى يعتبر المنقول ملحق بالعقار ، وإكتفى بالإشارة إلى إضفاء صبغة العقار بالتخصيص على المنقول الذي يلحقه صاحبه بعقاره ، وبذلك ترك الحرية للقضاء في أن يستخلص من ظروف كل حالة ما إذا كان المنقول قد ألحق بالعقار أم لا<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، جامعة باجي مختار عنابة 2004 ، ص 85 .

<sup>2</sup>عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 32 .

<sup>3</sup>حمة مرامية ، المرجع السابق ، ص 65 .

**ثالثا : العقارات غير المادية:** جاء في نص المادة 684 ق.م.ج على أنه : " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية ، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار " والحقوق العينية غير المادية المقصودة ، قد تكون أصلية مثل حق الارتفاق وحق الإنتفاع أو تبعية مثل التأمينات الواردة على العقار مثل ذلك حقوق الإمتياز والرهن والإختصاص كما أن الدعاوي المنصبة على عقار مادي تعتبر عقار غير مادي ، وجميع هذه الحقوق لا يجوز حجزها حجزا مستقلا على العقار الذي ترد عليه<sup>1</sup>.

**المطلب الثاني: عقار مملوك لغير المدين:** العقار المملوك لغير المدين إما أن يكون في يد الحائز ( حائز العقار ) وإما أن يكون في يد الكفيل العيني وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول والثاني على التوالي .

**الفرع الأول: عقار في يد الحائز:** تنص المادة 911 ق.م.ج بأنه: " يعتبر حائز للعقار المرهون كل من إنتقلت 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 ".

وعليه إذا كان العقار متقلا بحق عيني ثم إنتقلت ملكية هذا العقار إلى شخص آخر غير مسؤول شخصيا عن الدين، فإن هذا الشخص يسمى حائزا، ولكي يكون حائزا للعقار يجب أن تتوافر فيه الشروط التالية:

- أن يكون العقار متقلا برهن رسمي أو حيازي أو بأي حق عيني تبقي كحق الإختصاص وحق الإمتياز.

- أن تنتقل ملكية العقار المثل بتأمين عيني تبقي بأي سبب من الأسباب كالبيع أو الهبة إلى أحد الأشخاص ( وهو الحائز ).

- يجب أن لا يكون من تلقى ملكية العقار أو الحق العيني المرهون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، فإذا كان الشخص مدينا متضامنا مع المدين الأصلي أو كفيلا شخصيا له فلا يعتبر في هذه الحالة حائزا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>السعيد قشاشطة ، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي، 2014 ص 28 .

<sup>2</sup>نصر الدين مرويك ، المرجع السابق ، ص 211 .



**الفرع الثاني: عقار في يد الكفيل العيني:** الكفيل العيني هو كل شخص رهن عقارا مملوكا له ضمنا لدين في ذمة شخص آخر ( الغير ) ، وهو ليس مدينا أو مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين ، لكنه مسؤول عن هذا الدين في حدود العقار المرهون ، فهو كحائز ، لكنه يختلف عنه في أنه يقوم بإرادته برهن عقاره لضمان دين في ذمة الغير ، على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار متقلا برهن دون أن يتدخل في ترتيب هذا الرهن<sup>1</sup>.

ولم يتعرض قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى الإجراءات الواجب إتباعها لتنفيذ على عقار مرهون لكن القانون المدني تناول تلك الإجراءات في المادتين 901 - 902 ، وقد نصت المادة 901 ق.م.ج بأنه : " إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد إتفاق يقضي بغير ذلك " .

وتنص المادة 902 ق.م.ج بأنه: " يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية، وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تقاضي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون ووفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار .

ويستفاد من نص هاتين المادتين ، أن الكفيل العيني إذا إلتزم بوفاء دين خاص بالمدين وذلك بأن قام برهن عقاره للوفاء بهذا الدين ، فللدائن المرتهن أن يباشر إجراءات التنفيذ العقار على العقار المرهون دون باقي أموال الكفيل العيني ، لأن هذا الأخير ليس مسؤولا مسؤولية شخصية عن هذا الدين إلا في حدود العقار المرهون ، وبذلك فإن إجراءات التنفيذ على العقار المرهون يجب أن تكون في مواجهة الكفيل العيني لا في مواجهة المدين ، فأمر الحجز العقاري يكون ضد الكفيل العيني وتسجيل الحجز يكون بإسمه لا باسم المدين وأن كل إجراءات الحجز تكون في مواجهته<sup>2</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة 901 ق.م.ج : " ... فلا يجوز التنفيذ على ماله - أي مال الكفيل العيني - إلا ما رهن من ماله ... " .

ويرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه يستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ على أموال المدين نفسه بإعتباره دائنا عادي له وهذا طبقا لأحكام الضمان العام المخول للدائن على أموال مدينه إلى جانب التنفيذ على العقار المرهون المملوك للكفيل العيني وبذلك يجوز للدائن المرتهن أن يختار أي الأموال التي يبدأ التنفيذ

<sup>1</sup>فتحي والي ، المرجع السابق ، ص 353 .

<sup>2</sup>أحمد أبو الوفاء ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، منشأة المعارف ، ط 10 ، مصر ، 1991 ، ص 676.

عليها ، فقد يبدأ بالتنفيذ على العقار المرهون المملوك للكفيل العيني ، وقد يختار البدء بالتنفيذ على الأموال المملوكة للمدين نفسه ، أو قد يختار أن ينفذ على المالين معا ، إذا لم يكن أحد المالين كاف للوفاء بالدين<sup>1</sup> وإذا كان الأمر كذلك فلا يجوز للكفيل العيني أن يلزم الدائن بالبدء في التنفيذ على أموال المدين ، أي ليس له حق الدفع بتجريد المدين أولا قبل الشروع في التنفيذ على عقاره المرهون إلا إذا وجد إتفاق يقضي بغير ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 901 م ق.م.ج.

كما نصت المادة 902 في الفقرة الثانية بأنه إذا كان الراهن هو الكفيل العيني فإنه يستطيع أن يتقاضي إجراءات التنفيذ الموجهة ضده، وذلك بتخلية العقار وفقا للأوضاع القانونية المقررة لحائز العقار في تخلية العقار ، والكفيل العيني في هذه الحالة يأخذ حكم حائز العقار في مسألة تخلية العقار، وفي الإجراءات الواجب إتباعها لهذا الغرض<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عبد العزيز بداوي ، المرجع السابق ، ص 28 .

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 420 .

### ملخص الفصل الأول:

ونستخلص في نهاية هذا الفصل بأن البيع بالمزاد العلني هو عملية بيع وشراء عن طريق تقديم سعر بواسطة من يرغب في الشراء يزيد على السعر المقدم سابقا وحتى الوصول إلى السعر الأعلى الذي لا يستطيع أحد أن يزيد عليه، حيث يتقدم شخص بسعر يظهر إستعداده لأخذ العقار المعروض ولا يتم القبول إلا بربو المزداد على آخر عطاء، ويجب على الشخص الراغب في المشاركة في عملية البيع بالمزاد للعقار أن تتوفر فيه أهلية المشاركة في البيع بالمزاد، وألا يكون من الأشخاص الممنوعين قانونا من المشاركة في البيع بالمزاد العلني للعقار.

ويكون العقار محل البيع مملوكا للمدين وهي الحالة العادية، وقد يكون مملوكا للغير المدين، كما هو الشأن لحائز العقار والكفيل العيني، وينقسم العقار بدوره إلى عقار بطبيعته كالأرض والأموال المدمجة في الأرض أو عقارا بالتخصيص وهو شيء منقول بطبيعته رصده مالكة لخدمة وإستغلال العقار بطبيعته



# الفصل الثاني

إجراءات بيع العقار بالمزاد  
العلني

### الفصل الثاني : إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

سنتناول في هذا الفصل مرحلة بيع العقار عن طريق المزاد، وسنتعرض فيه إلى الإجراءات السابقة على جلسة بيع العقار، ثم إلى إعداد العقار محل البيع وتحديد زمان ومكان إجراء المزادة، وإلى كيفية الإعلان والنشر عن جلسة البيع.

ثم سنتناول بدراسة الإجراءات المتبعة بجلسة المزادة ونتعرف من خلالها على إجراءات سير جلسة المزادة وكيفية إجراء البيع، وصدور حكم رسو المزاد، كما سنتعرض إلى الآثار المترتبة عن بيع العقار بالمزاد العلني والمتمثلة في نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد، وتطهير هذا العقار من الحقوق العينية المثقل بها.

وعلى هذا الأساس نقسم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول الإجراءات السابقة عن جلسة المزادة (أي جلسة بيع العقار)، وسندرس في المبحث الثاني الإجراءات المتبعة بجلسة المزادة.

**المبحث الأول: الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار:** نقصد بالإجراءات السابقة على انعقاد جلسة البيع (أي جلسة المزايمة) بتلك الإجراءات الممهدة والتحضيرية لانعقاد جلسة بيع العقار المحجوز لذلك لا بد من اتباع الإجراءات والقواعد التي رسمها القانون وحددها، حيث تم إعداد العقار لبيعه بالمزاد العلني باعتماد أكبر عطاء يقدم (المطلب الأول)، ثم تأتي مرحلة تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزايمة (المطلب الثاني) وأخيراً يتم الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني وهذا ما سنتناوله في (المطلب الثالث).

**المطلب الأول: إعداد العقار للبيع:** بعد أن يتم الحجز على العقار بقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية تبدأ المرحلة التالية وهي مرحلة إعداد العقار لبيعه وفي هذه المرحلة أوجب القانون على الدائن مباشر الإجراءات أن يقوم بإيداع قائمة شروط البيع وذلك خلال مدة معينة وأن يرفق مع هذه القائمة بعض الأوراق ثم يقوم بالإعلان عن هذا الإيداع<sup>1</sup>.

ولقد إهتم المشرع الجزائري بالمرحلة التي تسبق بيع العقار فوضع لها إجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط ، وبالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز والمحجوز عليه على أعلى ثمن ، وتتمثل هذه الإجراءات في إعداد قائمة شروط البيع ( الفرع الأول ) وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يجري التنفيذ في دائرة إختصاصها وهذا ما نصت عليه المادة 737 ق.إ.م.إ. ، والإنذار بهذا الإيداع إلى أصحاب الحقوق لإتاحة الفرصة لهم للإعتراض على القائمة ( الفرع الثاني ) بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوي محددة قانوناً لذلك ومن ثمة الإعلان عن البيع وهذا ما نصت عليه المادة 740 وما يليها ق.إ.م.إ.

**الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع:** قائمة شروط البيع هي وثيقة قانونية تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه ، والشروط التي يقوم المزاد العلني على أساسها وذلك ليتمكن أصحاب المصلحة من إبداء كل الملاحظات والإعتراضات على هذه القائمة ، وحسب رأي فقهي حديث بفرنسا فإن القائمة تعتبر قبل جلسة الإعتراض مشروعاً لعقد يقدم من جانب واحد ، أما بعد الفصل في الإعتراضات المقدمة عليها تعد عملاً نهائياً مشكلاً لشرعية الأطراف<sup>2</sup>.

ووفقاً للمادة 737 ق.إ.م.إ. إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال ( 30 ) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز ، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يقع بدائرة إختصاصها العقار المحجوز أو أحد العقارات في حالة تعددها ووقعها في دوائر إختصاص

<sup>1</sup> علي أبو عطية هيكل ، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر 2008 ، ص 276 .

<sup>2</sup> أمال كرياج ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ، 2006 ، ص 27 .

أكثر من محكمة واحدة ، وهذا الإيداع يتم على صورة محضر يعده ويحرره أمين ضبط المحكمة ويؤشر عليه رئيس المحكمة<sup>1</sup>.

**أولاً : البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع :** الهدف من إيداع قائمة شروط البيع هو بيان كل ما يهم أصحاب الشأن في التنفيذ سواء الراغب في دخول المزاد لشراء العقار أم من له مصلحة تتعلق به ، ولذلك فهي تشمل على ما يتعلق بالتحقق من مدى صحة إجراءات التنفيذ وعلى بيان العقار محل التنفيذ وقيمته على وجه التقريب ، ومقدار الديون المقيدة عليه وأصحاب هذه الديون ومشروع عقد البيع ليطلع عليه كل من يتقدم للمزاد ولينتمكن أصحاب المصلحة من دراسة وإبداء ما يعني لهم من ملاحظات بصدده ، وقد أوجب المشرع في المادة 737 ق.إ.م. أن تشمل قائمة شروط البيع على البيانات التالية :

- 1 - اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين، وموطن كل منهم.
- 2 - بيان السند التنفيذي الذي حصلت إجراءات الحجز بمقتضاه مع تحديد مبلغ الدين.
- 3 - تاريخ إنذار الحاجز أو الوكيل العيني إن وجد وتبليغه بالوفاء بمبلغ الدين خلال شهر.
- 4 - تعيين العقارات في أمر الحجز مع بيان موقعها ومساحتها وحدودها ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الإقتضاء وإن كانت مفرزة أو مشاعة، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينها كما لو كان العقار بناية يذكر الشارع ورقمه وأجزاء ومشمات العقار.
- 5 - تحديد شاغل العقار وصفته وسبب شغل العقار هل هو مؤجر أو معار أو أنه شاغر<sup>2</sup>.
- 6 - شروط البيع: يعتبر هذا البيان جوهر قائمة شروط البيع، ويقصد بها الشروط التي يقترحها الدائن لمباشرة إجراءات التنفيذ لكي يتم البيع على أساسها ويعرضها على أصحاب الشأن، بقصد إبداء ما يرون من ملاحظات بصددها وهي تختلف باختلاف كل حالة على حدى، إذ يلتزم بهذا الراسي عليه المزاد بإعتبارها شريعة المزاد.

يمكن أن تدرج في دفتر الشروط بعض البنود تتعلق بكيفية البيع وضمان ودفع الثمن، ولا عبء لأي شرط يخالف النظام العام والآداب كما لو تناول شرط منع بعض الأشخاص من دخول المزاد بدون وجه حق أو شرط السماح للمنوعين من الشراء بالدخول في المزاد.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2012 ، ص 292 .

<sup>2</sup> حسين فريجة ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2010 ، ص 301 .



أما فيما يخص الثمن الأساسي لبيع العقار في المزاد العلني يحدد بالقيمة التقريبية له في سوق العقارات المماثلة أو تعيينه من طرف الخبير، ويحدد الثمن بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة والمحدد مسبقا من طرف رئيس المحكمة ويجب على الخبير المعين إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال عشرة ( 10 ) أيام من تاريخ تعيينه وإلا أستبدل بخبير آخر عملا بالمادة 739 ق.إ.م.<sup>1</sup>.

7 تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان في ذلك فائدة أفضل من حيث تحصيل الإيرادات وزيادة المزايا مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء، لكل لا يجوز تجزئة محل الحجز إذ كان وحدة إستغلالاقتصادية أو مجموعة فلاحية إذ يجب أن تباع دفعة واحدة.

8 بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع وهي التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، ويؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع وتاريخ جلسة البيع والإعتراضات وتحديد جلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة إنعقاده، وإذا خلت القائمة من هذه البيانات تكون قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حق التمسك بإبطالها، ويمكن إعادة تجديدها على نفقة المحضر القضائي إذا تم إلغاء هذه القائمة<sup>2</sup>.

أما إذا إعتري البيانات التي حددتها المادة 737 ق.إ.م.إ السابقة الذكر نقص أو خطأ فلا يحكم بالإبطال إلا إذا كان من شأن ذلك أن يؤدي إلى التشكيك في حقيقة البيانات<sup>3</sup>.

ترفق قائمة شروط البيع عند إيداعها حسب نص المادة 738 ق.إ.م.إ بالوثائق التالية:

- 1 نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- 2 نسخة من أمر الحجز.
- 3 نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.
- 4 شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
- 5 مستخرج جدول الضريبة العقارية.

**ثانيا: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:** يعد تحرير وإيداع قائمة شروط البيع أوجب المشرع تبليغ بعض الأشخاص عن طريق المحضر القضائي بتوجيه إنذار بالإطلاع على القائمة وذلك خلال خمسة

<sup>1</sup>آمال كراج ، المرجع السابق ، ص 28 .

<sup>2</sup>حسين فريجة ، المرجع السابق ، ص 302 .

<sup>3</sup>أحمد أبو الوفاء ، المرجع السابق ، ص 315.

عشر (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع وهذا ليتمكنوا من إبداء ملاحظاتهم وإعتراضاتهم وهذا ما نصت عليه المادة 740 ق.إ.م.إ.م. وهم:

- 1 - للمدين المحجوز عليه لشخصه أو في موطنه أو محل إقامته.
  - 2 - للكفيل العيني والحاجز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.
  - 3 - للمالكين على الشيوع إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا.
  - 4 - للدائنين المقيدون في شهادة القيد المسلمة بعد تسجيل الحجز وذلك في موطنهم المختار.
  - 5 - جائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.
  - 6 - إلى الورثة في الموطن المختار فإن لم يكن لهم موطن مختار فموطن المتوفى دون بيان الأسماء والصفات، ليطلعوا على قائمة شروط البيع ولتدرج ملاحظاتهم قبل البيع<sup>1</sup>.
- كما يجب أن يشمل محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع طبقا للمادة 741 ق.إ.م.إ.م. فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

- 1 - تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- 2 - تعيين العقار أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
- 3 - الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- 4 - تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الإعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

- 5 - إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة<sup>2</sup> سقط حقهم في التمسك بها.

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ الأشخاص المعنيين بها، يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية يختاره المحضر تبعا لأهمية الأموال المحجوزة بغض النظر عن اللغة الصادرة بها، كما يقوم بالتعليق في لوحة إعلانات المحكمة التي يوجد بها العقار خلال ثمانية ( 08 ) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة والنسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، ويجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بلقاسم محمد أمين ، المرجع السابق ، ص 60 .

<sup>2</sup> عبد الرحمان بريارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات البغدادي، ط1، الجزائر، 2009، ص 244.

الفرع الثاني: الإعتراض على قائمة شروط البيع: خصص المشرع وسيلة إجرائية هامة القصد منها تصفية جميع المنازعات التنفيذية المتعلقة بالعقار، قبل الشروع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه بالمزاد العلني هذه الوسيلة هي الإعتراض على قائمة شروط البيع<sup>1</sup>.

أولاً: تعريف الإعتراض: الإعتراض هو منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار التي يبدي بها ذوو الشأن ملاحظاتهم ويتم بموجبه التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لعيب شكلي إجرائي أو موضوعي أو تعديل شروط البيع الواردة في القائمة المودعة بأمانة ضبط المحكمة والمبلغه رسمياً إلى الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض على هذه القائمة، ويعتبر الاعتراض على قائمة الشروط البيع بأنه خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز، له ميعاد معين وإجراءات محددة قانونياً<sup>2</sup>.

ثانياً: موضوع الاعتراض: يتخذ الاعتراض على قائمة شروط البيع ثلاثة صور، يمكن ذكر كما يلي:

1 أوجه البطلان، إعتد المشرع الجزائري على النظرية الحديثة في البطلان في المادة 643 ق.أ.م.إ والتي تقضي بأن البطلان لا يقور إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه وفقاً للمادة 60 ق.أ.م.إ، ونتيجة لذلك فرق المشرع بين البطلان المطلق الذي لا أثر له قانوناً والبطلان النسبي المعلق على مطالبة الأطراف مع قابلية التصحيح، وقد تصدت المادة 643 ق.أ.م.إ لحالة قابلية إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز للإبطال وليس لحالة البطلان المطلق ونستد فيما ذهبنا إليه على:

- أن المطالبة بالبطلان إجراء أمر جوازي.

- قابلية الحق في طلب الإبطال للسقوط.

أما عن الإجراءات الواجب إتباعها عند المطالبة بالحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار فنذكرها على النحو الآتي:

- يقدم الطلب من طرف المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة وهو الغير في التنفيذ ضد الحاجز والمحضر القضائي.

- يقدم الطلب بموجب دعوة إستعجالية أمام المحكمة التي يباشر فيها التنفيذ.

- خلال أجل شهر واحد من تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في الإبطال وأعتبر صحيحاً.

<sup>1</sup> حمه مرمرية، المرجع السابق، ص 197.

<sup>2</sup> مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 649.

أما إذا تبين للقاضي أن طلب الإبطال تعسفي جاز الحكم على المحجوز عليه بغرامة مادية لا تقل عن عشرين ألف (20 000 دج)<sup>1</sup>.

2 - ملاحظات، يقصد بالملاحظات، الطلبات التي تبدى من كل ذي مصلحة سواء كان المدين

أو الحائز أو أحد الدائنين الممتازين أو مستأجر العقار أو صاحب حق الانتفاع أو حق الارتفاق بقصد تعديل شروط البيع بما يحقق مصلحته ويكون إبدائها - بدون رفع دعوى - ، على شكل عريضة ويمكن أن تتمحور الملاحظات في النقاط التالية:

أ. الزيادة في الثمن الأساسي، ويكون ذلك بناء على تقدير خبير عقاري وفقاً للمادة 739 ق.إ.م.إ، وبيع العقار صفقة واحدة أو على صفقات.

ب. إضافة بعض الشروط، لأن فيها مصلحة لطالبيها، أو طلب صاحب حق الانتفاع أو حق الارتفاق إلى الإشارة إلى حقه كي لا تنازعه فيها مشتري العقار.

ج. التعديل بحذف شرط مخالف للنظام العام أو الآداب العامة مثل إستبعاد شخص من المزايدة بدون وجه حق، أو طلب حذف شرط عدم رد الثمن في حالة إستحقاق العقار<sup>2</sup>.

3 وقف إجراءات البيع، بالرجوع إلى ق.إ.م.إ نجد أن المشرع نص على حالات معينة يتخذ فيها سبيل الاعتراض كوسيلة لأبداء بعض الطلبات تهدف في مجملها إلى وقف إجراءات البيع مؤقتاً أو تأجيلها، وتتمثل هذه الحالات في:

أ. الحالة الأولى: طلب وقف البيع بعض العقارات المحجوزة للحد من الأثر الكلي للحجز وفقاً للمادة 743 ق.إ.م.إ يجوز لكل من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال وقف إجراءات البيع على عقار أو أكثر من العقارات المعينة المحجوزة، إذا ثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات التي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين. يحدد الأمر الصادر في هذا الاعتراض العقارات التي تتوقف عليها إجراءات البيع مؤقتاً، ومع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزاد أن يستمر في بيع تلك العقارات إذا لم يكف ثمن ما بيع من عقارات للوفاء بحقه<sup>3</sup>.

ب. الحالة الثانية: طلب تأجيل البيع، طبقاً لأحكام المادة 744 ق.إ.م.إ يجوز للمدين أن يطلب بطريق الاستعجال تأجيل إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري إذا ثبت أن الإيرادات السنوية لهذا

<sup>1</sup> عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 126 .

<sup>2</sup> مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 659.

<sup>3</sup> حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 200.

العقار في سنة واحدة ( 01 ) كافية للوفاء بديون جميع الدائنين الحاجزين، و يعين الأمر الصادر بتأجيل الموعد الذي تبدأ فيه الإجراءات البيع في حالة عدم الوفاء مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين ليستطيع الوفاء بهذه الديون، و للمحكمة كامل السلطة في تقدير وجهة الأسباب التي تدعو لطلب تأجيل إجراء البيع و لاطمئنانها على قدرة المدين على الوفاء في أجل الذي تحدده له والغرض منه تمكين المدين من فرصة الوفاء بما هو مطلوب منه وتأجيل بيع العقار بعد قيام القرينة على ترجيح إمكانية الوفاء، إذا أمهل، و يحدد الأمر الصادر بتأجيل البيع، الأجل الذي يستأنف في إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء و طلب تأجيل إجراءات بيع العقار في أي حالة تكون عليها الإجراءات إلى ما قبل اعتماد العطاء<sup>1</sup>.

**ج. الحالة الثالثة:** طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ، حيث نص المادة 745 ق.إم.إ على أنه إذا وجد بين الدائنين بائع العقار أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم، بلغ له المحضر القضائي إنذار بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق البيع بالمزاد العلني، والتأثير بذلك قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل سقط في ذلك<sup>2</sup>.

غير أنه إذا رفع دعوى الفسخ أو قدم طلباً لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد، قام المحضر القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع، وتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع<sup>3</sup>.

**المطلب الثاني: تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزايدة:** فبيع المال المحجوز يجب أن يتم دائماً بإتباع إجراءات المزايدة ضمن جلسة علنية يتم تحديد تاريخ ومكان إنعقادها من طرف رئيس المحكمة في محضر إيداع قائمة شروط البيع، وعليه سنتناول تاريخ ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني في الفرع الأول والثاني على التوالي:

**الفرع الأول: تحديد تاريخ (زمان) إجراء المزايدة:** حيث ينفذ موعد البيع المحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع المودع لدى أمانة ضبط المحكمة، والذي يخبر به أصحاب الشأن إذا لم يقدم أي اعتراض على القائمة، أما إذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المقدم يسقط، لذلك يجب تحديده مرة أخرى بناء على طلب يقدمه المحضر أو أي طرف من الأشخاص المشاركين في عملية الحجز على العقار أن يكون

<sup>1</sup> مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 662.

<sup>2</sup> حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 200.

<sup>3</sup> عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 248.

مقيداً بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة ولا يصدر هذا الأمر إلا بعد التحقق والفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت<sup>1</sup>، ويخطر المحضر القضائي الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه والحاجز و الكفيل العيني والحائز إن وجد، بتاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة.

**الفرع الثاني: مكان إجراء المزايدة:** على رئيس المحكمة أن يحدد مكان بيع العقار المحجوز، إذ يجب أن يراعي في هذا الصدد ما ورد في نص المادة 740 ق.إ.م.إ إضافة لما ذكر في نص المادة 753 ق.إ.م.إ حيث تؤكد المادتين أن مكان بيع العقار يجب أن يكون في دائرة اختصاص المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، إلا أنه قد يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان آخر فمنها يجب أن يتضمن أمر رئيس المحكمة هذا المكان بناء على طلب المدين أو الدائنين<sup>2</sup>.

**المطلب الثالث: الإعلان عن البيع:** يعد الإعلان عن البيع من الإجراءات المهمة التي من شأنها التمهيد لإجراء عملية البيع في الزمان والمكان المعينين، والهدف من هذا الإجراء هو إعلام الجمهور بالمعلومات الأساسية عن البيع ودعوة الراغبين في الشراء للحضور والإشتراك في البيع بالمزاد العلني، وعليه فهو يعد أحد العوامل الرئيسية التي تساهم في نجاح عملية البيع بالمزاد العلني، وسنتناول في هذا المطلب الإعلان عن إجراء البيع بالمزاد العلني (الفرع الأول)، وسندرس في (الفرع الثاني) الجزاء المترتب عن عدم القيام بالإعلان.

**الفرع الأول: الإعلان عن إجراء البيع بالمزاد العلني:** حتى تتعد عملية البيع بالمزاد لا بد أن يسبقها إعلان عن البيع الذي يقوم به المحضر القضائي وهو نوعان: إعلان خاص ويكون لأطراف خصومة التنفيذ وإعلان عام يكون للجمهور الراغبين في الشراء.

**أولاً: الإعلان الخاص:** توجب المادة 747 ق.إ.م.إ على المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني في مهلة ثمانية ( 08) أيام قبل إنعقاد جلسة المزايدة على الأقل ، دون أن تنص على الجزاء المترتب في حالة عدم إخبارهم بهذا الموعد ، والمبدأ أن هؤلاء الأشخاص لا يحتاجون لمعرفة تاريخ البيع أو حتى شروطه ذلك أن التبليغ الموجه إلى أطراف التنفيذ أو الأشخاص الذين حددتهم المادة 740

<sup>1</sup> أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، 723، 724.

<sup>2</sup> حميد نموش، بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة البويرة، 2013، ص96.

ق.إ.م.إ. يغني عن إعلامهم لاحقاً بجلسة البيع ، لأن البيع يتضمن تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني ويكون هذا الإعلان متى أوقف البيع، بعد تقديم الإعتراضات على قائمة شروط البيع والإجراءات<sup>1</sup>.

**ثانياً: الإعلان العام:** بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم ومكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور ، ولكي يزيد عدد المشاركين في المزايمة ، يقع التنافس بقصد الوصول إلى أعلى سعر للبيع، وقد ألزمت المادة 749 ق.إ.م.إ. المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع يتضمن البيانات التي يتضمنها مستخرج البيع والمحددة بنفس المادة المذكورة أعلاه موقعا منه في آجال ثلاثين يوماً على الأكثر وعشرين يوماً على الأقل من تاريخ حلول جلسة المزاد ، وذلك عن طريق النشر والتعليق الذي يكون على نفقة طالب التنفيذ ، ويتضمن هذا المستخرج المراد إعلانه بيانات محددة بالمادة 749 ق.إ.م.إ. وهي:

- 1 - إسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائر والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
- 2 - تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- 3 - الثمن الأساسي لكل جزء من العقار / أو الحق العيني العقاري.
- 4 - تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
- 5 - تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع<sup>2</sup>.

وبهذا فإن الإعلان عن البيع بالمزاد العلني للحضور يتم عن طريق التعليق والنشر ويثبت بتقديم صورة إلى الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل لذلك، وقد حدد المشرع بموجب المادة 750 ق.إ.م.إ. الأمكنة التي يتم التعليق والنشر بها وهذا لكي يحدد الإعلان أغراضه ينبغي أن يحصل بطريقة من شأنها إعلام أكبر عدد من الجمهور وهاته الأمكنة هي<sup>3</sup>:

- 1 - في باب أو مدخل لك عقار من العقارات المحجوزة ( مباني أو أراضي ) ، فإذا كان العقار أرضاً جرداء يكون التعليق على لوحة تثبت على الأرض المراد بيعها.
- 2 - في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز وهذا بالنشر في إحدى الصحف اليومية.
- 3 - في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

<sup>1</sup> حسيان رضا ، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، جامعة وهران ، 2012 ، ص 124 .

<sup>2</sup> السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص 103.

<sup>3</sup> حسيان رضا ، نفس المرجع ، ص 125 .

4 في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار .

5 في الساحات والأماكن العمومية.

6 في أي مكان آخر يحتمل أن يتضمن جلب أكبر عدد من المزايديين مثلا على أبواب الملاعب والأسواق.

ولكي يحقق الإعلان عن البيع أغراضه ينبغي أن يتم في موعد مناسب، وذلك فإن الموعد المناسب هو

ذلك الموعد الذي يحقق التوازن بين مصلحتين<sup>1</sup> : مصلحة الراغبين في الشراء التي تستدعي اشتراط

الحصول على الإعلان قبل اليوم المحدد للبيع بفترة مناسبة، ليتمكن الشخص الراغب في الشراء من

التفكير والإستعداد للشراء، وحسنا ما فعل المشرع الجزائري في المادة 749 ق.إ.م.إ بتحديد الميعاد

بثلاثين يوما على الأكثر وعشرين يوما على الأقل على تاريخ حلول جلسة المزايدة<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: الجزاء المترتب على عدم قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق:** تنص المادة

751 ق.إ.م.إ " 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 (03) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في ذلك ، ويفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع

وقبل إفتتاح البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن إذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل

البيع إلى جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي ، إذا فصل برفض طلب

الإلغاء أمر بإفتتاح البيع بالمزاد العلني فورا".

ما يستنتج من نص هذه المادة أنه إذا أخل المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق أجاز المشرع

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 ( 03) أيام على

الأقل كشرط لقبول الطلب، ويفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع بالمزاد العلني لكن قبل

الإفتتاح بأمر غير قابل للطعن وذلك إما:

- بإلغاء إجراءات النشر والتعليق، ويترتب عنه تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة مع الأمر بإعادة

الإجراءات على نفقة المحضر القضائي.

- برفض طلب الإلغاء ويتبع ذلك إفتتاح البيع بالمزاد العلني فورا<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 127 .

<sup>2</sup> حسيان رضا ، نفس المرجع ، ص 128 .

<sup>3</sup> عبد الرحمان بريارة ، المرجع السابق ، ص 250 .



**المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار بالمزايدة:** بعدما تعرضنا إلى الإجراءات السابقة على جلسة بيع العقار والمتمثلة في إعداد العقار للبيع وتحديد مكان وزمان إجراء المزايدة والإعلان عن البيع ، سنخرج في هذا المبحث على الإجراءات المتبعة أثناء وخلال جلسة المزايدة، وكيفية إيقاع البيع وصدور حكم رسو المزاد ، والآثار المترتبة عنه، وذلك في ثلاثة مطالب، نتناول في ( المطلب الأول ) كيفية إجراء المزاد العلني، ونتعرض في ( المطلب الثاني ) إلى حكم رسو المزاد ، ونتطرق في ( المطلب الثالث ) إلى آثار بيع العقار بالمزاد العلني.

**المطلب الأول: إجراءات المزايدة:** سنعالج في هذا المطلب الإجراءات التفصيلية التي على أساسها تتم عملية بيع العقار بالمزاد العلني وإلى الكيفية التي يقع بها البيع وصدور حكم برسو المزاد، ونتطرق إلى بعض العوارض التي قد تعترض عملية بيع العقار وتحول دون مواصلة السير في إجراءات البيع، وعلى هذا الأساس نقسم هذا المطلب إلى فرعين نتعرض في (الفرع الأول) إلى إجراءات جلسة المزايدة، ثم سنتناول بعض العوارض التي قد تطرح على المحكمة الناظرة في جلسة البيوع العقارية في (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: إجراءات جلسة المزايدة:** يتولى محافظ البيع إجراء المزايدة أي البيع بالمزاد العلني مهما كانت قيمة العقار وتجري المزايدة في المكان والزمان المحددين لها، وذلك وفقا لأحكام المادة 753 ق.إ.م.إ فيجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض رئيس القسم العقاري، وذلك بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك وتكون بحضور المحضر القضائي ، وأمين الضبط وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجدا أو بعد إخبارهم بتاريخ الجلسة بثمانية ( 08 ) أيام على الأقل وحضور عدد من المزايديين لا يقل عن ثلاثة أشخاص<sup>1</sup>، وبعد إنعقاد جلسة البيع تحت إشراف الرئيس يجب على الرئيس قبل الأمر بإفتتاح المزاد العلني التأكد من حضور أو غياب أطراف الحجز ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الذين يوجب القانون إنذارهم وإعلان البيع بالتأكد من إجراءات النشر والتعليق، ويتأكد من مدى توافر النصاب من المزايديين، كما يقوم بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي.

وبعد التأكد من أن كل الإجراءات صحيحة، يأمر الرئيس بإفتتاح المزاد وينوه بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والثلث الأساسي للبيع والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في

<sup>1</sup> القروبيشير سرحان، إجراءات الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2004. ص

المزايدة، حسب أهمية العقار، وفي كل الأحوال يجب أن يكفل هذا المبلغ عن عشرة آلاف دينار (10,000) في كل عرض، وذلك وفقاً للمادة 754 ق.إ.م.إ.

بعدها تبدأ جلسة المزايدة بالمناداة، ولكل شخص أن يتقدم لشراء العقار بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون وكالته خاصة<sup>1</sup>، إذن وبعد التحقق من كافة الشروط المطلوبة والتي يجب على قاضي التنفيذ التأكد منها تبدأ إجراءات البيع بالمزايدة وفقاً لما حدده القانون وتتمثل في:

**أولاً: إعتاماد العطاء الأكبر:** بعد إفتتاح المزاد تبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى وكل عرض يكون مستقلاً تماماً عن غيره من العطاءات الأخرى، ولا يعتبر أي عرض مبني العرض السابق عليه وإنما يعد كل عرض في ذاته إيجاباً غير مقترن بأي شرط، ومتى حكم ببطلان العرض الأخير وجب إعادة المزاد من جديد مع عدم الإعتاماد بأي عرض سابق.

يقرر الرئيس رسو المزاد على المزايد الذي عرض الثمن الأعلى بعد النداء به ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة<sup>2</sup>، ويلتزم الراسي عليه المزاد بإيداع خمس ( 5/1 ) الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة أمام ضبط المحكمة، ويدفع باقي الثمن في أجل أقصاه ثمانية أيام وهذا ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 757 ق.إ.م.إ، وفي حالة الحجز على عدة عقارات وترتب بيعها على التعاقب فإنه يراعي ذلك في التنفيذ عند المزايدة، فإن كان ثمن العقار الأول غير كاف للوفاء يدين الحاجزين والمصاريف القضائية إنتقل إلى بيع العقارات الأخرى حسب الترتيب، ويكف القاضي عن البيع عند الحصول على القيمة المطلوبة، لذلك فالبيع يتم وفقاً لأحكام المادة 756 ق.إ.م.إ بالتتابع وحسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه بالمادة 724 منه وعليه وجب على الرئيس المشرف على البيع التوقف عن بيع باقي العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ويأمر برفع الحجز عنه تلقائياً<sup>3</sup>.

**ثانياً: جلسات المزايدة:** لقد نص القانون على جلسات للمزايدة بنصه على جلسة المزايدة الأولى والجديدة والموالية طبقاً للمادة 754 ق.إ.م.إ وبين الأسباب التي قد تطرأ حتى يتم تأجيل جلسة المزايدة وهذا ما نبينه كالتالي:

**1- في الجلسة الأولى:** عند إفتتاح جلسة المزايدة فإذا تقدم المزايدون وتم عرض أكبر عطاء فإن المزاد يرسو على من تقدم بأكبر عطاء، لكن إذا توفر سبب جدي في عدم إمكان عقد جلسة للمزايدة في التاريخ المحدد لها يمكن تأجيلها إلى تاريخ آخر يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب ويؤجل البيع إما:

<sup>1</sup> أحمد أبو الوفاء ، المرجع السابق ، ص 520 .

<sup>2</sup> حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 137 .

<sup>3</sup> حسيان رضا ، نفس المرجع ، ص 138 .

● بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية كقلة المزايديين وضعف العروض حسب ما ذكرته المادة 753 ق.إ.م.إ.

● أو إذا قرر القاضي ذلك من تلقاء نفسه لأحد الأسباب الواردة في المادة 753 و754 ق.إ.م.إ وهي:

✓ إذا لم يتوافر النصاب من المزايديين أي أقل من ثلاثة أشخاص.

✓ إذا كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي للمزايدة.

✓ إذا لم يتقدم أي أحد عرض خلال الخمسة عشرة (15) دقيقة.

وفي هذه الحالات يقوم الرئيس بإثبات ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي وفي كل الأحوال يجب أن يكون هذا التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تجديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوما من تاريخ التأجيل<sup>1</sup>، وهذا طبقا للمادة 755 ق.إ.م.إ. ويترتب على هذا التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بذات الطريقة المنصوص عليها في المادتين 749 و750 ق.إ.م.إ. التي سبق الإشارة إليها<sup>2</sup>.

**2- في الجلسة الثانية:** نصت المادة 4/754 ق.إ.م.إ. أنه وبعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة

الإجراءات وبنوه الرئيس بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف القضائية ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار كما بيناه سابقا، فإن تبين أن العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي غير كاف لقيمة الدين والمصاريف قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر (10/1) الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق<sup>3</sup>.

والملاحظ هنا أن المشرع لم يورد احتمال عدم تقدم أي أحد بأي عرض خلال خمسة عشرة دقيقة كما في الفرض الأول ، ولهذا فإن القاضي في هذه الحالة لا يمكنه إنقاص عشر (10/1) الثمن الأساسي ويتحتم عليه تأجيل الجلسة لتاريخ لاحق ، غير أن هذا قد يؤدي للإضرار بمصالح الأطراف سواء الدائنين الحاجزين لأنه يؤخر الوفاء بمستحقاتهم وكذا بالنسبة للمدين المحجوز عليه لأنه يمكن التصور أنه ولعدة جلسات قد لا يتقدم أي مزايد لإبداء أي عرض، وهذا ما يجعل الثمن الأساسي ثابتا في حين أن قيمة العقار تزداد بالوقت خاصة إذا تصورنا أن الملفات تبقى عالقة لمدة طويلة ، وبهذا كان من الأجدر أن

<sup>1</sup> آمال كراج ، المرجع السابق ، ص 42 .

<sup>2</sup> بلقاسم محمد أمين ، المرجع السابق ، ص 68 .

<sup>3</sup> آمال حبار ، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية الجديد ، دار العرب للنشر والتوزيع ، د.ط، الجزائر

، ص 153 ، 2011 .

إضافة احتمال عدم تقديم أي عرض في هذا الفرض، حتى يتمكن الرئيس من إنقاص عشر الثمن الأساسي وتأجيل البيع لجلسة ثانية<sup>1</sup>.

**3- في الجلسة الموالية:** يباع العقار أو الحق العيني العقار لم تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز إستيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: عوارض بيع العقار ( تأجيل البيع ووقفه ):** بينا بأن جلسة المزايدة أي جلسة بيع العقار المحجوز تتعقد في الميعاد وفي التاريخ وفي المكان وفي الساعة المحددة لها بموجب الأمر المتضمن تحديد جلسة بيع العقار المحجوز.

والأصل أن يتم الشروع في إجراءات بيع العقار في هذه الجلسة، لكن قد تحدث بعض الأسباب أو الظروف والعوامل التي تحول دون الإستمرار في إجراءات البيع، وبذلك فقد يتم تأجيل البيع أو وقفه بحسب الحالة<sup>3</sup>.

**أولاً: تأجيل البيع:** نصت المادة 753 الفقرة الثانية ق.إ.م. أنه: " يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية، لاسيما قلة المزايديين وضعف العروض ". يتبين من نص المادة أنه قد تحدث ظروف تؤدي إلى التأجيل ومن بين هذه الظروف نجد حالة عدم تقدم أي أحد بأي عرض، أو في حالة ضعف العروض يأمر بتأجيل البيع إلى جلسة أخرى، ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب التي قد تؤدي إلى تأجيل المزايدة بل إكتفى بالقول إذا كانت أسباب جدية حسب المادة المذكورة أعلاه، وترك أمر تقديرها إلى سلطة القاضي، ويمكن إجمال الأسباب المؤدية إلى التأجيل فيما يلي:

1. يجوز للقاضي الحكم بالتأجيل بناء على طلب كل ذي مصلحة إذا قدم سببا جديا في ذلك وإقتنع بوجهة الأسباب التي بني عليها الطلب كأن يكون المدين في سبيله للوفاء أو يكون الزمان المحدد للبيع غير مناسب، وللمحكمة أن ترفض طلب التأجيل إذا لم يكن الطلب مبررا<sup>4</sup>.
2. إذا أمر القاضي عند فصله في الإشكال المتعلق بإجراء من الإجراءات التمهيدية للبيع بإعادتهكالأمر بإعادة الإعلان عن البيع.

<sup>1</sup> حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 140 .

<sup>2</sup> بلقاسم محمد أمين ، المرجع السابق ، ص 69 .

<sup>3</sup> بداوي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 112 .

<sup>4</sup> حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 129 .

3. إذا لم يتقدم للشراء أي أحد أو ما قدم من العروض غير كاف فإنه يحكم بتأجيل المزايمة وذلك وفقا للمادة 753 ق.إ.م.<sup>1</sup>.

ويكون كل تأجيل لمدة لا تقل عن 30 يوما من يوم الجلسة التي يقرر التأجيل فيها، ويجوز التأجيل لمدة أوسع من ذلك أو وفق إجراءات البيع بناء على إتفاق طالب الحجز والمدين أو موافقة الحاجز على تقسيط المبالغ المستحقة أو لأسباب تستوجبها أحكام القانون.<sup>2</sup>

أما في التشريع المصري فنص على جواز التأجيل بنفس الثمن بناء على طلب كل ذي مصلحة إذا للتأجيل أسباب قوية.

والحكم الصادر في طلب تأجيل البيع لا يقبل الطعن فيه بأي طريقة وليس هناك ما يمنع عادة تأجيل البيع كلما إقتضت مبررات التأجيل، ومن الممكن تأجيل البيع إذا لم يتقدم مشتري للمزايمة وفي هذه الحالة يجب إنقاص عشر الثمن الأساسي مرة بعد مرة كلما إقتضى الحال.<sup>3</sup>

**ثانيا: وقف البيع:** يشبه الوقف في التأجيل لأن كليهما مبني على أسباب جدية إلا أنهما يختلفان من حيث كون الوقف لا يتم غالبا فيه تحديد المدة على عكس التأجيل فالحكم القاضي به يحدد جلسة البيع والوقف قد يكون إجباري أو قد يكون جوازي.

#### 1- الوقف الإجباري: ومن أسباب الوقف الإجباري للبيع ما يلي:

- ❖ تخلف أي شرط جوهرى لإجراء التنفيذ يوجب حتما الوقف.
  - ❖ إذا طعن بالتزوير في السند الذي يتم التنفيذ به أمرت المحكمة بإجراء التحقيق في التزوير.
  - ❖ إذا كان البائع الذي باع العقار للمنفذ عليه قد رفع دعوى الفسخ لعدم سداد الثمن أو المقايض وكان قد رفع إعتراضا على قائمة شروط البيع قبل جلسة الإعتراضات.<sup>4</sup>
- هاته الحالات لم ينص عليها القانون صراحة وهي على سبيل المثال، بل إعمالا للقواعد العامة، فإنه متى تحققت هذه الأسباب وتأكد القاضي منها، لم يكن أمامه سوى الأمر بوقف البيع.

<sup>1</sup> حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 130 .

<sup>2</sup> أحمد أبو الوفاء ، المرجع السابق ، ص 986 .

<sup>3</sup> نبيل عمر وأحمد هندي ، الوسيط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، د.ط، الإسكندرية ، 2001 ص 656 .

<sup>4</sup> عبد الحميد الشواربي ، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري ( الفقه ، القضاء ، الصيغة القانونية ) ، منشأة المعارف للإسكندرية ، مصر ، 2002 ، ص 646 .

**2- الوقف الجوازي:** إن حالات الوقف الجوازي غير محددة فيجوز لمحافظ البيع أن يوقف إجراءات التنفيذ وإذا طلب منه ذلك ورأى جدية السبب، ومن أمثلة ذلك في حالة وقف البيع بالنسبة لباقي العقارات المحجوزة عليها إذا كانت قيمة أحدهما تكفي للوفاء بكافة حقوق الدائنين الحاجزين، وإذا حكم القاضي بوقف البيع ثم زال السبب الموجب للوقف أيا كان نوعه جاز لذوي المصلحة التقدم إلى السيد رئيس المحكمة المختصة بطلب تحديد يوم البيع<sup>1</sup>.

**المطلب الثاني: حكم رسو المزاد:** ذكرنا بأن إيقاع البيع بالمزاد العلني على العقار يتم عند اعتماد العرض والعطاء الأخير من طرف قاضي البيوع العقارية وفي نفس الجلسة وفور اعتماد هذا العرض يتم إصدار حكم رسو المزاد، وبهذا الإجراء يقع البيع ويصبح الراسي عليه المزاد (مشتري العقار) ملزماً بدفع المبلغ الذي رسا به المزاد في المدة التي حددها القانون، وعليه سنتعرض في هذا المطلب إلى تعريف حكم رسو المزاد وطبيعته القانونية وحالات إعادة بيع العقار.

**الفرع الأول: المقصود بحكم رسو المزاد:** هو ذلك الحكم الذي يصدره قاضي البيوع العقارية في جلسة المزايدة الخاصة ببيع العقار وبموجب هذا الحكم يتم ترسيم البيع القضائي على الشخص الذي قدم آخر عرض بعد النداء به ثلاث (03) مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، ويعتبر حكم مرسي المزاد بأنه خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية، وهو الهدف الذي يصبوا إليه كل دائن حاجز بغرض إستيفاء دينه من ثمن بيع العقار<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد:** هناك إختلاف في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد سواء في الفقه أو في مختلف التشريعات، وتعددت النظريات خاصة في:

❖ **الفقه الإيطالي:** انقسم الفقه الإيطالي إلى رأيين:

**1-الرأي الأول:** قال أنه عقد بين السلطة القضائية ومن يتقدم بأحسن عطاء، وقيل أنه عقد بين الموظف القضائي وبين الراسي عليه المزاد وقيل أنه البيع الجبري يتم بتوافق سلطة الموظف مع إرادة المشتري فيعتبر عقدا يبرم نتيجة توافق إرادتها.

**2-الرأي الثاني:** أن البيع الجبري ليس عقدا بل هو عمل سلطة عامة يصدره موظف أعطاه القانون الصفة وأنه عمل قانوني من جانب واحد يتم بقرار يصدر من الموظف العام، على أنه لا يصدر إلا إذا سبقه عمل قانوني آخر ذو طبيعة مختلفة هو تقديم العطاء في المزاد.

<sup>1</sup> حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 131 .

<sup>2</sup> بداوي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 128 .

وقيل أن البيع الجبري بإعتباره عملاً إجرائياً يؤدي إلى خضوعه من حيث صحته وبطلانه إلى قواعد بطلان الأعمال الإجرائية وأنه عند تفسير شروط البيع لا ينظر إلى إرادة أي من الموظف العام أو الدائن مباشر الإجراءات أو المشتري وإنما ينظر إلى الأعمال والعناصر المكونة لخصومة التنفيذ<sup>1</sup>.

❖ **التشريع الجزائري:** نصت المادة 69 ق.م على أنه لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزداد، ويسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلاً وجاءت هذه المادة في الفصل الثالث المعنون بالعقد في القسم الخاص بشرط العقد وهذا النص جاء عاماً ليشمل بذلك جميع المزايدات سواء كانت البيوع الاختيارية أو الجبرية. و طبقاً للمادة 600 ق.إم. فإن الحكم برسو المزداد يعد من بين السندات التنفيذية و الواقع أن إيقاع البيع الراسي عليه المزداد بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء و هو بيع لا يختلف عن البيع الاختياري إلا في أنه لا يتم بإيجاب وقبول البائع وإنما ينطق به القاضي بإيقاع البيع جبراً عنه ويتحول هذا الحكم بعد مشهده كسند ملكية بالنسبة للراسي عليه المزداد، و لقد كلفت المحكمة العليا حكم رسو المزداد على أنه عمل ولائي لا يحتوي أي منازعة أو مواجهة<sup>2</sup>، و هو ليس حكماً فاصلاً في خصومة قضائية و إنما هو مجرد محضر لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع و إثبات إيقاعه على من رسي عليه المزداد، و هو قرار يصدر عن القاضي بما له من سلطة ولائية<sup>3</sup>.

غير أنه الرأي الراجح هو الرأي الذي يعتبر البيع القضائي عمل إجرائي يسبقه عمل قانوني آخر يتمثل في العطاء ويرجع هذا الرأي للأسباب التالية:

- 1 - لأن تطابق الإرادتين منعدم فيه.
- 2 - واختلاف الباعث الدافع عن البيع الرضائي عن الباعث في البيع القضائي.
- 3 - طلب البيع رغم أنه إجراء جوهري، إلا أنه أمام عدم اشتراط المشرع وروده في شكل معين، أو اشتراطه أن يتوفر على بيانات معينة، نستطيع القول أن المشرع لم يترتب على تخلفه بطلاناً مطلقاً و إنما يترتب عنه بطلاناً مطلقاً، و إنما يترتب عنه بطلان نسبي.

<sup>1</sup>فتحي والي ، المرجع السابق ، ص 289 .

<sup>2</sup>قرار المحكمة العليا بتاريخ 2003/01/29 ملف رقم 292327 المجلة القضائية ، العدد الأول، لسنة 2003 ، ص 206 المبدأ " لا يعد حكم رسو المزداد العلني حكماً قضائياً بل قراراً ولائياً صادر على شكل حكم قضائي وتبعاً لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة لأن الطعن بالنقض لا يكون في الأحكام القضائية الفاصلة في منازعة والصادرة نهائياً وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه".

<sup>3</sup> نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص 1005.

4 - المحكمة في إقرارها كيفت حكم رسو المزاد على أنه عمل ولائي لا يحتوي منازعة ولا مواجهة ويهدف إلى إزالة عقبة قانونية تتمثل في إيقاع البيع.

لذلك فالحكم القاضي برسو المزاد هو أمر ولائي رغم أنه يأخذ شكله ديباجة الحكم وهذه الطبيعة القانونية للبيع الجبري لا ينفي عنه صفة البيع وهي مقررة له بنص المادتين 360 و 385 ق.م.<sup>1</sup>

**الفرع الثالث: القواعد التي يخضع لها حكم رسو المزاد:** رسم المشرع إجراءات التنفيذ على العقار ووضع قواعد إجرائية ثابتة كما خول للقاضي سلطة إيقاع البيع للراسي عليه المزاد، لأن حسن سير العدالة يقتضي هذا، فصاحب الحق لا يملك الوقت الحاضر أن يقتضي حقه بنفسه، ومن ثم صار من شأن الدولة أن تضع قواعد إجرائية ثابتة لتسيير حصول صاحب الحق على حقه من مدينه<sup>2</sup>، وعليه فالمشرع فرض على المدين مالك العقار أوضاع قانونية خاصة تؤدي إلى بيع عقاره جبراً وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى القواعد التي تحكم رسو المزاد.

**أولاً: مشتملات أو بيانات حكم رسو المزاد:** يستفاد من نص المادة 763 ق.إم. إنه ونظراً للطبيعة الخاصة لحكم رسو المزاد أوجبت المادة أن يتضمن هذا الحكم مجموعة من البيانات وضوابط معينة يجب مراعاتها في هذا الحكم وسوف نعرضها على النحو التالي:

1 - السند التنفيذ الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها، لاسيما ما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.

2 - تعيين العقار أو الحق العيني العقار المباع ومشتملاته والاتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.

3 - تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقار المباع.

4 - إجراءات البيع بالمزاد العلني.

5 - الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

6 - إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.

7 - توقيع القاضي وأمين الضبط الحكم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> حسيان رضا، المرجع السابق، ص 148.

<sup>2</sup> حسيان رضا، نفس المرجع، ص 142.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 314.



ثانياً: شهر حكم رسو المزاد: من المعلوم أن ما يؤكد أن حكم رسو المزاد ليس حكم كالأحكام الفاصلة في النزاعات والخصومات القضائية هو هذا الحكم لا يبلغ لأطراف الحجز طبقاً لأحكام المادة 764 ق.إم.إ. ويعد سندا تنفيذياً إذ ينفذ جبراً في مواجهة المحجوز عليه، الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس وذلك حسب الأحوال.

وطبقاً لنص المادتين 16 و 17 من القانون 75/74 المتعلق بالشهر العقاري وكذا القانوني المدني فالشهر هو وسيلة انتقال الملكية وبهذا فإن الملكية لا تنتقل بحكم رسو المزاد فهذا الأخير يعد سند للملكية.

وقد نص المشرع في المادة 2/762 ق.إم.إ. على أنه لا بد من قيد حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي حتى تنتقل الملكية خلال أجل شهرين من تاريخ صدور الحكم، وتتم إجراءات الشهر هذا الحكم بالمنطقة العقارية في دائرة اختصاصها موقع العقار وهذا وفقاً لنص المادة 774 ق.إم.إ. وذلك دون مراعاة أصل الملكية<sup>1</sup>.

**ثالثاً: الطعن في حكم رسو المزاد:** أشرنا سابقاً بأن حكم رسو المزاد ليس حكماً قضائياً، وإنما هو قرار ولائي والأصل في الأعمال الولائية وبحسب ما ذهب إلى الفقه التقليدي لا تخضع لطرق الطعن التي تخضع لها الأعمال القضائية وذلك نظراً للإمكانية رفع دعوى أصلية للمطالبة ببطالانها، إلا أن الفقه الحديث يذهب إلى ضرورة خضوع الأعمال الولائية لطرق الطعن وخصوصاً الاستئناف غير أن طرق الطعن هذه قد نظمها القانون لتلائمها مع الأعمال القضائية وليس الولائية.

فالأصل أن حكم إيقاع البيع من حيث المضمون لا يعتبر حكماً قضائياً بالمعنى المفهوم للأحكام إذ أنه لا يفصل في خصومة ولا يحسم نزاعاً ولكنه من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر بديباجة الأحكام أي وفقاً للشكل المحدد لها في القانون.

قرر المشرع الجزائري أنه لا يجوز الطعن في حكم رسو المزاد عن طرق الطعن العادية أو غير العادية لأن هذه الطعون خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في المنازعات القضائية، وهذا لا ينطبق على حكم رسو المزاد باعتباره عمل ولائي لا قضائي حسب نص المادة 765 ق.إم.إ. "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> حسيان رضا، المرجع السابق، ص 154.

<sup>2</sup> حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 316.

بما أن المشرع لم ينص على طريقة خاصة لطعن حكم رسو المزاد إلا أنه يبقى خاضع لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، حيث يمكن الطعن فيه قضائياً بدعوى البطلان المبتدئة في المحكمة التي وقع البيع بالمزاد أمامها.

تعتبر هذه الدعوى منازعة موضوعية في التنفيذ وتبنى أسباب البطلان على عيب في إجراءات المزادة أو في شكل الحكم، وهذه الطريقة تمارس من طرف المدين المنفذ عليه أو الحاجز والكفيل العيني والدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بجلسة المزادة<sup>1</sup>.

**رابعاً: حالات إعادة بيع العقار:** إذا تخلف الراسي عليه المزاد عن تنفيذ إلتزاماته المترتبة على رسو المزاد ففي هذه الحالة يرى المشرع ضرورة إعادة البيع مجدداً على ذمته، كما أن المشرع إعتد طريقة إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة سدس الثمن الذي رسا به المزاد الأول على الأقل حتى يصل بها العقار إلى أعلى ما يمكن أن يصل إليه من ثمن مرتفع رعاية منه لمصلحة المدين ودائنيه منها بيع العقار بثمن بخس.

**1- إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد:** والمقصود بهذا الإجراء هو بيع العقار الحاصل للمشتري المتخلف عن إلتزامه وإعادة بيعه بغير إلتخاذ إجراءات تنفيذ مبتدأة<sup>2</sup>.

إذا لم يقم الراسي عليه المزاد بتقديم الإلتزامات التي ترتبت على عاتقه برسو المزاد والمتمثلة في إيداع باقي الثمن الراسي عليه المزاد والرسوم والمصاريف خلال أجل أقصاه ثمانية ( 08 ) أيام أمام أمانة ضبط المحكمة الجاري بها البيع ، ويبقى هذا الإخلال مستمرا حتى بعد إعداره بالدفع ، يعاد البيع على ذمته بمزايدة جديدة وحكم جديد ، وذلك طبقاً للمادة 757 ق.إ.م.إ بنصها على أن الراسي على المزاد يجب أن يدفع 5/1 الثمن والمصاريف والرسوم حال إنعقاد الجلسة على أن يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام فإذا لم يقم بإيداعه كاملاً يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (05) أيام تحت طائلة إعادة البيع على ذمته. كما يجب أن يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلتزام المزايد المتخلف عن الدفع بفرق الثمن بين البيع الأول والثاني إن وجد، ويلزم الراسي عليه المزاد بتسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية حسب نص المادة 90 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري وهذا نجده في

<sup>1</sup> بلقاسم محمد أمين، المرجع السابق، ص 73.

<sup>2</sup> أحمد أبو الوفاء ، المرجع السابق ، ص 586 .

البيع الإجباري كما في البيع الإختياري، وإذا ما تخلف عن التسجيل خلال الشهرين التاليين لتاريخ المزاد فجزاؤه إعادة البيع على ذمته<sup>1</sup>.

2- إعادة بيع العقار لمن يعرض زيادة تجاوز السدس ( 6/1): أجاز المشرع في نص المادة 760 ق.إ.م.إ لكل شخص أن يتقدم للمحكمة سواء بعد رسو المزاد الأول أو الثاني ، وخلال ثمانية ( 08 ) أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد أن يعلن رغبته في إعادة بيع العقار بعرض يجاوز سدس الثمن الذي بيع به والزيادة في مصر تقاس بال عشر ( 10/1 ) ، مع تحمل كافة المصاريف وتقديم تعهد كتابي بأن يكون هو الراسي عليه المزاد إذا لم يتقدم أحد بعرض أفضل ، ويترتب عليه إعادة إجراءات المزايدة والنشر والتعليق وفقا لما نصت عليه المواد 749 إلى 757 ق.إ.م.إ. ويتعين توفر شرطان لإعادة بيع العقار ذكرتهما المادة 1/760 ق.إ.م.إ.:

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

2 أن يكون العقار المحجوز قد بيع بثمن أقل من الثمن الأساسي<sup>2</sup>.

يهدف المشرع من إجازته وترخيصه لتجديد إعادة البيع مرة ثانية هو الوصول به إلى أحسن سعر، وذلك رعاية لمصلحة المدين والدائنين الحاجزين ليستوفوا حقهم كاملا من ثمن العقار<sup>3</sup>.

**المطلب الثالث: آثار بيع العقار بالمزاد العلني:** أشرنا سابقا بأن حكم رسو المزاد هو عمل من أعمال

السلطة العامة يسبقه عمل قانوني آخر يتمثل في رسو المزاد على أكبر عطاء أو دفع الثمن الذي هو

شرط ضروري لصدوره ، وبما أن حكم رسو المزاد ما هو إلا بيع ينعقد في المحكمة وتحت إشرافها فهو

إذن لا يختلف عن البيع الإختياري ، ومن ثم كانت آثاره لا تختلف في جملتها عن آثار البيع الإختياري

ما لم ينص القانون على إستبعاد أثرها وهي الإستثناءات التي أوردها المشرع فيترتب عن حكم رسو المزاد

تمتع المشتري في المزايدة جملة من الحقوق وتقع على عاتقه جملة من الإلتزامات، فيصبح له الحق في

إستلام العقار والإستئثار بثمراته، كما يؤدي تسجيل حكم إيقاع البيع إلى نقل ملكية العقار المبيع إلى

المشتري بالمزاد.

وعلى ضوء ما سبق يمكن إستعراض أهم هذه الآثار، ولهذا سنتطرق في (الفرع الأول) لتسليم العقار ونقل

ملكيته لراسي عليه المزاد ونتطرق في (الفرع الثاني) لتطهير العقار أو الحق العيني العقاري.

<sup>1</sup>الوافي فيصل ، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد 08-09، دار الخلدونية للنشر و التوزيع

الجزائر، 2012، ص 110 .

<sup>2</sup>عبد الرحمان بربارة ، المرجع السابق ، ص 257 .

<sup>3</sup>عبد العزيز بداوي ، المرجع السابق ، ص 135 .

**الفرع الأول: الإلتزام بتسليم العقار ونقل ملكيته إلى الراسي عليه المزاد:** المقصود بتسليم العقار للراسي عليه المزاد (المشتري) هو وضع العقار تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والإنتفاع به دون عائق، ولو لم يستلمه ماديا<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 367 ق.م بأنه: " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق، ولو لم يستلمه ماديا، مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء ".

ويقتضي تسليم العقار للراسي عليه المزاد تسليمه مع ملحقاته التي تم حجزها مع هذا العقار وهو كل ما أعد بصفة دائمة لخدمة هذا العقار، فحقوق الإرتفاق تعد من ملحقات العقار، إذا كانت زراعية، الآلات والمعدات الزراعية مما يعد عقارا بالتخصيص، ومن ملحقات العقار ثماره الطبيعية وإيراداته كأجرة العقار إذا كان مؤجرا<sup>2</sup>.

والتسليم في البيع الجبري لا يعني الإلتزام بنقل الملكية لأن هذه الأخيرة تنتقل كأثر للبيع الجبري كما أن التسليم هو حق خالص للمشتري نتيجة دفعه للثمن الذي رسا به المزاد عليه والمصاريف والرسوم المستحقة<sup>3</sup> حيث يدفع هنا خمس الثمن حال إنعقاد الجلسة وعليه دفع الباقي في أجل أقصاه ( 08 ) أيام بأمانة الضبط فإذا لم يدفع خلال المدة المحددة يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام تحت طائلة إعادة البيع على ذمته ويلزم بفارق الثمن إذا تم البيع بأقل من الثمن الأساسي وطبقا لنص المادة 758 ق.إ.م.إ فإن منطوق الحكم برسو المزاد الثاني لا بد أن يتضمن الإلزام بالمزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد، ويؤدي البيع الجبري إلى نقل ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني من المدين إلى الراسي عليه المزاد ، وبهذا فجوهره مثل البيع الذي يتم بالتراضي ، وبهذا فبمجرد صدور الحكم يحدث تغييرا قانونيا بالنسبة لحق الملكية ويقرر إنتقال الملكية من المحجوز عليه إلى المشتري بالمزاد ، ولذلك نص المشرع في المادة 762 ق.إ.م.إ " إن حكم رسو المزاد سند للملكية " وتبعاً لذلك يكون حكم رسو المزاد سببا لإكتساب المشتري ملكية العقار.

**الفرع الثاني: تطهير العقار أو الحق العيني العقاري:** تطهير العقار المقصود به هو تخليصه من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية، فتطهير العقار إذا هو رفع جميع الحقوق والقيود والأعباء المثقل والمحمل

<sup>1</sup> محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط4، الجزائري، 2005 ص 182 .

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 580 وما يليها.

<sup>3</sup> محمد حسنين، نفس المرجع، ص 204 .

بها العقار، حتى ينتقل هذا العقار صافيا إلى المشتري<sup>1</sup>، والحقوق والقيود التي يظهر منها العقار في حكم مرسى المزاد هي تلك الحقوق المقيدة والمسجلة قبل صدور أمر الحجز المنصب على العقار المباع الذي صدر بشأنه حكم رسو المزاد، والأصل في البيوع هو إنتقال الملكية إلى المالك الجديد محملة بكل الحقوق المترتبة على العقار، كالرهن أو حق الإختصاص أو حق الإمتياز، لكن وخروج على القاعدة فقد نص القانون على حكم يجعل حد لهذه الحقوق التبعية بموجب المادة 2/764 ق.إ.م.إ. ويترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار المبيع من حقوق الإمتياز والإختصاص والرهن الرسمية والحيازية التي أعلن أصحابها بإيداع قائمة شروط البيع وأخبروا بتاريخ جلسته طبقا للمادتين 740 و 747 ق.إ.م.إ. فلا يبقى لهم إلا حقهم في الثمن، وطبقا لهذا النص يتلقى الراسي عليه المزاد الملكية خالية مما كان مقررا عليها من حقوق الرهن والإختصاص والإمتياز، بحيث لا يكون لأصحاب هذه الحقوق إلا حق الأولوية في إستيفاء ديونهم من ثمن العقار، ولولا هذا النص لإنتقلت الملكية إلى الراسي عليه المزاد مثقلة بهذه الحقوق مادامت هذه الحقوق قد قررت قبل تسجيل تنبيه بنزع الملكية وكان عليه لتخليص العقار منها إما أن يفي لأصحابها بديونهم المضمونة بهذه الحقوق وإما يعمل على تطهير العقار وفقا للقواعد التي قررها القانون المدني<sup>2</sup>، لذا أعفى المشرع الراسي عليه المزاد من كل ذلك بتقريره تطهير العقار من الحقوق المذكورة كأثر يترتب على البيع الجبري، ويبى تطهير العقار من حقوق الرهن والإختصاص والإمتياز كأثر يترتب على تسجيل حكم مرسى المزاد على عدة إعتبارات، أهمها أن إجراءات بيع العقار بالمزاد وما تقتضيه من الإعلان بيعه والسماح لكل راغب في الشراء في الدخول في المزاد، ومن الزيادة بالسدس لمن فاته الدخول في المزاد الأول، كل ذلك من شأنه أن يؤدي إلى بيع العقار بأعلى ثمن، كما أن حقوق أصحاب حقوق الرهن والإختصاص والإمتياز وقد أدخلوا في إجراءات التنفيذ بإخبارهم بإيداع القائمة وتاريخ بيع العقار<sup>3</sup> بإمكانهم أن يعملوا على الوصول بثمن العقار إلى أكبر حد ممكن، وأخيرا فإن من شأن تطهير العقار كأثر لتسجيل حكم مرسى المزاد ترغب الأفراد في الدخول في المزاد، مما يترتب عليه رفع قيمته وزيادة الثمن الذي يرسو به، وفي هذا مصلحة للدائنين والمدين، والحقوق التي يشملها التطهير حسب المادة 936 ق.م. الرهن الرسمية وحقوق الإختصاص والإمتياز ولكنه لا يشمل غير ذلك من الحقوق العينية كحق الإرتفاق أو حق الإنتفاع<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 776.

<sup>2</sup> راجع أحكام المواد من المادة 915 إلى المادة 917 من ق.م.ج.

<sup>3</sup> حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 317.

<sup>4</sup> السعيد قشاشطة، المرجع السابق، ص 118.

### ملخص الفصل الثاني:

تناولنا في هذا الفصل دراسة عملية بيع العقار بالمزاد العلني، وتطرقنا إلى الإجراءات السابقة عن عملية بيع العقار، حيث يتم إعداد العقار لبيعه بالمزاد العلني وذلك بإعداد قائمة شروط البيع وتحديد البيانات المتعلقة بالعقار، ثم تأتي مرحلة تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني للعقار، ثم يتم الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني.

وعرجنا إلى الإجراءات المتبعة بجلسة البيع بالمزاد العلني للعقار، حيث تبدأ عملية البيع بالمزاد العلني بين الحاضرين إلى أن يرسو المزاد على أحد المزايدين، وبهذا الإجراء تقع عملية البيع، وباعتبار البيع بالمزاد العلني ترتب عليه آثار كالبيع الأخرى، حيث يتم نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد وتطهير هذا العقار من الحقوق العينية المثقل بها.

الختامة

## الخاتمة:

ناقشنا من خلال بحثنا هذا عملية البيع بالمزاد العلني للعقارات كونه بيع يتميز بقواعد خاصة على خلاف البيوع الأخرى، و هذا من خلال ما تضمنه أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكي يكون البيع بالمزاد العلني للعقار صحيحا، فإنه يجب أن يكون الشخص الذي يرغب في المزايدة أن يتمتع بالأهلية على الرغم من منع المشرع لفئة من الأشخاص للاشتراك في البيع بالمزاد العلني حتى بوساطة الغير لأن ذلك يعد تحايلا عن القانون، ويترتب عليه بطلان البيع بالمزايدة بين أطراف المزاد.

ويكون العقار محل البيع بالمزاد العلني عقارا بطبيعته وهو كل شيء ثابت بحيزه كالأرض والأموال المدمجة في الأرض، أو يكون عقارا بالتخصيص وهي شيء منقول بطبيعته رسده مالكة لخدمة وإستغلال العقار بطبيعته.

وتسبق عملية بيع العقار بالمزاد العلني بعض الإجراءات ، حيث يتم إعداد العقار لبيعه بالمزاد العلني وذلك من خلال إعداد قائمة شروط البيع وتحديد البيانات المتعلقة بالعقار المراد بيعه والشروط التي يقوم عليها البيع بالمزاد العلني، ثم تأتي مرحلة تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني حيث يحدد رئيس المحكمة تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ، وأخيرا يتم الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني وذلك لزيادة عدد المشاركين في المزاد والوصول إلى أعلى سعر للبيع.

وبعد عملية إعداد العقار والإعلان عن بيعه بالمزاد العلني، يقوم رئيس القسم العقاري بعملية البيع بالمزاد العلني، وذلك بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك وتبدأ المزايدة بين الحاضرين إلى أن يرسو المزاد على أحد المزايديين الذي تقدم بأكبر عطاء، وبهذا الإجراء يقع البيع ويصبح الراسي عليه المزاد ( مشتري العقار ) ملزما بدفع المبلغ الذي رسا به المزاد، وفي المقابل يلتزم بائع العقار بتسليم العقار ونقل ملكيته للراسي عليه المزاد.



وختاماً أذكر أهم النتائج التي تم التوصل إليها:

1 أفضل الطرق استعمالاً في السوق الداخلية والخارجية ويتسم بمزايا كبيرة في المعاملات المالية المعاصرة.

2 يحقق عقد البيع بالمزاد العلني مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشترين، كما أن مراحل وإجراءات البيع (كإعداد العقار والإعلان...) تضمن الشفافية والنزاهة والسير الحسن لعملية البيع بالمزاد العلني.

3 آثار هذا النوع من البيوع هي نفسها آثار عقد البيع العادي من حيث دفع الثمن وتسليم ونقل الملكية بين أطراف المزاد.

وأهم الاقتراحات التي يمكن تقديمها هي:

1 يجب على المشرع أن يولي اهتماماً أكثر بهذا النوع من البيوع، وذلك يكون من خلال تبسيط إجراءاته وإيجاد آلية لإخضاع جميع البيوع بالمزاد العلني لرقابة خاصة.

2 إعداد معايير شرعية قانونية تواكب تطور ممارسة البيع بالمزاد العلني عن طريق الشبكة المعلوماتية (الإنترنت).

# قائمة المراجع

Les références

**أولاً: المراجع**

**(I) - المراجع العامة:**

1. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 2، 1990.
2. توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون، و النظرية العامة للحق)، الدار الجامعية، ط 1، لبنان، 1988.
3. حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2010.
4. خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية ط 4، الجزائر، مصر، 2004.
5. سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية، ط 1، مصر، 2009.
6. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، منشورات حلي الحقوقية، ط 3، لبنان، 2000.
7. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 7، الجزائر، 2006.
8. لحسن بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط 2 الجزائر، 2006.
9. محمد حسين منصور، مصادر الالتزام العقد والإدارة المنفردة، دار الجامعة، د. ط، لبنان، 2000.

**(II) - المراجع المتخصصة:**

1. أحمد أبو الوفاء، إجازات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، ط 1، مصر 1991.
2. أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات حلي الحقوقية، د، ط، بيروت، 2003.
3. أحمد هندي، أصول التنفيذ، الدار الجامعية، د. ط، الإسكندرية، مصر، 1993.
4. آمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية الجديد، دار العرب للنشر والتوزيع، د. ط، الجزائر، 2011.
5. حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، 2012.
6. زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوصفي، دار الفكر الجامعي مصر، 2009.

7. عبد الحميد شواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، (الفقه القضاء، الصياغة القانونية)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002.
  8. عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ من الناكتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادي، ط 1 الجزائر 2009.
  9. علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008.
  10. فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية و التجارية، دار النهضة العربية ، د ط مصر، 1980.
  11. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط4 الجزائر، 2005.
  12. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، دار الثقافية، ج 1، عمان، 1994.
  13. مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2005.
  14. نبيل عمر و أحمد هندي، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، د. ط، الإسكندرية، 2001.
  15. نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط 2 الجزائر، 2008.
  16. الوافي فيصل ، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد 08-09، دار الخلدونية للنشر و التوزيع الجزائر، 2012.
- ثانياً: الأطروحات، الرسائل والمذكرات:**

#### (I) - الأطروحات :

1. حمة مرامية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة 2008.
2. ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2004.

#### (II) - الرسائل والمذكرات:

1. آمال كبراج ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ، 2006.
2. بلقاسم محمد أمين ، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق جامعة أكلي محند أولحاج ، البويرة ، 2013.

3. حميد نموش، بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة البويرة 2013.
4. السعيد قشاشطة، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، 2014.
5. عبد العزيز بداوي ، الحجز العقاري في القانون الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير جامعة الجزائر 2008.
6. القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004.

#### ثالثا: المقالات:

1. مصطفى ركان ، مهام محافظ البيع كمهنة فنية وإجراءات البيع بالمزاد العلني ، مقال منشور في مجلة الموثق ، العدد 04 ، 2001.

#### رابعا: نصوص قانونية:

1. القانون العضوي رقم 11/04 المتعلق بالقانون الأساسي للقضاء المؤرخ في 21 رجب عام 1425 الموافق لـ 06 سبتمبر 2004 .
2. القانون رقم 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق المؤرخ في 20/08/2006 الذي ألغى القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 .
3. القانون رقم 06 - 03 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتضمن مهنة المحضر القضائي ج ر ، عدد 14 ، الصادرة في 08-03-2006 .
4. القانون رقم 07/13 المتضمن تنظيم مهنة المحاماة المؤرخ في 24 ذي الحجة عام 1434 الموافق لـ 29 أكتوبر 2013.
5. القانون رقم 07/16 المتضمن مهنة محافظ البيع بالمزايدة المؤرخ في 29 شوال 1437 الموافق لـ 03 غشت 2016.

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات:

الصفحة	فهرس المحتويات
I	الإهداء
II	الشكر وعران
III	قائمة المختصرات
1	المقدمة
-	<b>الفصل الأول: شروط صحة عقد البيع بالمزايدة</b>
5	تمهيد الفصل الأول
6	<b>المبحث الأول: أركان البيع بالمزاد العلني</b>
6	المطلب الأول: الرضا في البيع بالمزايدة
8	المطلب الثاني: شروط المشاركة في المزايدة
8	الفرع الأول: أهلية الإشتراك في المزايدة
9	الفرع الثاني: الأشخاص الممنوعين من المشاركة في المزايدة
14	<b>المبحث الثاني: محل البيع</b>
14	المطلب الأول: عقار مملوك للمدين
15	الفرع الأول: تعريف العقار
15	الفرع الثاني: تحديد العقار محل البيع
18	المطلب الثاني: عقار مملوك لغير المدين
18	الفرع الأول: عقار في يد الحائز
18	الفرع الثاني: عقار في يد الكفيل العيني
21	ملخص الفصل الأول
-	<b>الفصل الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني</b>
23	تمهيد الفصل الثاني
24	<b>المبحث الأول: الإجراءات السابقة لجلسة بيع العقار</b>
24	المطلب الأول: إعداد العقار للبيع
24	الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع
28	الفرع الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع
30	المطلب الثاني: تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزايدة

30	الفرع الأول: تحديد تاريخ (زمان) إجراء المزايمة
31	الفرع الثاني: مكان إجراء المزايمة
31	المطلب الثالث: الإعلان عن البيع
31	الفرع الأول: الإعلان عن إجراء البيع بالمزاد العلني
33	الفرع الثاني: الجزاء المترتب على عدم قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق
34	المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار بالمزايمة
34	المطلب الأول: إجراءات المزايمة
34	الفرع الأول: إجراءات جلسة المزايمة
37	الفرع الثاني: عوارض بيع العقار (تأجيل البيع ووقفه)
39	المطلب الثاني: حكم رسو المزاد
39	الفرع الأول: المقصود بحكم رسو المزاد
39	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد
41	الفرع الثالث: القواعد التي يخضع لها حكم رسو المزاد
44	المطلب الثالث: آثار بيع العقار بالمزاد العلني
44	الفرع الأول: الإلتزام بتسليم العقار ونقل ملكيته إلى الراسي عليه المزاد
45	الفرع الثاني: تطهير العقار أو الحق العيني العقاري
47	ملخص الفصل الثاني
49	الخاتمة
52	قائمة المراجع
56	فهرس المحتويات
58	ملخص الدراسة



### الملخص:

يحتل البيع مكانة كبيرة في المجتمع، ومن هذه البيوع البيع بالمزاد العلني وهو عملية البيع بالتناقص بين عدة أشخاص تحت إشراف القضاء، بحيث تعطى الصفقة لم يقدم أعلى ثمن، وبهذا يقع عملية البيع، ويلتزم المشتري بدفع الثمن، وفي المقابل يلتزم البائع وعن طريق المحضر القضائي بتسليم الشيء المبيع للراسي عليه المزاد على أن تنتقل الملكية بعد شهر حكم رسو المزاد.

### الكلمات المفتاحية:

البيع بالمزاد العلني - رسو المزاد - تقييم المبيع - محافظ البيع - قائمة شروط البيع

### Résumé :

Vente occupe une place importante dans la société, et cette vente aux enchères de vente, un processus de vente de la concurrence entre plusieurs personnes sous la supervision du pouvoir judiciaire, de sorte que compte tenu de l'accord n'a pas fourni le prix le plus élevé, et cette vente est situé, l'acheteur est tenu de payer le prix, et en retour, le vendeur est engagé et à travers le casier judiciaire chose ventes à la main sur ma tête par la vente que la propriété a passé un mois après l'ancrage de la règle de la vente aux enchères.

**Mots clés :** Enchères - Les ventes Note - gouverneur de vente -

Conditions de vente Liste

### Summary :

Sale occupies an important place in the company, and this auction sale, a process of selling the competition between several people under the supervision of the judiciary, so that given the agreement did not provide the price The highest, and this sale is located, the buyer is required to pay the price, and in return the seller is engaged and through the criminal record thing handmade on my head by the sale that the property has passed One month after the anchoring of the rule of the auction.

**Key words :**

Auctions - Sales Note - Sales Governor - Sales Conditions List