



جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa



بيع الأموال المنقولة وغير المنقولة الجائز حجزها قانونا

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الدكتور:

بهلولي فاتح

من إعداد الطالبتين:

حمدي آسية

إدير عيدة

لجنة المناقشة:

الأستاذ أيت جودي مناد، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية رئيسا

د/ بهلولي فاتح، أستاذ محاضر قسم أ، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية..... مشرفا

الأستاذة إنوجال نسيمة، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية ممتحنا

السنة الجامعية 2021-2022

سورة الأعراف

وَإِلَىٰ مَدْيَنَ أَخَاهُمْ شُعَيْبًا ۗ قَالَ يَا قَوْمِ أَعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُم مِّنْ إِلَهِ غَيْرُهُ ۗ قَدْ جَاءَتْكُم

بَيِّنَةٌ مِّن رَّبِّكُمْ ۖ فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ ۖ وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تُفْسِدُوا

فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا ۚ ذَٰلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنْتُمْ مُّؤْمِنِينَ ﴿٨٥﴾

سورة الأعراف " آية 85 "

شكر وتقدير

الشكر لله أولا وأخيرا على توفيقه لنا، فهو وحده من وهبنا القوة والصحة والصبر لإنجاز هذا العمل.

والحمد له الذي بنعمته تتم الصالحات والحمد لله على كل النعم التي أنعمها علينا.

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف "بهلولي فاتح" على كل ما قدمه لنا من توجيهات ومعلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع دراستنا.

نتوجه بالشكر مسبقا لأعضاء لجنة المناقشة وهذا لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة.

إِهْدَاء

أهدي هذا العمل

إلى الوالدين الكريمين، أطال الله في عمرهما

إلى رفيق دربي زوجي الغالي

إلى أختي مبلية وأخواتي ريان ولعيد حفظهم الله

إلى كل من عرفته من قريب أو بعيد وتعزز عليا ذكره، إلى كل هؤلاء لكم مني

ثمرة جهدي.

عيدة

إِهْدَاء

إلى الوالدين الكريمين، أطال الله في عمرهما.
إلى أخواتي وردة تيزيري عابدة ونادين حفظهم الله،
إلى روح أخي الطاهرة رحمه الله،
وإلى كل من ساندني طوال مسيرتي الدراسية من قريب أو من بعيد،
إليهم جميعا أهدي ثمرة جهدي.

آسية

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج ر ج ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ق.م: قانون مدني.

ط 2: الطبعة الثانية.

ج 2: جزء الثاني.

د س ن: دون سنة نشر.

د د ن: دون دار النشر.

ص: صفحة.

ص ص: من صفحة إلى صفحة.

ثانياً: باللغة الفرنسية

P: page.

مقدمة

عند قيام الالتزام يجب على المدين القيام بالوفاء به بمجرد حلول أجله، ذلك بأن يقوم المدين اختياريًا وطواعية بتنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه، لكن قد يتهاون المدين ويمتنع عن الوفاء بما التزم به، ففي هذه الحالة يكون التنفيذ جبريًا على أموال المدين باعتبار أن جميع أمواله ضامنة للوفاء بجميع ديونه مهما كانت طبيعتها سواء هذه الأموال منقولة أو غير منقولة، وذلك بتدخل السلطة العامة التي تشرف على التنفيذ بتدخل القضاء وراقبته، وذلك من أجل ضمان حقوق الدائن في استيفاء حقه من المدين الممتنع والمماطل عن الوفاء بالدين وكذا من أجل حماية حقوق المدين من تعسف الدائن.

والتنفيذ على أموال المدين يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها القانون والتي تتناسب مع طبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه، فالأصل أن يتم التنفيذ أولاً على منقولات المدين، فإذا لم تكن موجودة أو كانت غير كافية انتقل الدائن إلى التنفيذ عقارات المدين، باستثناء أصحاب التأمينات العينية الذين لهم سندات تنفيذية فيمكن لهم التنفيذ مباشرة على عقارات المدين دون شرط عدم كفاية المنقولات، بغض النظر عن وجود أموال منقولة لدى المدين أو عدم وجودها، وعليه فقد كرس المشرع الجزائري الإجراءات القانونية الكفيلة لإجبار الدائن لمدينه على تنفيذ ما التزم به في حال امتناعه عن الوفاء اختياريًا، ومن ذلك حقه في توقيع الحجر على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة.

والحجز هو وضع مال معين من أموال المدين تحت يد القضاء وغل يد المدين من التصرف فيه تمهيدًا لبيعه واستيفاء الدائن لحقه من ثمن البيع.

والحجز على نوعين هناك حجز تحفظي وهناك حجز تنفيذي وهذا الأخير يؤدي إلى نزع ملكية المال المحجوز وبيعه لاستفاء الدائن حقه من ثمنه، وهذا النوع لا يتقرر إلا للدائن الحائز على سند تنفيذي، كونه الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها المشرع مؤكد لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ.

الحجز التنفيذي ينقسم بدوره إلى نوعين حجز تنفيذي على المنقول، وحجز تنفيذي على العقار والذي يعتبر آخر وسيلة يلجأ إليها الدائن بغية استيفاء، باعتباره إجراء مرهون بشرط عدم كفاية منقولات المدين للوفاء بديونه أو عدم وجودها.

فبعد توقيع الحجز نهائيا على أموال المدين المنقولة أو العقارية ووضعها تحت يد القضاء نهائيا تبدأ مرحلة جديدة ألا وهي مرحلة البيع الجبري بالمزاد العلني وهو الذي يعنينا في هذه الدراسة كونه الموضوع الذي اخترناه لدراستنا والذي سنتناوله تحت عنوان " بيع الأموال المنقولة وغير المنقولة الجائر حجزها قانونا. "

وقد تناول المشرع الجزائري الأحكام والقواعد المتعلقة ببيع الأموال المنقولة والعقارية بالمزاد العلني ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الباب الخامس تحت عنوان " في الحجز " في المواد من 704 إلى 799.

وتبرز أهمية موضوع بيع الأموال المنقولة وغير المنقولة المحجوزة بالمزاد العلني في القانون الجزائري في عدة أسباب أهمها:

- يعتبر موضوع البيع بالمزاد العلني بحد ذاته من أهم القواعد الإجرائية وأدق المسائل القانونية، فهو بمثابة حلقة وصل بين القاعدة والواقع، فيقرر تسييرها لما يقرره القانون.
- يعتبر موضوع بيع الأموال المنقولة والعقارية موضوعا هاما وحيويا باعتباره أحد أنواع التنفيذ الجبري والمرحلة الحاسمة في حدود المنازعة القضائية والغاية من اللجوء إلى القضاء بحيث يتيح الفرصة للدائنين من أجل استيفاء ديونهم.
- نظرا للأهمية البالغة التي تتسم بها الأموال المنقولة والعقارية في الجزائر لاسيما في المدن الكبرى حيث أصبحت في الواقع العملي حلقة من حلقات الاقتصاد وتلعب دورا أساسيا في العجلة الاقتصادية والتجارية في البلاد.

ومن أهم الدوافع التي أدت بنا لاختيار هذا الموضوع نجد الدوافع الذاتية والدوافع الموضوعية:

أ- الدوافع الذاتية لاختيار الموضوع:

- الرغبة في تنمية المدارك والمعارف العلمية والقانونية في هذا الموضوع.
- النقص في تناول الموضوع بالشروحات الكافية له، حيث انه من خلال المطالعة للمراجع، فانه لا توجد مراجع كافية متخصصة تخصصا مباشرا في هذا الموضوع.

أما الدوافع الموضوعية لدراسة موضوع بيع الأموال بالمزاد العلني فتكمن في:

- تسليط الضوء على الأهمية البالغة التي يتمتع بها موضوع الدراسة كونه من أهم الأعمال الإجرائية والقانونية.
- معرفة مدى تحقيق إجراءات البيع بالمزاد العلني كطريقة للحماية وضمان اللازمين الدائن باعتبار البيع بالمزايدة كوسيلة من وسائل تحصيل الدائن لحقه.

ويثير موضوع دراستنا العديد من الإشكالات القانونية والعملية، ولبيان مدى تحقق القواعد الإجرائية التي رسمها المشرع الجزائري كطريق للتنفيذ الجبري في توفير الحماية الكافية والملائمة لأموال الدائن عبر المراحل التي تمر بها إجراءات البيع بالمزاد العلني إلى غاية توزيع حصيلة البيع، ومن هنا نطرح الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري في وضع إجراءات إيقاع أموال المدين تحت يد القضاء، وبيعها بالمزاد العلني بما يكفل حقوق الدائن؟

ومن خلال دراستنا للموضوع واجهتنا بعض الصعوبات تتمثل في قلة المراجع العلمية التطبيقية، ما عادا المراجع العامة التي تطرقت إلى موضوع البحث بصفة عريضة غير مفصلة وكذلك صعوبة إيجاد الاجتهادات القضائية الخاصة بهذا البحث لذا جاء مفنقرا لها.

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل وشرح مختلف النصوص القانونية باعتبارها ضرورة عملية لخدمة غاية دراستنا، والمنهج الوصفي من خلال وصف مختلف الإجراءات القانونية المتبعة.

لذا ارتأينا تقسيم دراستنا لهذا الموضوع إلى فصلين:

الفصل الأول: بيع الأموال المنقولة المحجوزة بالمزاد العلني.

الفصل الثاني: بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة بالمزاد العلني.

الفصل الأول

بيع الأموال المنقولة

المحجوزة بالمزاد العلني

بيع الأموال المنقولة المحجوزة هي المرحلة التي تلي مرحلة الحجز والتي تعتبر مرحلة مهمة وضرورية من مراحل التنفيذ الجبري، إذ يجب أن تتم عملية البيع بالمزاد العلني، ذلك أن إجراء البيع علانية يتيح الفرصة لكل راغب في الدخول المزيدة للمشاركة في المزاد مما يؤدي إلى زيادة المنافسة فيما بينهم، وبالتالي رفع ثمن المبيع إلى أقصى حد ممكن يستفيد منه كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، وتعتبر عملية بيع المال المنقول المرحلة التي تسبق تحقيق الغاية من الحجز والتمثلة في استيفاء ديون الحاجزين وتوزيع الثمن بينهم.

ولبيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني هناك مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها والتمثلة في الإجراءات السابقة على عملية البيع تتضمن إجراءات تحضيرية تهيأ المال المحجوز للمزاد وإجراءات أخرى تتضمن مرحلة إجراء المزاد في حد ذاته.

وعليه أعمال التنفيذ الجبري تنتهي بالبيع بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين الحاجزين.

وللتفصيل في هذه المرحلة قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين نتناول (المبحث الأول) تحت عنوان القواعد الإجرائية لبيع الأموال المنقولة المحجوزة، وأما (المبحث الثاني) ندرسه تحت عنوان توزيع المبالغ المتحصلة من البيع.

المبحث الأول:

القواعد الإجرائية لبيع الأموال المنقولة المحجوزة

يعتبر بيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني المرحلة الثانية من مراحل التنفيذ الجبري، باعتبار أن الغاية من بيع هذه المنقولات هي تحويلها إلى مبلغ نقدي يكفي للوفاء بكل حقوق الدائنين الحاجزين.

وهذه المرحلة تتضمن سلسلة من الإجراءات التي نظمها المشرع الجزائري في المواد 704 إلى 714 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث هذه الإجراءات تتم بعلميتين أساسيتين والمتمثلة في عملية إعداد المنقول للبيع وما يقتضيه من توفر العلانية اللازمة، وعملية البيع ذاتها التي تبدأ بعملية المزايمة وتختتم برسو المزاد على صاحب العطاء الأكبر، والهدف من هذه الإجراءات الوصول بالمنقول إلى أعلى ثمن ممكن.

لذا نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في (المطلب الأول) إجراءات إعداد بيع المنقولات المحجوزة، وفي (المطلب الثاني) إجراءات البيع بالمزاد العلني.

المطلب الأول:

إجراءات إعداد بيع المنقولات المحجوزة

تباع الأموال المحجوزة بالمزاد العلني، حيث أنه لا يتم البيع إلا بعد إعادة جردها للتحقق من وجودها، ويتم بيعها بالجملة أو بالتجزئة وفقا لما تحققه مصلحة المدين.

وتسبق عملية البيع إجراءات تمهيدية لازمة لإعداد المنقول للبيع، حيث تبدأ هذه الإجراءات بتحديد تاريخ البيع (الفرع الأول)، تحديد مكان البيع والقائم به (الفرع الثاني)، الإعلان عن البيع (الفرع الثالث)، ثم إعادة جرد الأموال المحجوزة (الفرع الرابع).

الفرع الأول:

تحديد تاريخ البيع

يحدد القانون تاريخا معيناً لإجراء البيع لا يجوز أن يتم قبله وإلا كان البيع باطلاً، ولا يجوز أن يتم بعده لسقوط الحجز بمروره.

وعليه يمكن القول أن لميعاد البيع إعلان أجل أدنى (أولاً) و أجل أقصى (ثانياً).

أولاً: الأجل الذي يجب انقضاؤه قبل البيع (أجل أدنى)

تنص المادة 704 الفقرة الثانية ق.إ.م.إ على أنه: " يجري البيع بعد مضي مدة عشرة (10) أيام من تاريخ تسليم نسخة من محضر الحجز وتبليغه رسمياً، إلا إذا اتفق الحاجز والمحجوز عليه على تحديد أجل آخر لا تزيد مدته القصوى على ثلاثة (3) أشهر".

يتضح من خلال هذا النص أن بيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني يجب أن يكون بعد مرور عشرة (10) أيام على الأقل تسري ابتداء من تاريخ تسليم نسخة من محضر الحجز وتبليغه إلى المدين المحجوز عليه، غير أنه يجوز للأطراف الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه الاتفاق على تمديد هذه المدة إلى ميعاد آخر شرط أن لا تتجاوز هذه المدة ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى¹، أو كان تعديل الميعاد ضرورياً لمنع خطر انخفاض كبير من ثمن البيع، أو لتفادي مصروفات حراسة لا تتناسب مع قيمة الشيء المحجوز².

وعليه فالغرض من ميعاد عشرة (10) أيام هو تمكين المدين المحجوز عليه بالوفاء بدلا من البيع، وكذا تمكينه من الاعتراض إذا كان للاعتراض محلاً، زيادة على ذلك إتاحة فرصة

1 - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لي 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج عدد 21، صادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

2 - عمارة بلغيث، أحكام التنفيذ في القانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2016، ص 92.

الإعلان عن بيع حتى يكثر الراغبون في الشراء وبالتالي ارتفاع ثمن البيع³.

وقد استثنى المشرع الجزائري في نص المادة 704 الفقرة الثالثة من ق.إ.م.⁴ الأشياء المحجوزة إذا كانت عرضة للتلف أو عرضة لتقلب الأسعار أو على وشك انقضاء مدة صلاحية استهلاكها فيجوز لرئيس المحكمة الأمر بإجراء البيع بمجرد الانتهاء من الحجز ودون انتظار للميعاد المحدد بعشرة (10) أيام، وفي المكان الذي يراه يضمن أحسن عرض وهذا بموجب أمر على عريضة يتقدم به الحاجز أو المحجوز عليه أو حتى المحضر القضائي أو الحارس⁵.

ثانياً: الأجل الذي يتعين أن يقع البيع خلاله (أجل أقصى)

تنص المادة 703 ق.إ.م.إ على أنه: " يكون الحجز والإجراءات التالية له قابليْن للإبطال، إذ لم يتم البيع خلال أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحجز إلى المحجوز عليه، ما لم يكن قد تم إيقاف البيع باتفاق الخصوم أو بحكم قضائي.

إذا تسبب المحضر القضائي أو محافظ البيع في هذا البطلان، يجوز إلزامهما بالتعويضات المدنية للحاجز. "

يتضح من خلال هذا النص أن بيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني يجب أن يتم خلال أجل محدد بستة (6) أشهر يسري ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحجز، وفي حالة ما إذا لم يتم البيع خلال هذه المدة اعتبر الحجز والإجراءات التالية له قابليْن للإبطال⁶.

3 - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهدى، الجزائر، 2015، ص 208.

4 - راجع المادة 704 الفقرة الثالثة من القانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

5 - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً لقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هوم، الجزائر، 2013، ص 256.

6 - القانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

والغاية من إجراء البيع خلال هذا الميعاد هو عدم تأييد الحجز بحيث ببقائه يعطل المحجوز عليه التصرف في أمواله، لذلك يجب أن تنتهي إجراءات التنفيذ بإجراء البيع خلال هذه المدة⁷.

غير أنه هناك حالتين يبقي فيها الحجز قائماً ولو لم يتم البيع خلال هذا الميعاد ومتمثل في:

- الحالة التي يقر إيقاف الخصوم على الميعاد آخر لا تزيد مدته عن ثلاثة أشهر كأقصى حد.

- إذا أمر القضاء بمد الميعاد بمدة تزيد عن ستة (6) أشهر تقتضي ذلك بناء على طلب الدائن الحاجز الذي لم يتمكن لسبب خارج عن إرادته من إجراء البيع في الميعاد المحدد⁸.

علاوة على ذلك إذ لم يتم البيع خلال هذا الميعاد المتمثل في ستة (6) أشهر بسبب تقاعس القائم بالبيع سواء المحضر القضائي أو محافظ البيع، ترتب عليه تعويض الحاجز وفق لنص المادة 703 سالفه الذكر⁹.

الفرع الثاني:

تحديد مكان البيع والقائم بالبيع

أوجب القانون على المحضر القضائي بيع الأموال المنقولة المحجوزة بالمزاد العلني، ولذلك لا يمكن القيام بعملية البيع إلا بعد تحديد مكان البيع.

أولاً: تحديد مكان البيع

يجرى البيع في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة، أو في أقرب مكان عمومي الذي

⁷ - محمد نصر محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، دار الراجية للنشر والتوزيع، عمان، 2012، ص 400.

⁸ - قليب فاطمة الزهراء، الحجز على المنقول في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016، ص 105.

⁹ - راجع المادة 703 من القانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

يتناسب مع وجود أكبر عدد ممكن من الجمهور، أو في مكان آخر مخصص للبيع إذا كان يضمن أحسن عرض، كما يجوز أيضا إجراء البيع في مكان آخر تقاديا للأماكن التي يغلب عليها جهالة العامة بها¹⁰.

و في هذه الحالة يتم نقل بيع المنقول بالمزاد العلني إلى هذا المكان، بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة، بناء على طلب يقدم له من طرف من له مصلحة كالحاجز الدائن أو المحجوز عليه المدين¹¹، وهذا استنادا لما جاء في نص المادة 706 من ق.إ.م.إ.¹².

ثانيا: القائم بالبيع

منح المشرع الجزائري للمحضر القضائي مهمة بيع الأموال المنقولة المحجوزة بالمزاد العلني، غير أنه يجوز له التخلي عن هذه المهمة لفائدة محافظ البيع، مع العلم أنه يجب أن يقع اتفاق بين المحضر القضائي ومحافظ البيع على أن يتنازل الأول إلى الثاني من أجل القيام بعملية البيع.

ويتولى المحضر القضائي شخصيا تسليم أوراق التنفيذ ومحضر جرد الأموال المحجوزة لمحافظ البيع مقابل وصل إبراء الذمة¹³، ولا يتحمل طرفي الحجز المصاريف الإضافية الناتجة عن التخلي لمحافظ البيع بل يتحملها المحضر القضائي أو محافظ البيع¹⁴.

¹⁰ - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 206.

¹¹ - عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، دار بلقيس للنشر، الجزائر، د س ن، ص 101.

¹² - راجع المادة 706 الفقرة الثانية من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

¹³ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 256.

¹⁴ - عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019،

الفرع الثالث:

الإعلان عن البيع ونشره

يعد الإعلان من بين الإجراءات السابقة لعملية البيع بالمزاد العلني علما أنه لا يتوقع إجراء عملية المزايمة دون الإعلان عنها، وذلك لجلب أكبر عدد من الراغبين في الشراء حتى تباع المنقولات بأعلى سعر ممكن.

أولاً: بيانات الإعلان

يتضمن الإعلان عن البيع على مجموعة من البيانات الخصوصية المشار إليها في نص المادة 706 الفقرة الثانية من ق.إ.م.إ.¹⁵ والمتمثلة في:

- اسم المحجوز عليه.
- تاريخ البيع وساعته ومكان الذي يجري فيه البيع.
- نوع الأموال المحجوزة وطبيعتها ومكان توажدها.
- تحديد أوقات معاينتها.
- تحديد شروط البيع.
- تحديد الثمن الأساسي للبيع الذي يجب أن لا يقل عن قيمة الدين¹⁶.

ثانياً: وسائل النشر

ينشر الإعلان عن البيع بكل وسائل النشر التي تتناسب وأهمية الأموال المحجوزة ولاسيما الوسائل المذكورة في نص المادة 707 في فقرتها الأولى من ق.إ.م.إ.¹⁷ والمتمثلة فيما يلي:

- لوحة الإعلانات بالمحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز.

¹⁵ - راجع المادة 706 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

¹⁶ - عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مرجع سابق، ص 147.

¹⁷ - راجع المادة 706 الفقرة الأولى من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

- لوحة الإعلانات بكل من البلدية ومركز البريد وقابضة الضرائب التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المحجوزة.
- في جريدة يومية وطنية إذا كانت قيمة الأشياء المحجوزة تتجاوز مائتي ألف دينار (200.000 دج).
- كما يجوز أن يعلق في الساحات والأماكن العمومية.
- يثبت تعليق الإعلان حسب الحالة، بتأشيرة رئيس أمناء الضبط ورئيس المجلس الشعبي البلدي أو أحد أعوانه، وأحد الأعوان من الإدارات الأخرى ويثبت النشر بنسخة من الجريدة¹⁸.

الفرع الرابع:

إعادة جرد الأموال المحجوزة

تنص المادة 708 في فقرتها الأولى من ق.إ.م.إ على أنه: "لا يجرى البيع بالمزاد العلني، إلا بعد إعادة جرد الأموال المحجوزة وتحرير محضر بذلك، يبين فيه المحضر القضائي أو محافظ البيع ما يكون قد نقص منها"¹⁹.

يتضح من هذا النص أنه على المحضر القضائي أو محافظ البيع قبل البدء في عملية البيع القيام بإعادة جرد الأموال المحجوزة، وتحرير محضر بذلك يبين بمقتضاه عدد المنقولات التي تم حجزها وما يكون قد نقص منها²⁰.

¹⁸ - فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 289.

¹⁹ - قانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

²⁰ - زودة عمر، إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هوم، الجزائر، 2020، ص 303.

وعليه يترتب عن هذا المحضر إعفاء الحارس من مسؤوليته عن حراسة الأشياء المحجوزة إذا كانت مطابقة، بينما إذا ثبت وجود نقص في المنقولات فإن ذلك لا يؤثر على عملية البيع وإنما يجوز للحاجز والمحجوز عليه الرجوع على الحارس.

بإضافة إلى أنه في حالة عدم تحرير محضر الجرد لا يؤدي إلى بطلان البيع وإنما يجوز لأطراف التنفيذ الرجوع على المحضر أو محافظ البيع بالتعويض إذا أمكن ذلك²¹.

المطلب الثاني:

إجراءات البيع بالمزاد العلني

يتم بيع الأموال المنقولة المحجوزة عن طريق المزاد العلني الأمر الذي يسمح باشتراك أكبر عدد من المزايدين الذي يؤدي التنافس بينهم إلى بيع الأموال المحجوزة بأعلى ثمن ممكن، وذلك ضماناً لمصلحة الدائن الحاجز والمحجوز عليه على السواء، ولتحقيق ذلك هناك مجموعة من الإجراءات يتعين على المحضر القضائي أو محافظ البيع القيام بها.

وقد خصصنا هذا المطلب لدراسة الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني (الفرع الأول)، إجراءات البيع بالمزاد العلني (الفرع الثاني)، وبيع السندات التجارية والقيم المنقولة (الفرع الثالث)، محضر رسو المزاد وأثار البيع (الفرع الرابع).

الفرع الأول:

الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني

تباع الأشياء المحجوزة التي يجرى عليها المزاد بأعلى ثمن وذلك لتحقيق مصلحة الدائن الحاجز ومصلحة المدين المحجوز عليه على السواء، حيث تتجلى مصلحة المدين ببيع العقار

²¹ - طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2008، ص 386.

بأعلى ثمن ممكن لسداد الدين، لذا نتناول في هذا الفرع إجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني، (أولاً) إنذار المدين بالحضور للبيع بالمزاد العلني، (ثانياً) التصريح بالبيع بالمزاد العلني، (ثالثاً) تحرير محضر الجرد.

أولاً: إنذار المدين بالحضور للبيع بالمزاد العلني

يتم بمقتضاه إنذار المنفذ ضده بالحضور للمزايدة المذكورة والتي ستتم بالمكان والزمان المحددين في الإعلان وكذا في الإنذار، وإعلانه بأن البيع سيتم في حضوره أو غيابه، ويكون ذلك بموجب محضر قضائي مختوم وموقع عليه من طرف القائم بالتنفيذ²².

ثانياً: تصريح بالبيع بالمزاد العلني

يقدم هذا التصريح إلى مصلحة التسجيل على مستوى مديرية الضرائب التابعة لوزارة المالية حتى تحضر عملية البيع، لأنها معنية بأخذ الرسوم الجبائية كمصاريف إضافية على قيمة الدين، والتي تسدد لها من ثمن الشيء المبيع²³.

ثالثاً: تحرير محضر الجرد

يتم تحرير محضر الجرد في الأوضاع التي سيحصل فيها البيع سواء في سوق عمومي أو في مكان آخر يكون من شأنه الحصول على أحسن عرض.

حيث ينتقل عون التنفيذ إلى مكان وجود الأشياء المحجوزة لأجل جلبها، وهنا يحضر محضر بذلك، بعد التأكد من أنها غير منقوصة ثم تأخذ وتوضع في المكان المخصص لعملية المزاد²⁴.

²² - جاوي زهرة، زويبري سميرة، أحكام الحجز على المنقول والعقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 43.

²³ - قليب فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 109.

²⁴ - حمه مرامرية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2009، ص 187.

الفرع الثاني:

إجراءات البيع بالمزاد العلني

بعد الانتهاء من الإجراءات التحضيرية لبيع المنقول، يشرع القائم بالتنفيذ في إجراءات البيع بالمزاد العلني والمتمثلة في عملية المزايدة (أولاً)، وتأجيل البيع (ثانياً)، وكذا الكف عن مواصلة البيع (ثالثاً)، وأخيراً إعادة البيع على مسؤولية المشتري المتخلف (رابعاً).

أولاً: عملية المزايدة

يشرف القائم بالبيع (المحضر القضائي أو محافظ البيع) على عملية المزايدة في التاريخ والمكان المحددين في إعلان البيع²⁵.

تبدأ المزايدة بمناداة القائم بالبيع على مفردات الحجز دون تحديد ثمن أساسي يبدأ به البيع، وإنما يترك الأمر لمنافسة المزايدين، ذلك أن المزايد الأول يبدأ بتقديم أي عطاء، ثم يليه المزايد الثاني بتقديم عطاء أكبر وهكذا حتى يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض²⁶.

أما إذا تعلق الأمر بالمصوغات أو سبائك من ذهب أو فضة أو حلي أو أحجار كريمة أو معادن نفيسة، لا يجوز أن تباع بثمن أقل من قيمتها الحقيقية حسب تقدير الخبرة، حيث إذا لم يتقدم أحد لشرائها بالقيمة التي رسا عليها المزاد، ولم يقبل الدائن الحاجز استيفاء دينه منها عينا بهذه القيمة، أجل البيع إلى تاريخ لاحق مع إعادة نشر الإعلان عن البيع والتعليق بشكل أوسع.

²⁵ - بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، د د ن، الجزائر، 2006، ص 49.

²⁶ - محمد نصر محمد، مرجع سابق، ص 405.

وفي حالة إعادة بيع المصوغات والسبائك الذهبية أو الفضية أو الحلي أو الأحجار الكريمة أو المعادن النفيسة فإن هذه المحجوزات تباع لمن تقدم بأعلى عرض ولو بثمن أقل مما قدرت به من طرف الخبير المعين²⁷، وهذا ما ورد في نص المادة 709 من ق.إ.م.إ.²⁸.

إضافة إلى ذلك فقد منع القانون بعض الأشخاص من الاشتراك في المزاد وذلك من أجل حسن سير عملية المزيدة ولضمان شفافيتها واستنادا لنص المادة 645 من ق.إ.م.إ.، يعتبر المدين أول الممنوعين من دخول المزاد باعتباره مسؤولا شخصيا عن الدين الحاصل بالتنفيذ اقتضاء له، كما لا يجوز لكل من القضاة الذين نظروا في القضية أو المحامين الممثلين للأطراف ومحافظو البيع المعنيون بالتنفيذ، وأمناء الضبط الذين سبق لهم المشاركة في أي إجراء من إجراءات التنفيذ، والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم الدخول المزيدة، وإذا رسا المزاد على أحد هؤلاء كان البيع قابلا للإبطال²⁹.

ثانيا: تأجيل البيع

يتم تأجيل بيع الأموال المنقولة المحجوزة وفقا لقانون إ.م.إ. لضعف العروض أو قلة المزايدين، بحيث إذا لم يتقدم أحد بأي عطاء أو كان عدد المزايدين أقل من ثلاثة (3) أشخاص، يؤجل البيع لمدة خمسة عشرة (15) يوم، مع إعادة التعليق والنشر، ومع ضرورة إخطار المحجوز عليه بتاريخ البيع، وفي هذا التاريخ تباع الأموال المحجوزة لمن يقدم بأعلى عرض دون تقييد بعدد المزايدين، وهذا استنادا إلى نص المادة 712 ق.إ.م.إ. التي تنص على أنه: " إذا لم يحصل البيع في التاريخ المعين في الإعلان لضعف العروض أو قلة المزايدين، يؤجل البيع لمدة خمسة عشر (10) يوما، مع إعادة التعليق والنشر وفقا للمادة 707 أعلاه، وإخطار المحجوز عليه بتاريخ البيع.

²⁷ - عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 103.

²⁸ - راجع المادة 709 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

²⁹ - راجع المادة 645 من القانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر نفسه.

وفي هذا التاريخ تباع الأموال لمن يقدم أعلى عرض ويأتي ثمن دون التقيد بعدد المزايدين المنصوص عليه في المادة 708 أعلاه³⁰.

ثالثاً: الكف عن مواصلة البيع

نظام الكف عن البيع يحقق مصلحة المدين حتى لا يضرمن بيع أمواله دون ضرورة لذلك، كما يحقق أيضاً مصلحة الحاجزين لأنه يولد لهم ميزة الاختصاص بحصيلة التنفيذ بقوة القانون فلا يزامهم أحد بالحجز على حصيلة البيع بعد تمامه³¹.

وقد أجاز القانون للمدين المحجوز عليه بأن لا يباع من أمواله جبراً عنه إلا ما يفي بحق الدائن الحاجز حتى لا يجرّد من أمواله بغير مبرر، ولذلك نصّ المشرع على نظام الكف عن البيع الذي بموجبه يوقف القائم بالتنفيذ الاستمرار في البيع إذا نتج عنه مبلغ يكفي للوفاء بديون المحجوز من أجلها والمصاريف المترتبة عن الحجز³²، وذلك من خلال نص المادة 713 فقرتها الثانية من ق.إ.م.إ التي تنص على أنه: "إذا نتج عن بيع جزء من الأموال المحجوزة مبلغ كاف للوفاء بالديون المحجوز من أجلها والمصاريف، يتوقف المحضر القضائي أو محافظ البيع عن المضي في بيع باقي المحجوزات، ويرفع عنها بقوة القانون³³".

وبالتالي يترتب على الكف عن مواصلة البيع زوال الحجز عن المنقولات التي لم تباع ويسترد المدين حرية التصرف فيها، حتى ولو ثبت بعد ذلك أن المبلغ المتحصل من البيع لا يكفي للوفاء بكل حقوق الدائنين الحاجزين نتيجة لخطأ المحضر، وفي هذه الحالة يكون المحضر مسؤولاً في مواجهة الحاجزين³⁴.

³⁰ - قانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

³¹ - نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الإسكندرية، 1996، ص 287.

³² - مروك نصر الدين، طريق التنفيذ في المواد المدنية، ط 2، دار هومه، الجزائر، 2008، ص ص 190-191.

³³ - قانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

³⁴ - محمد نصر محمد، مرجع سابق، ص 407.

رابعاً: إعادة البيع على مسؤولية المشتري المتخلف

يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن فوراً أو دفعه في الأجل المحدد في شروط البيع، غير أنه في حالة تخلفه عن دفع الثمن في الأجل المحدد أو تراجعته عن الشراء، ترتب عن ذلك فسخ البيع الذي وقع عن طريق المزاد العلني بحكم القانون، دون حاجة إلى رفع الدعوى على المشتري المتخلف، وعليه يجب إعادة البيع على مسؤوليته بإجراء مزاد جديد³⁵، ويكون ملزماً بدفع الفرق بين الثمنين إذا قل ثمن البيع الثاني عن ثمن البيع الأول الذي كان مفروضاً أن يأخذ به المنقول، ولا يستفيد من فرق الثمن إذا بيع بثمن أعلى أي إذا زاد ثمن البيع الثاني عن ثمن البيع الأول فلا يستحق هذه الزيادة، وإنما يستحقها المدين ودائنيه³⁶.

الفرع الثالث:

بيع السندات التجارية والقيم المنقولة

يتم بيع القيم المنقولة والأسهم بواسطة أحد البنوك أو أي مؤسسة مؤهلة للبيع، تعين من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة بناء على طلب الدائن الحاجز، كما يبين الأمر الصادر عن رئيس المحكمة الإجراءات التي يجب اتخاذها فيما يتعلق بالنشر والتعليق³⁷، وهذا ما أشارت إليه المادة 720 ق.إ.م.إ. تنص على أنه: "تباع القيم المنقولة والأسهم بواسطة أحد البنوك أو أية مؤسسة مؤهلة قانوناً، تعين من طرف رئيس المحكمة بأمر على عريضة، بناء على طلب الدائن الحاجز، يبين في الأمر ما يلزم اتخاذه من إجراءات النشر والتعليق"³⁸.

³⁵ - زودة عمر، مرجع سابق، ص 304.

³⁶ - طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني وقانون المرافعات المدنية والتجارية المصري (دراسة مقارنة)، ط 2، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011، ص 488.

³⁷ - فريجة حسين، مرجع سابق، ص 293.

³⁸ - قانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

الفرع الرابع:

محضر رسو المزاد وأثار البيع

يجب على القائم بالبيع (المحضر القضائي أو محافظ البيع) أن يثبت جميع إجراءات البيع بالمزاد في محضر يسمى محضر البيع برسو المزاد، وتترتب على عملية البيع بالمزاد العلني عدة آثار تتعلق بكل طرف من أطراف التنفيذ.

أولاً: محضر رسو المزاد

يثبت رسو المزاد بمحضر البيع العلني على صاحب أعلى عرض بعد المناداة ثلاث مرات متتالية، يفصل بين كل منهما مدة دقيقة واحدة على الأقل، ويتضمن محضر رسو المزاد بالإضافة إلى البيانات المعتادة في المحاضر المعدة من طرف المحضر القضائي أو محافظ البيع بيانات خاصة نصت عليها المادة 715 الفقرة الثانية من ق.إ.م.إ المتتمثلة في:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه، لاسيما تاريخ التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وتاريخ إعلان البيع.
- أسماء وألقاب الأطراف.
- إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- مبلغ الدين.
- الأموال المباعة بالتفصيل مع تحديد نوعها.
- حضور المحجوز عليه أو غيابه.
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع والهوية الكاملة لمن رسي عليه المزاد شخصياً طبيعياً أو معنوياً³⁹.

³⁹ - راجع المادة 715 الفقرة الثانية من قانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

ويختتم محضر رسو المزاد بالتوقيع عليه من طرف القائم بالبيع (المحضر القضائي أو محافظ البيع) وكذا الشخص الراسي عليه المزاد، وتودع النسخة الأصلية من المحضر بأمانة ضبط المحكمة المختصة إقليمياً⁴⁰.

ثانياً: آثار البيع

ينجم عن عملية البيع بالمزاد آثار عديدة التي تتعلق بالراسي عليه المزاد، والدائن الحاجز، والمدين المحجوز عليه، والمحضر القضائي أو محافظ البيع، بالمال المحجوز.

أ- آثار البيع بالنسبة للمشتري بالمزاد

يترتب على رسو المزاد التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي راسي به المزاد فوراً وإلا أعيد البيع على ذمته بأي ثمن، كما يكون ملزماً أيضاً بدفع الفرق بين الثمنين إذا قل ثمن البيع الثاني عن ثمن البيع الأول، ولا يستفيد من فرق الثمن إذا بيع بثمن أعلى.

كما يصبح المشتري مالكا للأشياء المبيعة بمجرد رسو المزاد ودفع الثمن شرط أن تكون إجراءات الحجز والبيع سليمة، وأن تكون الأموال المنقولة المبيعة مملوكة للمدين المحجوز عليه، أما إذا لم تكن الأشياء المحجوزة مملوكة للمدين أو كان الحجز باطلاً، فإن المشتري يملكها إذا كان حسن النية عملاً بالقاعدة العامة أن الحيازة في المنقول سند الملكية⁴¹.

وفي حالة ما إذا كان المنقول المبيع مسروقاً أو ضائعاً فإنه يجوز لمالك المنقول أن يسترده من المشتري بالمزاد حسن النية خلال ثلاثة (3) سنوات بشرط أن يدفع له الثمن الذي أداه⁴²، وهذا ما أشارت إليه المادة 836 ق.م⁴³.

⁴⁰ - سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج 2، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 929.

⁴¹ - عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص 94.

⁴² - عبد الباسط جمعي، آمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن، ص 277.

⁴³ - المادة 836 من الأمر رقم 75 - 58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر ج، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 (معدل ومتمم).

ب - آثار البيع بالنسبة للدائن الحاجز

يترتب على البيع اختصاص الحاجز قبل البيع بالثمن المتحصل من البيع دون الحاجة إلى أي إجراء آخر وتصبح له الأولوية في استيفاء دينه من الثمن، لكنه لا يستوفي حقه إلا مما تبقى من حسيمة التنفيذ بعد استيفاء الدائنين الحاجزين قبل البيع حقيهم⁴⁴.

ج - آثار البيع بالنسبة للمدين المحجوز عليه

يترتب على عملية البيع خروج المنقولات المباعة من ملك المدين المحجوز عليه، وحلول ثمنها في ذمته، ونتيجة لذلك فإنه لا يجوز لدائنيه أن يحجزوا على هذه الأموال المنقولة، وإنما يجوز لهم أن يحجزوا على ثمن المتحصل من بيعها، وإذا لم يحصل حجز على ثمن من جانب دائنين آخرين، كان للمدين أن يحصل على الباقي منه بعد سداد حقوق الدائنين الحاجزين على أساس أن هذا الباقي هو حقه، بل أنه إذا أوفى لدائنين الحاجزين بطريق آخر أو حصل تنازل منهم كان من حقه الحصول على المبالغ المتحصلة من بيع الأموال المنقولة الموجودة تحت يد المحضر القضائي أو في خزانة المحكمة، وبذلك يترتب على البيع زوال الحجز وانقضاء آثاره، ومنه فالبيع يظهر المنقولات الباقية والتي كانت محجوزة ولم يتناولها البيع، فيجوز للمدين أن يتصرف فيها كما يمكنه أن يستعملها وينتفع بها⁴⁵.

د - آثار البيع بالنسبة للقائم بالتنفيذ

يلتزم المحضر القضائي أو محافظ البيع باستيفاء الثمن فوراً من الراسي عليه المزاد، فإذا لم يستوفي المحضر القضائي الثمن فوراً من الراسي عليه المزاد، ولم يبادر بإعادة البيع خلال أجل أقصاه 15 يوماً من تاريخ البيع كان المحضر نفسه ملزماً بالثمن، ويعد محضر رسو المزاد سنداً

⁴⁴ - عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص 94.

⁴⁵ - حسام الدين بايع راسو، عبد الرحمان قادري، التنفيذ الجبري على المنقول (دراسة في ظل القانون الجزائري)، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2017، ص 68.

تتفيذا اتجاه من أشرف منهما على عملية البيع⁴⁶.

هـ - آثار البيع بالنسبة للمال المحجوز

يترتب على عملية البيع بالمزاد العلني زوال أثر الحجز على الأموال المنقولة المحجوزة سواء بيعت كلها أو بيع جزء منها، أو كف البيع عن الباقي بسبب كفاية المتحصل من البيع للوفاء بحقوق الحاجزين والمصاريف.

وعليه بانتهاء الحجز ينتقل حق الحاجزين إلى الثمن المخصص للوفاء بحقوقهم ويتم التنفيذ على هذا الثمن باعتباره أصبح محلا للتنفيذ بدلا من الأموال التي توقع الحجز عليها⁴⁷.

المبحث الثاني:

توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

يعتبر توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ المرحلة النهائية من مراحل التنفيذ الجبري، وهي مرحلة مهمة لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ نظرا للغاية المنشودة منه والمتمثلة في استيفاء الدائنين لحقوقهم، بحيث يتم من خلالها نزع ملكية المبالغ المتحصلة من البيع وتسليمها إلى الدائنين الحاجزين والدائنين الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات.

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع المبالغ المتحصلة من عملية البيع بالمزاد العلني في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد من 790 إلى 799 بكيفية مفصلة مع الحالات المحتمل حدوثها عند التوزيع.

⁴⁶ - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 213.

⁴⁷ - علي أبو عطيه هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص 195.

ولا يثير توزيع الأموال المتحصلة عليها من البيع بالمزاد العلني أي إشكال إجرائي إلى حين يتعدد الدائنون ذوي الحقوق في التوزيع وكانت هذه الأموال لا تكفي للوفاء بجميع حقوقهم، لذلك وضع المشرع قواعد المقررة للتوزيع بحيث يشترك جميع الدائنين في تحمل خسارة بعض حقوقهم، بأن تقسم عليهم هذه الحصيلة تقسيماً تناسيبياً مع مقدار حق كل منهم إلا إذا كان هناك دائنون ذو أولوية أي باستثناء الدائنين ذوي أفضلية كأصحاب التأمينات العينية أو حقوق الامتياز، فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية طبقاً لأسبقية القيد وما يبقى من حصيلة التنفيذ بعد ذلك يقسم بين الدائنين العاديين قسمة غرماء.

ولتوضيح هذه المرحلة قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين خصصنا (المطلب الأول) دراسة توزيع المبالغ المتحصلة من دون قائمة قضائية، أما (المطلب الثاني) نخصه لدراسة توزيع المبالغ المتحصلة بقائمة قضائية.

المطلب الأول:

توزيع المبالغ دون قائمة قضائية

يجيز القانون في حالات معينة توزيع المبالغ المتحصلة من البيع مباشرة دون اتخاذ إجراءات التوزيع، فإذا لم تتوفر إحدى هذه الحالات وجب اتخاذ إجراءات التوزيع بالقائمة وذلك من خلال إيداع حصيلة التنفيذ لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة.

وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ (الفرع الأول)، إيداع المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ

يتم التوزيع المباشر للمبالغ المتحصلة من التنفيذ بقيام المكلف بالبيع سواء تعلق الأمر بالمحضر القضائي أو محافظ البيع بأداء المبالغ المستحقة إلى الدائنين المخصصة لهم الحصيلة دون اتخاذ إجراءات مسبقة للتوزيع، ويتم ذلك في حالتين:

- حالة كون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائنًا واحدًا.

- حالة كون التنفيذ لمصلحة دائنين متعددين وكانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بجميع ديونهم.

أولاً: حالة وجود دائن الواحد

إذا تمت إجراءات بيع المنقول بالمزاد العلني لفائدة دائن واحد، فلا حاجة للقيام بإجراءات التوزيع بحيث يستوفي الدائن حقه مباشرة من خلال قبض حقه ممن توجد حصيلة التنفيذ تحت يده سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع، ومن ثم يتعين على من تكون حصيلة التنفيذ تحت يديه قبل الوفاء للدائن الحاجز التأكد من استيفائه لشروط الوفاء له.

والوفاء للدائن الواحد واجب سواء كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بدينه أو غير كافية، وفي هذه الحالة الأخيرة يكون للدائن مواصلة التنفيذ بموجب سنده التنفيذي على أموال أخرى للمدين ليستوفي الباقي له من دينه⁴⁸.

ثانياً: حالة تعدد الدائنين

إذا تعدد الدائنين الذين اختصوا بحصيلة البيع وكانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع ديونهم، فيستوفي الدائنين حقوقهم مباشرة سواء كانوا الدائنين حاجزين أو متدخلين في الحجز، بحيث يجب في هذه الحالة على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه المبالغ أن يؤدي

⁴⁸ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص ص 343-344.

لكل دائن دينه بعد أن يقدم سنده التنفيذي، ويجوز المحضر القضائي أو محافظ البيع الوفاء أيضا لباقي الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية في حدود المبالغ المتبقية شريطة الموافقة الكتابية من المدين المحجوز عليه، وبعد تسديد كافة الديون والمصاريف ترد المبالغ المتبقية إلى المدين المحجوز عليه⁴⁹، وهذا طبقا لما تقرره المادة 791 من ق.إ.م.إ.⁵⁰.

وفي حالة ما إذا لم يوافق المدين المحجوز عليه على الوفاء لهؤلاء الدائنين، فيجوز لهم الحجز على ما تبقى من حصيلة التنفيذ تحت يد المحضر القضائي أو محافظ البيع⁵¹.

ويجب الإشارة إلى أنه لا تظهر أهمية الأولوية لدائن على آخر في حالة الوفاء للدائنين مباشرة (على النحو المقدم)، باعتبار أن المبالغ المتحصلة من البيع كافية للوفاء بحقوقهم سواء كان جميع الدائنين عاديين أو كان من بينهم دائنون ممتازون⁵².

الفرع الثاني:

إيداع المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ

أوجب ق.إ.م.إ في حالة ما إذا كان هناك احتمال على وجود نزاع على حصيلة التنفيذ، أن تودع المبالغ المتحصل عليها من عملية بيع الأموال المنقولة بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ ليتم التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة، ويتم ذلك في حالتين:

- تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصلة عليها (أولا)
- تعدد الحجز على أموال نفس المدين (ثانيا)

⁴⁹ -حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 344.

⁵⁰ - راجع المادة 791 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

⁵¹ - زودة عمر، مرجع السابق، ص 408

⁵² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 344.

أولاً: تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصلة عليها

عملاً بأحكام المادة 792 ق.إ.م.إ.⁵³، إذا كانت الأموال المتحصلة من بيع المنقول بالمزاد العلني غير كافية لسد كافة حقوق الدائنين الحاجزين والمتدخلين في الحجز، يتعين على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو من تكون لديه حصيلة البيع أن يودعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها التنفيذ، مع إرفاقها جدول يتضمن الأموال المحجوزة وكذا محضر رسو المزاد، بعد ذلك يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابياً من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على مستحقيها من الدائنين⁵⁴.

ثانياً: تعدد الحجز على أموال نفس المدين

إذا كانت هناك حجز عديدة صادرة من محاكم مختلفة على أموال نفس المدين المحجوز عليه، يتعين على المحضرين القضائيين أو محا فضي البيع أو كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من البيع إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة، وهذا طبقاً لنص المادة 793 من ق.إ.م.إ. التي تنص على أنه: " في حالة وجود حجز عديدة على أموال نفس المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة، يجب على المحضرين القضائيين، أو على محا فضي البيع، وعلى كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة⁵⁵."

⁵³ - راجع المادة 792 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

⁵⁴ - سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص ص 1016-1017.

⁵⁵ - قانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

المطلب الثاني:

التوزيع بقائمة قضائية

يتم اللجوء إلى التوزيع القضائي الذي يتم عن طريق القائمة إذا تعدد الدائنين وكانت حصيلة التنفيذ لا تكفي لأداء جميع ديونهم، وعليه فإن توزيع الأموال المتحصلة من بيع المنقول يمر بعدة مراحل وتتخذ بموجبها عدة إجراءات، بحيث يمر أولاً بإعداد قائمة التوزيع المؤقتة والتي قد يعقبها اعتراضات يتطلب حسمها حكم من القضاء، ليتم بعد ذلك إعداد قائمة التوزيع النهائية التي لا تقبل الطعن فيها.

وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين نتناول في (الفرع الأول) شروط توزيع حصيلة التنفيذ، و في (الفرع الثاني) إجراءات توزيع المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ.

الفرع الأول:

شروط توزيع حصيلة التنفيذ

لافتتاح إجراءات التوزيع يجب توفير هذين الشرطين:

أولاً: تعدد الدائنين الذين بيدهم سندات تنفيذية

توزع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين في حالة تعددهم، حيث إذا كان الحاجز واحد على المال المنزوع ملكيته ولم يتدخل أي دائن آخر في الحجز، ولم يعتبر طرف في الإجراءات قانوناً في هذه الحالة يستوفي الدائن الحاجز حقه مباشرة من نتائج عملية البيع⁵⁶.

ثانياً: عدم كفاية حصيلة التنفيذ للوفاء بديون الدائنين

⁵⁶ - جاوي زهرة، زويبري سميرة، مرجع سابق، ص 53.

وفقا لنص المادة 792 ق.إ.م.إ، يعتبر عدم كفاية حصيلة التنفيذ شرطا من شروط توزيع حصيلة التنفيذ، بحيث إذا كانت المبالغ المتحصلة من عملية البيع غير كافية للوفاء بحقوق الحاجزين تودع هذه الأخيرة بأمانة ضبط المحكمة⁵⁷.

الفرع الثاني:

إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من البيع

يجب على القائم بالبيع قبل القيام بعملية توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ إتباع إجراءات معينة، وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع، (أولا) إعداد القائمة المؤقتة، (ثانيا) انعقاد الجلسة الودية.

أولا: إعداد القائمة المؤقتة

تعتبر القائمة المؤقتة مشروع تقسيم حصيلة البيع، بحيث بعد إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ لدى أمانة الضبط وإخطار رئيس المحكمة بهذا الإيداع، يجب على هذا الأخير أن يعد قائمة مؤقتة لتوزيع هذه المبالغ المتحصلة بين الدائنين المقيدون خلال أجل خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ إخطاره من طرف أمين الضبط، ويأمر رئيس المحكمة بإيداع هذه القائمة بأمانة ضبط مع تعليق مستخرج منها، حيث تنص المادة 794 من ق.إ.م.إ على أنه: "يعد رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إخطاره، قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدون، ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط و تعليق مستخرج منها⁵⁸".

ويتولى رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين (30) يوما حسب المادة 795 من ق.إ.م.إ، كما تجيز نفس المادة لكل دائن بحوزته سند دين أن يتقدم لدى كتابة الضبط خلال عشرة (10) أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق لطلب قيده مع بقية الدائنين، وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة⁵⁹.

⁵⁷ راجع المادة 792 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

⁵⁸ - قانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

⁵⁹ - راجع المادة 795 قانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

أ . بيانات القائمة المؤقتة للتوزيع

وتتضمن القائمة المؤقتة للتوزيع على مجموعة من البيانات والمتمثلة في:

- الديباجة المطلوبة في تحرير الأحكام ومنه اسم المحكمة المختصة واسم القاضي وكاتب الضبط وعرض موجزا لمختلف الإجراءات.
- تحديد وعاء حصيلة التنفيذ.
- تحديد الدائنين اللذين قبلت مستنداتهم المقدمة خلال أجل عشرة (10) أيام لإعلان عن مشروع التوزيع أو القائمة المؤقتة.
- اقتراح طريقة للتوزيع وذلك بتحديد رتبة كل دين من الديون المقبولة في إجراءات التوزيع، وذلك إما بطريقة الترتيب اعتبارا لحقوق الامتياز، وإما بطريقة قسمة الغرماء، مع العلم أن هذا المقترح يمثل الموضوع الجوهرى لمشروع التوزيع، بحيث يتم بيان حقوق كل طرف ومرتبها ومقدارها⁶⁰.

ب . ترتيب الدائنين

في حالة عدم كفاية الأموال المتحصل من عملية التنفيذ لسداد كافة حقوق الدائنين المعلومين، يتعين على الدائنين الإنفاق مع المدين على طريقة التوزيع والمتمثلة بالتوزيع بالمحاصة أي تقسم الحصيلة بين الدائنين قسمة غرماء، بحيث يأخذ كل دائن نصيب من هذه الحصيلة حسب نسبة دينه مع مراعاة عدم الإخلال بحقوق الدائنين أصحاب الأولوية الذين لهم الحق الأفضلية فيأخذ هؤلاء حقهم بالترتيب حسب درجاتهم طبقا لأسبقية القيد⁶¹.

وتحدد المادة 990 من ق.م.ج مراتب الأولوية وذلك استنادا إلى حقوق الامتياز أو الرهن،

وبالتالي ترتب هذه الديون وفقا للحالات التالية:

⁶⁰ - حمه مرامرية، مرجع سابق، ص 218.

⁶¹ - العربي شحط عبد القادر، مرجع سابق، ص ص 160-161.

- إذا تزامن دين ممتاز مع دين مضمون يرهن أو دين يتم تقديم الدين الممتاز على باقي الديون الأخرى.
- إذا تزامن دينان ممتازان أحدهما معلق بالمصاريف القضائية التي أنفقت على مصالح جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، ومبالغ مستحقة للخزينة العمومية، فيتم تقديم الدين الممتاز الأول على الدين التالي.
- إذا تزامن دين مضمون برهن مع دين عادي تكون الأولوية في الاستيفاء لدائن المرتهن وعند تعددهم تكون العبرة في تحديد الأسبقية.
- إذا تعدد الديون الممتازة أو العادية وكانت من رتبة واحدة فإن الدائنين يستوفون ديونهم بحسب نسبتها أي عن طريق قسمة غرماء.

والجدير بالذكر أنه يجب في البداية خصم من حصيلة التنفيذ المصاريف القضائية، بحيث تكون لهذه الأخيرة الأولوية في الاستيفاء على حق امتياز أو حق مضمون برهن⁶².

ثانياً: انعقاد جلسة التسوية الودية

تتم جلسة التسوية الودية تحت إشراف المحضر القضائي الذي يقوم بتكليف الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز بالحضور إلى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة بناء على طلب من يهمله التعجيل.

وفي هذه الجلسة يقوم رئيس المحكمة من التحقيق من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من ثبتت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته⁶³.

وبالتالي فالغاية من انعقاد جلسة التسوية الودية تكمن في منح الدائنين فرصة من أجل مناقشة القائمة أمام رئيس المحكمة الذي قام بإعدادها لتفادي المشاكل العديدة التي قد تعترض في التوزيع.

⁶² راجع المادة 990 من القانون 75-58، يتضمن ق.م، مصدر سابق.

⁶³ - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 261.

وتجدر الإشارة أن بالنسبة لحضور الأطراف المعنية للجلسة المحددة للتوزيع تكون أمام فرضيتين⁶⁴:

أ . حضور الأطراف واتفاقهم على التسوية

في حالة حضور جميع أطراف التنفيذ واتفاق على قبول قائمة التوزيع المؤقتة بتسوية ودية، في هذه الحالة يأمر الرئيس بإثبات اتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط وكذا الحاضرون، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي، وهذا ما جاء في نص المادة 796 الفقرة الثالثة ق.إ.م.إ.⁶⁵.

ب . التخلف عن حضور جلسة التسوية الودية

في هذه الفرضية يجب التمييز بين حالتين:

1 - حالة تخلف جميع الدائنين عن حضور جلسة التسوية الودية

في حالة تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية يؤخذ منه قرينة غير قابلة لإثبات العكس، على قبولهم بالقائمة المقترحة أي لا يجوز الطعن فيها، وبالتالي تصبح هذه القائمة نهائية⁶⁶.

2 - حالة تخلف أحد الدائنين حضور جلسة التسوية الودية

في حالة تخلف أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، فهذا لا يمنع من إجراء التسوية الودية، إنما يجوز توزيع المبالغ المتحصلة على الدائنين الحاضرين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف حسب الحصيلة في القائمة المؤقتة، ولا يجوز له تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي تم التأشير عليها من رئيس المحكمة، لأن المشرع افترض في غيابه أنه موافق على ما جاء فيها بالنسبة لنصيبه.

⁶⁴ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 347.

⁶⁵ - راجع المادة 796 الفقرة الثالثة من القانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

⁶⁶ - زودة عمر، مرجع سابق، ص 419.

في هذه الحالات يصدر الرئيس أمرا ولائيا إلى رئيس أمناء الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة⁶⁷.

الفرع الثالث:

الاعتراض على القائمة المؤقتة

إذا لم تتم التسوية بين الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة للأموال المتحصلة من البيع بسبب اعتراض أحد أطراف الخصومة، يأمر رئيس المحكمة بإثبات هذا الاعتراض في محضر يفصل فيه خلال أجل ثمانية (8) أيام، وهذا ما ورد في نص المادة 798 الفقرة الأولى ق.إ.م.⁶⁸.
ويبدأ سريان هذا الميعاد من تاريخ الجلسة المنعقدة الذي قدم فيها الاعتراض، علما أن هذا الأخير

يصدر من جميع أصحاب الشأن بحيث كل طرف في خصومة التنفيذ له مصلحة في الاعتراض فله ذلك، ولا يحق لأحد أصحاب الشأن الاعتراض إن لم يحضر جلسة التسوية الودية، ولا يحق له تقديم هذا الاعتراض خارج التسوية الودية⁶⁹.

ويكون الأمر الصادر عن الاعتراض قابلا للاستئناف خلال عشرة (10) أيام إذا كانت قيمة المبلغ المتنازع عليه تزيد عن مائتي ألف دينار (200.000 دج)، ويرفع هذا الاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي الذي يقوم بالفصل فيه في أقرب الآجال، كما أن هذا الاستئناف لا يخضع للتمثيل الوجوبي بمحام، وهذا وفقا لما جاء في الفقرة الثانية من المادة 798 ق.إ.م.⁷⁰.

⁶⁷ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 348.

⁶⁸ - راجع المادة 798 الفقرة الأولى من القانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

⁶⁹ - زودة عمر، مرجع سابق، ص 420.

⁷⁰ - راجع المادة 798 من القانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

وفي حالة ما إذا كان المبلغ المتنازع عليه أقل من مائتي ألف دينار (200.000 دج) فلا يقبل الاستئناف فالأمر الصادر في هذه الحالة يصدر ابتدائيا ونهائيا غير قابل للطعن فيه بالاستئناف ولكن يقبل الطعن فيه بالنقض⁷¹.

وتشير الفقرة الأخيرة من المادة 798 ق.إ.م.إ، على أنه لا يمنع رئيس المحكمة من تسليم أوامر توزيع المبالغ إلى مستحقيها من الدائنين⁷².

الفرع الرابع:

إعداد القائمة النهائية للتوزيع

القائمة النهائية هي القرار النهائي الذي تصدره المحكمة متضمنا تحديد ما يستحقه كل دائن من نصيب في حصيلة التنفيذ، وعليه لا يجد القاضي صعوبة في إعداد هذه القائمة النهائية إذا لم تقدم اعتراضات، أو تخلف جميع الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، وفي هذين الفرضين تصبح القائمة المؤقتة نهائية بقوة القانون، وهناك طريقتين لإعداد هذه القائمة النهائية:

- إذا تمت التسوية الودية بناء على جهود القاضي فإنه يقوم بإعداد هذه القائمة النهائية، وتكون مطابقة لتسوية الودية.
- إذا كانت هذه الاعتراضات تم الفصل فيها بحكم نهائي، فهذه الحالة يتم إعداد هذه القائمة النهائية على أساس الأحكام النهائية، فإنه لا يجوز الطعن على هذه القائمة باعتبار أن تقسيم هذه المبالغ أصبح نهائيا، وتمتد إلى أطراف التوزيع، لأن التوزيع لا يقبل التجزئة بعد إعدادها ولا يبقى سوى تنفيذها وبذلك تنتهي إجراءات التنفيذ⁷³.

⁷¹ - زودة عمر، مرجع سابق، ص 421.

⁷² - راجع المادة 798 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

⁷³ - حسام الدين بايع راسو، عبد الرحمان قادري، مرجع سابق، ص 79.

الفصل الثاني

بيع الأموال غير المنقولة

المحجوزة بالمزاد العلني

بعد توقيع الحجز على العقار محل البيع تبدأ مرحلة بيع بالمزاد العلني، وهي مرحلة تتميز بذاتية خاصة سواء من حيث الإجراءات المفروضة إتباعها تمهيدا للبيع بالمزايدة أو من حيث البيع ذاتها، ومراد ذلك اعتبار الملكية العقارية من أهم عناصر الذمة المالية، فالمشرع أحاط عملية بيع العقار بالمزاد العلني بإجراءات معقدة ودقيقة من أجل ذلك حماية الأشخاص الذين لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز عليه ومن أجل ضمان بيع العقار بأحسن الشروط.

وتتمثل هذه الإجراءات التي تتم في هذه المرحلة في إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة للبيع، والإنذار بهذا الإيداع لأصحاب الشأن للاطلاع على هذه القائمة قصد إبداء ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم، ومن ثم الإعلان عن البيع، وبعد إعداد العقار المحجوز للبيع يتم بيعه بالمزايدة العلنية، وتختتم برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء الذي يصدر حكم بشأنه، وأخيرا ما ينتج عن بيع العقار من ثمن يتم توزيعه على الدائنين استيفاء لحقوقهم.

وعليه من أجل دراسة الإجراءات الواجب إتباعها في هذه المرحلة، قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين خصصنا (المبحث الأول) الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، أما (المبحث الثاني) الإجراءات النهائية لبيع العقار المحجوز.

المبحث الأول:

الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار المحجوز

تسبق عملية بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني مرحلة تمهيدية، الغرض منها تصفية جميع الحقوق العالقة بالعقار، وهذه المرحلة تتضمن سلسلة من الإجراءات القانونية الواجب القيام بها، الهدف منها إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني.

وقد تناول المشرع الجزائري هذه الإجراءات التمهيديّة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من المادة 737 إلى المادة 746، وتبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يجري التنفيذ في دائرة اختصاصها، وتبليغها لذوي الشأن وذلك لإتاحة الفرصة للاعتراض عليها، ثم الإعلان عنها.

لذا نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في (المطلب الأول) إعداد وإيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها، وفي (المطلب الثاني) نتناول الاعتراض على قائمة شروط البيع.

المطلب الأول:

إعداد وإيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها

قبل بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، يجب على المحضر القضائي بصفته القائم بالتنفيذ القيام بعدة إجراءات تهدف إلى إعداد العقار للبيع، وتتجلى هذه الإجراءات في إعداد أو تحرير قائمة شروط البيع، ثم إيداع هذه القائمة لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل البيع، ثم تبليغها لكل ذي مصلحة ونشر مستخرج منها.

وعلى هذا سنقسم هذا المطلب إلى فرعين (الفرع الأول) نتناول فيه إعداد قائمة شروط البيع، أما (الفرع الثاني) إيداع وإعلان قائمة شروط البيع.

الفرع الأول:

إعداد قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل للعقار المطلوب للبيع⁷⁴.

وعملا بنص المادة 737 الفقرة الأولى من ق.إ.م.إ، إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، فإن على المحضر القضائي تحرير محضر يتضمن قائمة شروط البيع، وهذه القائمة تكون في شكل محدد إذ تشمل على مجموعة من البيانات، كما ترفق بمستندات يؤدي تخلفها إلى إمكانية إبطال القائمة⁷⁵.

أولا: البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع

أوجب المشرع في نص المادة 737 ق.إ.م.إ على أن تتضمن قائمة شروط البيع على مجموعة من البيانات الإلزامية، وذلك بهدف تقديم توضيحات كافية لذوي الشأن وأصحاب المصلحة في التنفيذ على العقار، كذلك لكل شخص له الرغبة في الدخول للمزاد بغرض شراء العقار المحجوز، وتتمثل هذه البيانات التي يجب أن تحتويها قائمة شروط البيع في:

- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم.
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي قيده، وتاريخ إنذار الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.
- تعيين العقار أو العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشملا ته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، وبيان ما إذا كان هذا العقار مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

⁷⁴ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 293.

⁷⁵ - راجع المادة 737 الفقرة الأولى من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

- تحديد شاغل العقار وصفته، سبب الشغل، أو أنه شاغر، وهذا التسهيل تحديد من يقوم بتسليم العقار عند صدور حكم رسو المزاد.
- شروط البيع وتحديد الثمن الأساسي والمصاريف.
- تجزئة العقار إلى أجزاء، إذا كان في ذلك فائدة عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، لا يجوز تجزئتها.
- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع⁷⁶.

ثانياً: مرفقات قائمة شروط البيع

يجب أن ترفق قائمة شروط البيع بمجموعة من المستندات حددها المشرع على سبيل الحصر في المادة 738 من ق.إ.م.إ وهي كالتالي:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
 - نسخة من أمر الحجز.
 - نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.
 - شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
 - مستخرج جدول الضريبة العقارية⁷⁷.
- والهدف من إيداع هذه الأوراق هو تأكيد إثبات ذات البيانات التي وردت في قائمة شروط البيع، فمثلا الشهادة العقارية تحدد الدائنين الذين يجب اشتراكهم في إجراءات البيع وتعيين ديونهم، بينما مستخرج جدول الضريبة العقارية يحدد لنا الثمن الأساسي للعقار⁷⁸.

⁷⁶ - راجع المادة 737 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

⁷⁷ - راجع المادة 738 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر نفسه.

⁷⁸ - نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 394.

ثالثاً: الجزاء المترتب عن تخلف البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع

بالرجوع إلى نص المادة 737 الفقرة الخامسة من ق.إ.م.إ. والتي تنص على أنه " إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات، كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه. "

يتضح من خلال هذه المادة في حالة تخلف أحد البيانات الأساسية في قائمة شروط البيع، فإن الجزاء المترتب على ذلك قابليتها للإبطال أي بطلان نسبي وليس مطلق، وهو مقرر لمن له المصلحة من بين الأشخاص الواجب تبليغهم بقائمة شروط البيع، وذلك في خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه في الإبطال⁷⁹.

غير أنه إذا وجد نقص أو خطأ في هذه البيانات لا يحكم بالإبطال إلا إذا كان من شأن ذلك أن يؤدي إلى التشكيك في حقيقة البيانات⁸⁰.

ويجب الإشارة أنه في حالة ما إذا تم إلغاء هذه القائمة يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي، باعتباره المسؤول في ذلك الإلغاء بسبب إغفاله لأي من هذه البيانات، وهذا ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 737 سالفه الذكر التي تنص على أنه: " في حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي⁸¹. "

رابعاً: تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد

تحديد الثمن الأساسي الذي تبدأ به المزاد من البيانات الجوهرية في قائمة شروط

البيع⁸².

⁷⁹ - قانون رقم 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

⁸⁰ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 295.

⁸¹ - قانون رقم 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

⁸² - طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 513.

ويتولى تحديده خبير عقاري اعتمادا على القيمة التقريبية للعقار في السوق، حيث يعين هذا الخبير بأمر صادر من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها المزيدة، بناء على عريضة تقدم من طرف المحضر القضائي أو الدائن الحاجز.

بعد تقديم وصل يثبت أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة، ويتعين على الخبير إيداع تقرير خبرته بأمانة ضبط خلال أجل يحدده رئيس المحكمة على أن لا يتجاوز عشرة (10) أيام يسري من تاريخ تعيينه⁸³، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 739 ق.إ.م.إ. واللاتي نصها: " يحدد الثمن الأساسي، الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني و القيمة التقريبية له في السوق، للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري، يعين بأمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة ضبط والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة.

يجب على خبير إيداع تقرير التقييم بأمانة ضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا أستبدل بغيره⁸⁴. "

الفرع الثاني:

إيداع وإعلان قائمة شروط البيع

ألزم المشرع الجزائري المحضر القضائي بعد إعداده لقائمة شروط البيع، إيداع هذه القائمة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز والمراد به بالمزاد العلني والإعلان عنها، ذلك لضمان حقوق الحاجز والمحجوز عليه.

⁸³ - عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 127.

⁸⁴ - قانون رقم 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

أولاً: إيداع قائمة شروط البيع

يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاص العقار المحجوز، في حالة عدم قيام المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال شهر من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز⁸⁵، وهذا ما جاء في المادة 737 الفقرة الأولى ق.إ.م.إ. والآتي نصها: " إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل 30 يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاص العقار المحجوز⁸⁶. "

أما في حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية محل الحجز، فإن إيداع القائمة يكون أمام أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات⁸⁷.

ويجب على المحضر القضائي عند إيداع قائمة شروط البيع إرفاقها بمجموعة من المستندات حددتها المادة 738 ق.إ.م.إ.⁸⁸.

ثانياً: الإعلان عن قائمة شروط البيع

يتعين على المحضر القضائي بعد إيداعه قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة، أن يقوم بالإعلان عن هذا الإيداع، وقد نص ق.إ.م.إ. على نوعين من الإعلان، إعلان خاص يتمثل في التبليغ الرسمي للأشخاص المعنيين وإعلان عام يتم توجيهه إلى الجمهور عن طريق النشر والتعليق.

⁸⁵ - يعقوبي عبد الرزاق، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء الاجتهادات الجهات القضائية العليا، ج 2، دار هومه، الجزائر، 2019، ص 196.

⁸⁶ - قانون رقم 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

⁸⁷ - يعقوبي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 196.

⁸⁸ - راجع المادة 738 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

أ . التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

أوجب المشرع في نص المادة 740 ق.إ.م.إ على المحضر القضائي تبليغ الأشخاص الواجب تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع، خلال أجل لا يتعدى خمسة عشرة (15) يوم الموالية لإيداع هذه القائمة بأمانة ضبط المحكمة، وذلك بموجب محضر يسمى محضر التبليغ قائمة شروط البيع.

ولقد حددت المادة المذكورة أعلاه الأشخاص الواجب تبليغهم والمتمثلين في:

- المدين المحجوز عليه.
- الكفيل العيني والحاجز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.
- المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العين العقاري مشاعا.
- الدائنين المقيدون كل بمفرده.
- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو شريك المقاسم أو المقايض إن وجد⁸⁹.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة وفاة أحد هؤلاء الأشخاص يوجه التبليغ الرسمي إلى ورثته جملة أي دون تحديد الأسماء والصفات شرط أن يتم التبليغ في موطنهم، وإن لم يكن لهم موطن معروف يكون التبليغ في موطن المتوفى، والحكمة من تبليغهم هو أن البيع يؤدي إلى تطهير العقار من حقوقهم وبالتالي يجب إشراكهم في إجراءات البيع⁹⁰.

وعليه يجب أن يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع على مجموعة من البيانات، والتي يتعين أن تحتوي على العناصر الخمسة الواردة على سبيل الحصر في نص المادة 741 من ق.إ.م.إ إضافة على البيانات المعتادة في المحاضر، وذلك نظرا لما لها من أهمية قانونية وعملية في إجراءات البيع بالمزاد العلني وتتمثل هذه البيانات في:

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

⁸⁹ - راجع المادة 740 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

⁹⁰ - جعودي فرحات، سليمان سالم، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 40.

- تعيين العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة لنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإيداع الملاحظات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسك بها⁹¹.

ب - الإعلان العام

بجانب الإعلان الخاص، أوجب المشرع الجزائري كذلك على المحضر القضائي القيام بإعلان عام للجمهور، يتم عن طريق النشر والتعليق خلال ثمانية (8) أيام لأخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة، بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية وكذا تعليق المستخرج في لوحة الإعلانات بالمحكمة المختصة، بالإضافة إلى إرفاق صورة من الإعلان في الجريدة الرسمية ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، ويجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو أمانة ضبط المحكمة⁹².

والغرض من الإعلان العام هو كفالة حق الاعتراض على القائمة لكل شخص غير من يوجب القانون إخبارهم، كما يجوز لكل شخص الاطلاع على القائمة ولا يتطلب صفة معينة للاطلاع، ولا يتطلب إثبات مصلحة معينة فلا رقابة لأحد في هذا الصدد، ومن ثمة يحق الراغب في الشراء الاطلاع عليها، ونفس الأمر بالنسبة لمن يخشى أن يمسه البيع⁹³.

⁹¹ - راجع المادة 740 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

⁹² - يعقوبي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 201-202.

⁹³ - جعودي فرحات، سليمان سالم، مرجع سابق، ص 41.

المطلب الثاني:

الاعتراض على قائمة شروط البيع

الهدف من إيداع قائمة شروط البيع وتوجيه إنذار بالاطلاع عليها هو تمكين ذوي الشأن من إيداع ملاحظاتهم واعتراضاتهم حول محتوى هذه القائمة من شروط، أو على ما تم اتخاذه من إجراءات سواء الشكلية أو الموضوعية التي تتصل بالقائمة، وذلك حتى يتم تصفية كافة المنازعات المتعلقة بالتنفيذ قبل الوصول لمرحلة البيع بالمزاد العلني.

وعليه فالاعتراض يعتبر خصومة قضائية ذات شكل خاص في التنفيذ على العقار، ترفع في ميعاد معين وفي شكل خاص، ومن شأنها أن توقف إجراءات البيع حتى يفصل عليها بحكم نهائي وبناء على ذلك نتناوله في فرعين نخصص (الفرع الأول) إجراءات تقديم الاعتراض، و(الفرع الثاني) نخصصه لموضوع الاعتراض.

الفرع الأول:

إجراءات تقديم الاعتراض

عملا بنص المادة 742 ق.إ.م.إ.⁹⁴، يقدم الاعتراض على قائمة شروط البيع من طرف الأشخاص الذين حداثتهم المادة 740 من نفس القانون وهم المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني وحائز العقار، والدائنين المقيدين، والمالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعا، وبائع العقار أو مقرض ثمنه، أو الشريك المقاسم أو المقايض به أو ورثتهم⁹⁵.

فقد أوجب المشرع أن يقدم الاعتراض على قائمة شروط البيع من طرف الأشخاص المدنيين، بموجب عريضة إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، وتسجل هذه العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ صدورها، ويكون ذلك في أجل

⁹⁴ - راجع المادة 742 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

⁹⁵ - راجع المادة 740 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر نفسه.

ثلاثة (3) أيام قبل انعقاد جلسة الاعتراضات المحددة مسبقا في محضر إيداع قائمة شرط البيع تحت طائلة سقوط حق المفترض بالتمسك بالاعتراض طبقا لنص المادة 742 المذكورة أعلاه⁹⁶.

والغرض من ميعاد ثلاثة أيام هو تمكين أصحاب الشأن من الاطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة، وكذلك تمكين المحكمة من الاطلاع عليها قبل الفصل فيها⁹⁷.

وتتعدّد جلسة الاعتراضات حسب التاريخ والساعة المحددة لها، في غرفة المشورة بالمحكمة التي تباشر إجراءات التنفيذ أمامها بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي، وكذلك يفصلها رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام في أمر غير قابل لطعن فيه، وهذا طبقا لأحكام المادة 742 الفقرة الثالثة ق.إ.م.إ.⁹⁸.

مع الإشارة أنه إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة المحددة وفق للفقرة الأخيرة من نص المادة 742 ق.إ.م.إ.⁹⁹، يؤشر أمين الضبط بذلك بسجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.

الفرع الثاني:

موضوع الاعتراض

تتنوع الاعتراضات التي قد تبدي على قائمة شروط البيع، قد تكون على شكل أوجه بطلان متعلقة بالإجراءات السابقة على جلسة الاعتراضات، أو مجرد ملاحظات على شروط البيع، أو طلبات تتعلق بالتنفيذ.

⁹⁶ - راجع المادة 742 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

⁹⁷ - عزوق صونية، عبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص 22.

⁹⁸ - راجع المادة 742 الفقرة الثالثة من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

⁹⁹ - راجع المادة 742 الفقرة الأخيرة من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر نفسه.

أولاً: أوجه البطلان

يقصد بالبطلان ما يشوب الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات من عيوب، وقد يؤسس البطلان على عيب شكلي أو عيب موضوعي¹⁰⁰.

يؤسس البطلان بالشكل أي أن يفقد تنبيه نزع الملكية بيانات لازمة، كإغفال إنذار الحاجز أو أن تكون قائمة شرط البيع جاءت خالية من أحد البيانات الجوهرية الواجب أن تتضمنها هذه القائمة، في هذه الحالة تكون هذه الأخيرة قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا يسقط حقه في طلب الإبطال.

بالإضافة إلى ذلك أنه يقدم الاعتراض خلال ثلاثة (3) أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات، علماً أن طلب إبطال القائمة لا يرتبط بهذا الأجل وإنما يمكن تقديمه حتى يوم الجلسة، وهكذا يمكن اعتبار هذه الحالة من أوجه البطلان¹⁰¹، ما جاء في نص المادة 742 ق.إ.م.إ.¹⁰².

يؤسس البطلان لعيب موضوعي، ومن أمثلة ذلك أن يتمسك المدين المحجوز عليه ببطلان التنفيذ، أو لعدم توفر الصفة أو الأهلية القانونية لمباشرة الإجراءات، أو يجرى التنفيذ على العقار المحجوز ويثبت أن هذا الأخير مملوك للغير وليس للمدين المحجوز.

ويجوز للمعترض على قائمة شروط البيع أن يتقدم بجميع أوجه البطلان الشكلية والموضوعية مع دون أن يكون ملزماً بترتيب معين¹⁰³.

100 - طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 538.
101 - بولعراس رحيمة الدين، إجراءات التنفيذ على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017، ص 73.
102 - راجع المادة 742 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.
103 - محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز و آثاره العامة، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2011، ص 97-98.

ثانياً: الملاحظات

الملاحظات على شروط البيع يقصد بها كل اعتراض يوجه إلى هذه الشروط قصد حذف بعض الشروط، أو إضافة شروط جديدة أو تعديل بعض الشروط¹⁰⁴.

• الملاحظات بالحذف

فقد يتمثل موضوع الملاحظة في طلب حذف أحد الشروط من القائمة بسبب مخالفته لنظام العام والآداب العامة، كما لو كان هذا الشرط يتضمن اقتضاء فوائد ربوية، أو استبعاد بعض الأشخاص من المزايدة بسبب جدي لأن ذلك يخل بمبدأ علانية المزايدة ومبدأ المساواة بين المواطنين¹⁰⁵.

• الملاحظات بالتعديل

وتتمثل في طلب تغيير شرط أو أكثر من شروط البيع دون المساس بجوهرها كطلب زيادة الثمن الأساسي¹⁰⁶.

• الملاحظات بالإضافة

مثلاً إضافة أحد الشروط إلى القائمة كما لو طلب المستأجر إضافة شرط سرعان عقد الإيجار الخاص به، حتى يتفادى مقدم الطلب نشوء أي نزاع بينه وبين ما سيقع عليه البيع¹⁰⁷.

104 - علي أبو عطيه هيكل، مرجع سابق، ص 283.

105 - محمد محمود إبراهيم، التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، مصر، 1983، ص 596.

106 - طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني وقانون المرافعات

المدنية والتجارية المصري، مرجع سابق، ص 681.

107 - حمه مرامرية، مرجع سابق، ص 199.

ثالثاً: الطلبات المتعلقة بالتنفيذ

نص المشرع على حالات معينة يتخذ فيها طريق الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض الطلبات، وتهدف في مجموعها إلى وقف البيع مؤقتاً أو تأجيلها وتتمثل في:

أ . طلب وقف التنفيذ على بعض العقارات المحجوزة مؤقتاً

يجوز لكل من المدين أو الحاجز أو الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وفق إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات المعينة في التنبيه وذلك بموجب دعوى استعجاليه، متى أثبت أن قيمة العقار الذي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفاً في الإجراءات، ويعين الحكم لصادر في هذا الاعتراض العقارات التي تقف الإجراءات مؤقتاً بالنسبة إليها¹⁰⁸.

ولا يفهم من الأمر الاستعجالي القاضي في وقف بيع بعض العقارات أنه أمر نهائي، و إنما يجوز لكل دائن بعد رسو المزاد أن يمضي في التنفيذ على العقارات التي كانت محل التوقيف إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بكافة الديون، أما إذا كان حاصل البيع كافياً للوفاء لجميع الدائنين، فإن الحجز يزول بالنسبة للعقارات الموقوفة ببيعها¹⁰⁹، وهذا ما نصت عليه المادة 743 ق.إ.م.¹¹⁰.

ب . طلب تأجيل البيع

طلب تأجيل البيع هي حالة نص عليها المشرع في المادة 744 من ق.إ.م.إ، أجاز فيها للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب تأجيل إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري عن طريق دعوى استعجاليه متى أمكنه إثبات أن الإيرادات السنوية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة تكفي للوفاء بديون جميع الدائنين.

108 - أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2007، ص 708.

109 - أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 453.

110 - راجع المادة 743 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

ويحدد رئيس المحكمة في الأمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي تستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يقم المدين بالوفاء، ويراعي في تحديد هذا الأجل المدة اللازمة للمدين للوفاء بهذه الديون شرط أن لا تتجاوز هذه المدة سنة واحدة¹¹¹.

ج - طلب وقف التنفيذ لرفع دعوى الفسخ

بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع فإنه يجب عليه خلال خمسة عشر (15) يوم التالية لهذا الإيداع توجيه تبليغ رسمي للأشخاص المشار إليهم في المادة 740 ق.إ.م.¹¹² ومن بين هؤلاء الأشخاص بائع العقار أو المقايض أو الشريك المقاسم إن وجدوا، وبالرجوع للمادة 745 ق.إ.م. فإن الإنذار يوجه لهؤلاء الأشخاص في حالة لم يبادروا إلى رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن العقار أو لعدم دفع الفارق فيه، أو لم يقدم طلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأجل المحدد لذلك وهو ثلاثة (3) أيام قبل الجلسة المحددة للاعتراضات فإن حقهم في ذلك يسقط¹¹³.

يفهم من خلال هذه المادة أن هناك عقد بيع بين المدين المنفذ عليه وشخص ما وهو البائع، يفترض أن المدين لم يدفع ثمن هذا العقار ثم قام أحد دائنيه باتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري على العقار باعتباره مملوكا للمدين وقام بائع العقار برفع دعوى على المدين لفسخ البيع لعدم الوفاء بالثمن، ونفس هذا الفرض يسري على المقايضة أن هناك عقد بين المدين المنفذ عليه وهو المقايض ويكون المدين المنفذ عليه لم يدفع فرق المقايضة¹¹⁴.

فإذا شاء البائع أو المقايض الاحتجاج على المشتري بالمزاد لفسخ البيع لعدم دفع الثمن أو الفرق فإنه يكون بهذا ساعيا إلى إبطال إجراءات التنفيذ التي وجهت إلى المشتري، ولهذا نص القانون على وجوب اتخاذ إجراء من شأنه التنبيه إلى أن دعوى الفسخ قد رفعت حتى تقف

111 - راجع المادة 744 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

112 - راجع المادة 740 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر نفسه.

113 - راجع المادة 745 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر نفسه.

114 - نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 402.

إجراءات البيع، ويمتنع البيع بالمزاد وحتى يصح الاحتجاج على المشتري بالمزاد إذا فرض جدلا استمرار الإجراءات¹¹⁵.

غير أنه إذا قام صاحب المصلحة سواء بائع العقار أو مقايضا به أو شريك مقاسم برفع دعوى الفسخ أو تقدم طلب لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد، يقوم المحضر بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع ويتوقف مواصلة إجراءات البيع إلى حين الفصل في الدعوى من طرف قاضي الموضوع¹¹⁶.

وترفع دعوى الفسخ بالطرق المعتادة في الدعاوى أمام المحكمة المختصة ببيع العقار، ولا ترفع هذه الدعوى بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، وهذا وفقا لنص المادة 746 ق.إ.م.إ. التي تنص على أنه "تعرف دعوى الفسخ وفقا لإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة ببيع العقار أو الحق العيني العقاري¹¹⁷".

115 - أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 810.

116 - يعقوبي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 200.

117 - راجع المادة 746 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

المبحث الثاني:

الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني

بعد الانتهاء من إجراءات التمهيد لبيع العقار والمتمثلة بإيداع قائمة شروط البيع، وبعد الفصل في الاعتراضات المقدمة بأحكام نهائية تبدأ مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني.

وقد اهتم المشرع الجزائري بتنظيم الإجراءات المتعلقة بالمزايدة العلنية، حيث نظم الإجراءات السابقة لجلسة البيع وكذلك الإجراءات المتبعة اثنائها، وتنتهي المزايدة برسو المزداد والذي يصدر بشأنه حكما برسو المزداد، غير أنه بالرغم من رسو المزداد على احد المزايدين إلا انه قد يحدث وأن يطرأ على البيع طوارئ تمنع من حصول الدائن الحاجز والدائنين المشتركين في الحجز على حقوقهم المستحقة، مما يؤدي إلى إعادة البيع مرة أخرى بإتباع إجراءات مزايدة جديدة، وفي الأخير يتم توزيع الثمن الناتج عن بيع العقار على الدائنين استيفاء لحقوقهم.

وعلى هذا الأساس نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في (المطلب الأول) جلسة بيع العقار في المزداد العلني، وأما (المطلب الثاني) سنتطرق إلى إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ.

المطلب الأول:

جلسة بيع العقار في المزداد العلني

لقد نظم المشرع الجزائري وفقا لقانون إ.م.إ مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها لبيع العقار المحجوز في جلسة علنية، والتي تكون برئاسة رئيس المحكمة أو قاضي البيوع.

حيث يجوز لكل شخص أصبح طرفا في إجراءات بالتنفيذ وبهمه بيع العقار أن يقدم طلبا إلى المحكمة المختصة من أجل إبداء بالإجراءات اللازمة لبيع العقار في جلسة علنية، فإن أول إجراء هو تحديد زمان ومكان الجلسة ثم يقوم المحضر القضائي بالإعلان عنها، علما أن هذا

الأخير يعتبر من الإجراءات المهمة التي من شأنها تمهيد لإجراء عملية البيع، والهدف منه هو إعلان الجمهور بالمعلومات الأساسية عن البيع.

وكذلك وجب المشرع توفر شروط معينة لاشتراك في المزايمة، علما أن المزايمة يرسو على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزايمة.

وسوف نقوم بتفصيل كل هذه النقاط في هذا المطلب، حيث نتناول في (الفرع الأول) الإجراءات السابقة، أما (الفرع الثاني) الإجراءات المتبعة أثناء الجلسة، و(الفرع الثالث) حكم ورسو المزاد وأثاره.

الفرع الأول:

الإجراءات السابقة لجلسة البيع

بعد الانتهاء من الإجراءات التمهيذية لبيع العقار تحدد جلسة المزايمة لبيع العقار المحجوز، وذلك بتحديد زمان ومكان الجلسة والإعلان عنها للجمهور، وهذا ما سندرسه في هذا الفرع (أولا) تحديد زمان ومكان البيع، (ثانيا) الإعلان عن جلسة البيع.

أولا: تحديد تاريخ ومكان البيع

يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني من طرف رئيس المحكمة، في محضر إيداع قائمة شروط البيع وفقا لنص المادة 737 ق.إ.م.¹¹⁸، فإذا لم تقدم اعتراضات على هذه القائمة يبقى التاريخ قائما، أما إذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المقدم لتاريخ انعقاد الجلسة يسقط، و يتعين تحديد تاريخ ومكان جديد لجلسة البيع بالمزاد العلني بموجب أمر على عريضة صادر من رئيس المحكمة المختصة، بناء على طلب مقدم له من طرف المحضر القضائي

¹¹⁸ - راجع المادة 737 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

المباشر للإجراءات أو أي دائن طرف في الحجز، وبعد الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة يصدر رئيس المحكمة أمر بتجديد جلسة البيع¹¹⁹.

وهذا ما ورد في نص المادة 747 من ق.إ.م.إ. التي تنص على أنه " إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز.

يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت¹²⁰.

والأصل أن يتم بيع العقار في مقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، أي أنه قد يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان آخر، وذلك بناء على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة، ولهذا يجب أن يتضمن الأمر الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان¹²¹.

ثانياً: الإعلان عن جلسة البيع

بعد تحديد تاريخ ومكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن جلسة البيع بالمزايدة وذلك قصد إنجاح عملية البيع والتوصل لبيع العقار المحجوز بأعلى ثمن ممكن، وذلك بوسيلتين تتمثل الوسيلة الأولى في الاعلان الخاص الذي يخص أطراف الحجز، وأما الوسيلة الثانية تتمثل في الإعلان العام للجمهور.

119 - يعقوبي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 201.

120 - قانون رقم 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

121 - عزوق صونية، عبد الحق كهينة، مرجع سابق، ص 40.

أ - الإعلان الخاص عن جلسة البيع

لقد فرض المشرع الجزائري على المحضر القضائي القيام بإخطار أطراف الحجز وهم الدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه والحاجز أو الكفيل العيني بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، وذلك خلال ثمانية (8) أيام قبل انعقاد جلسة المزايمة على الأقل¹²².

وهذا طبقا لنص المادة 747 ق.إ.م.إ في فقرتها الثالثة التي تنص على أنه: " يحظر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل¹²³.

ب - الإعلان العام

بعد أن يقوم المحضر القضائي بإحضار أصحاب الشأن بيوم ومكان وساعة البيع يتوجب عليه توجيه إعلان كذلك إلى الجمهور عن طريق النشر والتعليق.

وتكمن الغاية من الإعلان عن العقار للبيع بالمزاد العلني في انتشار خبر عرض العقار للبيع انتشارا كافيا ليعلم به أكبر عدد ممكن من الراغبين في الشراء، ولكي يجرى البيع بصورة سليمة، وبالتالي يباع العقار بأعلى ثمن ممكن رفقا بالمدين كي لا يباع ماله بثمان بخس وحفظا لحقوق الدائن كي لا يباع العقار بأقل من قيمة دينه¹²⁴.

وقد بين المشرع طرق وميعاد الإعلان العام، حيث أُلزم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية، والتعليق في لوحة الإعلانات

122 - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 503.

123 - قانون رقم 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

124 - عزوق صونية، عبد الحق كهينة، مرجع سابق، ص 42.

خلال ثمانية (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة، وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع التنفيذ وفقا لنص المادة 748 ق.إ.م.إ.¹²⁵.

كما يتعين على المحضر القضائي تحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع ويكون موقع من طرفه في أجل ثلاثين (30) يوما قبل جلسة المزايمة على الأكثر وعشرين (20) يوما على الأقل، ويقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ¹²⁶، وهذا طبقا لنص المادة 749 ق.إ.م.إ. والتي حددت البيانات التي يجب أن يتضمنها مستخرج البيع وهي كالآتي:

- اسم ولقب الدائن والمدين الحاجز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم،
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع،
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري،
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني،
- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع¹²⁷.

كما حددت المادة 750 من ق.إ.م.إ. الأماكن التي يتعين أن يتم فيها تعليق ونشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني والمتمثلة في:

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني.
 - في جريدة يومية ووطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوزة.
 - في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
 - في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
 - في الساحات والأماكن العمومية.
 - وفي أي مكان آخر يتحمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.
- كما يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على

¹²⁵ - راجع المادة 748 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

¹²⁶ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص703.

¹²⁷ - راجع المادة 749 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ¹²⁸.

ويتضح من نص المادة 751 ق.إ.م.إ.¹²⁹، أنه يجوز للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني، تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام، ويفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء بأمر غير قابل لأي طعن، فإذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق تعين عليه تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة، مع الأمر بإعادة تلك الإجراءات على نفقة المحضر القضائي، أما إذا قضى برفض طلب الإلغاء تعين عليه الأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً.

وعليه كل مصاريف التنفيذ وأتعاب المحضر القضائي يتم تقديرها من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة يقدمها المحضر القضائي أو أحد الدائنين، ويتم الإعلان عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني، وبنوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد¹³⁰.

الفرع الثاني:

الإجراءات المتبعة أثناء جلسة البيع

يجرى بيع العقار بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة، التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لها، وكذلك حضور ذوي أصحاب الشأن، ولقد حدد المشرع الجزائري الإجراءات الواجب إتباعها أثناء جلسة البيع، وهذا ما سنتناول في هذا الفرع، (أولاً) افتتاح المزايمة، (ثانياً) الشروع في بيع العقار.

128 - راجع المادة 750 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق .

129 - راجع المادة 751 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر نفسه.

130 - العربي شحط عبد القادر، مرجع سابق، ص 153.

أولاً- افتتاح جلسة المزايمة

يتم بيع العقار المحجوز في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو أي قاضي يعين لهذا الغرض وذلك بالمحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك، ويكون ذلك بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، أو بعد إخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل الجلسة وبطبيعة الحال بحضور المزايدين اللذين لا يقل عددهم عن ثلاثة (3) أشخاص، وذلك طبقاً لنص المادة 753 ق.إ.م.إ.¹³¹.

وبعد افتتاح جلسة البيع يتحقق الرئيس من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الذين يوجب القانون إندازهم، وإعلان البيع بالتأكد من إتمام إجراءات النشر والتعليق، كما يفصل في طلبات إلغائها إذا ما سبق تقديمها.¹³²

كما يفصل الرئيس في طلبات التأجيل المقدمة من أطراف الحجز، ويتأكد من توافر النصاب من المزايدين، كما يقوم بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر والتي تقدم بعريضة تفصيلية من المحضر القضائي أو من طرف أحد الدائنين، ويعلن تقديره لها قبل افتتاح المزايمة حتى يكون المزايدون على بينة من المصاريف التي يتحملونها بالإضافة إلى الثمن، وبعد التأكد من كل الإجراءات صحيحة، يأمر الرئيس بافتتاح المزاد.¹³³

ثانياً: الشروع في بيع العقار

بعد أن يتحقق قاضي البيوع من توفر كل الشروط القانونية للبيع يأمر بافتتاح المزايمة، وذلك بذكر شروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والثمن

131 - راجع المادة 753 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

132 - سائح سنقوفة، مرجع سابق، ص 975.

133 - بولعراس رحيمة، مرجع سابق، ص 81.

الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يقوم بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري بشرط أن لا يقل عشرة آلاف دينار (10.000 دج) في كل عرض¹³⁴، وهذا طبقاً للمادة 754 ق.إ.م.إ التي تنص على أنه: " إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر بافتتاح المزاد العلني، ويذكر بشروط البيع، والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار

و/ أو الحق العيني العقاري، وفي جميع لا يقل عشرة آلاف دينار (10.000 دج) في كل عرض¹³⁵."

بعد ذلك يفتح الرئيس المجال للأشخاص الراغبين في المشاركة في المزاد، حيث يتأكد الرئيس من هويتهم من الوثائق الرسمية ويسجلها أمين الضبط من أجل تدوين عرض أو عطاء كل شخص أمام اسمه والمبلغ الذي عرضه انطلاقاً من الثمن الأساسي الذي تم ذكره¹³⁶.

وكذلك نجد أن المشرع الجزائري قد نص على عدة جلسات في المادة 754 ق.إ.م.إ من بينها الجلسة الأولى، والجلسة الجديدة، والجلسة الموالية بسبب التأجيل¹³⁷.

أ - الجلسة الأولى

تعقد هذه الجلسة لبيع العقار بالمزاد العلني، حيث يجوز تأجيل بيع العقار بطلب من أحد أطراف الحجز لأسباب جدية كقلة المزايديين وضعف العروض، وهذا طبقاً للمادة 753 الفقرة الثانية من ق.إ.م.إ¹³⁸.

134 - العربي شحط عبد القادر، مرجع سابق، ص 153.

135 - قانون رقم 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

136 - عزوق صونية، عبد الحق كهينة، مرجع سابق، ص 49.

137 - راجع المادة 754 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

138 - راجع المادة 753 الفقرة الثانية من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر نفسه.

بالإضافة إلى ذلك يؤجل البيع لأحد الأسباب المذكورة في المادة 754 ق.إ.م.إ.¹³⁹ التي تتمثل في عدد المزايدين إذا كان أقل من ثلاثة أشخاص، أو إذا كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو إذا لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة، فإنه يؤجل البيع¹⁴⁰.

ويجب أن يكون هذا التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد تاريخ الجلسة اللاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن مدة (30) يوماً ولا تزيد عن مدة (45) يوماً من تاريخ التأجيل، في هذه الحالة يجب أن يعاد النشر والتعليق بإعلان البيع، وهذا وفقاً لأحكام المادة 755 ق.إ.م.إ.¹⁴¹.

ب - الجلسة الجديدة

بعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة الإجراءات، ينوه الرئيس بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والثمن الأساسي والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10.000 د ج)¹⁴².

إذا كانت العروض أقل من الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، في هذه الحالة يقرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة التعليق والنشر، وفق لأحكام المادة 750 ق.إ.م.إ.، ويكون التأجيل بأمر مكتوب خلال ثلاثون (30) يوماً على الأقل وخمسة وأربعون (45) يوماً على الأكثر من تاريخ التأجيل¹⁴³.

الملاحظ هنا أن المشرع لم يورد احتمال عدم تقدم أي أحد بأي عرض خلال خمسة عشر دقائق (15) كما في الفرض الأول، وبهذا فإن القاضي في هذه الحالة لا يمكنه إنقاص عشر الثمن الأساسي، ويحتم عليه تأجيل الجلسة لتاريخ لاحق¹⁴⁴.

¹³⁹ - راجع المادة 754 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

¹⁴⁰ - فريجة حسين، مرجع سابق، ص 311.

¹⁴¹ - راجع المادة 755 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

¹⁴² - بولعراس رحيمة، مرجع سابق، ص 84.

¹⁴³ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 310.

¹⁴⁴ - بولعراس رحيمة، مرجع سابق، ص 84.

ج - الجلسة الموالية

جاءت المادة 754 الفقرة الخامسة ق.إ.م.إ صريحة بالنص في الجلسات الموالية، يجب على الرئيس بيع العقار أو الحق العيني لمن تقدم بأي عرض، ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له¹⁴⁵.

تجدر الإشارة أنه إذا تعلق البيع بعدة عقارات أو حقوق عينية عقارية فإن البيع يتم بتتابع ويمنع البيع جملة للعقارات المحجوزة، أما إذا كانت هذه العقارات تقع في دوائر محاكم مختلفة في هذه الحالة يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 ق.إ.م.إ¹⁴⁶.

أما إذا كان الثمن الناجم عن بيع عقار واحد كافياً للوفاء بأصل الدين والمصاريف، فإنه يأمر رئيس الجلسة بالتوقف عن بيع باقي العقارات المحجوزة، ويأمر برفع الحجز عنها تلقائياً أي بدون حاجة إلى طلب من الأطراف لأن الغاية من الحجز قد تحققت¹⁴⁷، وهذا ما أشارت إليه المادة 756 ق.إ.م.إ¹⁴⁸.

الفرع الثالث:

حكم رسو المزاد وآثاره

بعد انتهاء عملية المزاد وسداد كافة المصاريف والثلث ورسم التسجيل تتوج إجراءات البيع بصدور حكم يسمى في القانون "حكم رسو المزاد" الذي يعد خاتمة المطاف بالنسبة لعملية التنفيذ العقاري، حيث بموجبه يتم تقرير البيع القضائي على الشخص الذي يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض، ويعتمد الرئيس على آخر عرض بعد النداء ثلاثة (3) مرات متتالية حيث يفصل كل نداء بدقيقة واحدة.

145 - راجع المادة 754 الفقرة الخامسة من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

146 - راجع المادة 724 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر نفسه.

147 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 311.

148 - راجع المادة 756 من القانون 08 - 09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

ويترتب على صدور حكم رسو المزاد مجموعة من الآثار القانونية التي تملئها طبيعتها.

أولاً: حكم رسو المزاد

حكم رسو المزاد لا يعد من حيث المضمون حكماً قضائياً، فهو لا يحسم نزاع ولا يفصل في خصومة قضائية، ولذلك لا يلزم تسببه ولكنه من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر بديباجة الأحكام وفقاً للشكل المحدد في القانون للأحكام، ولكنه من حيث طبيعته لا يعد أن يكون عقد بيع ينعقد جبراً بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع المزاد عليه¹⁴⁹، أما التشريع الفرنسي فقد اعتبره عملاً صادر عن القاضي وإن كان يحمل شكل حكم إلا أنه في الحقيقة ليس بحكم لعدم فصله في نزاع قائم¹⁵⁰.

وقد نص المشرع صراحة في نص المادة 765 ق.إ.م.إ.¹⁵¹ على أنه: " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن." ويفهم أن هذا النص جاء واضحاً وجازماً، فلا يمكن الطعن في حكم رسو المزاد بأي طرق الطعن سواء العادية أو غير العادية¹⁵².

كما يعتبر حكم رسو المزاد كسند ملكية بالنسبة لراسي عليه المزاد وذلك بعد شهره لدى المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار، وهذا عملاً بأحكام المادة 762 ق.إ.م.إ.¹⁵³.

ولقد حددت المادة 763 ق.إ.م.إ. مشتملات هذا الحكم بتضمنه فضلاً عن بيانات الأحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف ما يأتي:

¹⁴⁹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 314.

¹⁵⁰ - VINCENT Jean et PREVALUT Jacques ; Voies d'exécution et procédure de distribution ; 19^{eme} édition ; DALLOZ DELTA, Paris, 1999, p.280 .

¹⁵¹ - راجع المادة 765 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

¹⁵² - راجع المادة 765 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر نفسه.

¹⁵³ - راجع المادة 762 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر نفسه.

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع،
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع ومشملا ته والإرتفقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع،
- تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع،
- إجراءات البيع بالمزاد العلني،
- الهوية الكامنة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا،
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع،
- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد¹⁵⁴.

ثانيا: آثار حكم رسو المزاد

يترتب على حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية تتمثل في:

أ - التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن

يترتب على رسو المزاد طبقا لنص المادة 757 ق.إ.م.إ، التزام الراسي عليه المزاد بدفع خمس الثمن الذي رسا به المزاد والمصاريف والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة، ودفع ما تبقى من الثمن في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ رسو المزاد لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة.

وإذا تخلف عن ذلك، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (5) أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته، وفي هذه الحالة يلتزم بفارق إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الذي رسا به المزاد دون أن يستفيد من أي زيادة في حال بيعه بثمن أعلى¹⁵⁵.

¹⁵⁴ - راجع المادة 763 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

¹⁵⁵ - راجع المادة 757 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ، مصدر نفسه.

ب - انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد

عملا بنص المادة 762 من ق.إ.م.إ.¹⁵⁶، يعتبر الحكم برسو المزاد سندا نقلا للملكية، فهو ينقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقار أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الإرتفقات العالقة بها، غير أن هذه الملكية لا تنتقل بمجرد صدور حكم رسو المزاد، وإنما ينبغي استكمال إجراءات الشهر العقاري، وبالتالي يتعين على المحضر القضائي خلال أجل شهرين تسري ابتداء من تاريخ صدور حكم رسو المزاد قيده بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره¹⁵⁷، وهذا ما نصت عليه المادة 762 في فقرتها الثانية من ق.إ.م.إ.¹⁵⁸، وأكدت على ذلك المادة 90 من الرسوم 63 /76 المتضمن تأسيس السجل العقاري¹⁵⁹.

ج - تطهير العقار

يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية، وبذلك يحرر العقار من حقوق الرهن والتخصيص والامتياز، وينحصر حق أصحاب هذه الحقوق في استيفاء دينهم من ثمن العقار المحجوز، وهذا ما أشارت إليه المادة 764 في فقرتها الثانية من ق.إ.م.إ. التي تنص على أنه: " يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية"¹⁶⁰.

156 - راجع المادة 762 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

157 - عمر بن سعيد، محاضرات طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص ص 189-190.

158 - راجع المادة 762 الفقرة الثانية من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

159 - راجع المادة 90 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري ج ر

ج ج عدد 30، الصادر في 13 سبتمبر 1976 (معدل ومتمم).

160 - قانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

والهدف من تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه هو ضمان انتقال الملكية خالصة إلى المشتري بالمزاد، مما يساعد على ارتفاع ثمن العقار أثناء المزادة عليه فيستفيد بذلك جميع الدائنين¹⁶¹.

161 - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 259.

المطلب الثاني:

إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ

إذا تخلف الراسي عليه المزاد عن تنفيذ التزاماته المترتبة على رسو المزاد، والمتمثلة في إيداع الثمن الراسي عليه في هذه الحالة يتم إعادة بيع العقار بمزايدة جديدة وحكم جديد على ذمته، إذ أن المشرع الجزائري منح فرصة ثانية لرفع ثمن العقار الذي رسا به المزاد الأول، فقد سمح بإعادة المزايدة على ذمة كل شخص يعرض زيادة لا تقل عن سدس الثمن الذي رسا به المزاد الأول، حيث أنه إذا بيع العقار بثمن أعلى من الثمن الذي رسا به المزاد الأول فلا يكون له الحق في المطالبة بالزيادة وإنما يستحقه المدين.

ويعتبر صدور حكم المزاد خاتمة المطاف بالنسبة لإجراءات التنفيذ الجبري، ويبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ وهو يمثل الغاية التي يصبو إليها الحاجزين.

وبناء على ما سبق ستقسم الدراسة في هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في (الفرع الأول) إعادة بيع العقار المحجوز، وفي (الفرع الثاني) نتطرق إلى توزيع المبالغ المالية المتحصل من التنفيذ.

الفرع الأول:

إعادة بيع العقار المحجوز

يتم إعادة بيع العقار المحجوز على ذمة الراسي عليه المزاد في حالة إخلاله بالتزاماته المترتبة عليه، في هذه الحالة يجوز لكل طرف فيها مباشرة إجراءات التنفيذ يطلب فيها إعادة بيع العقار على ذمته، إلا أن المشرع الجزائري منح فرصة ثانية لرفع ثمن العقار وإعادة بيع العقار على أي شخص يعرض الزيادة بالسدس، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفرع إعادة بيع العقار على ذمة الراسي (أولا)، إعادة بيع العقار على من يعرض زيادة السدس (ثانيا).

أولاً: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي

يكون طلب إعادة البيع بالمزاد العلني بعريضة من كل شخص طلب إعادة البيع، إذا بيع العقار أو الحق العيني بثمن أقل من الثمن الأساسي، خلال ثمانية (8) أيام التالية لرسو المزاد¹⁶².

في هذه الحالة يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل مع إيداع الثمن كاملاً والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط بوصل، ويعاد البيع بالمزاد العلني بعد تحديد جلسة البيع والنشر والملصقات، ويتحمل طلب تجديد البيع بالمزاد جميع النفقات¹⁶³، وهذا جاء في المادة 760 ق.إ.م.إ.¹⁶⁴.

ويترتب على إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المختلف عن تنفيذ شروط حكم رسو المزاد، حيث أنه إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد الأول ألزم المزايد المتخلف بفرق الثمن، وأما إذا بيع العقار المحجوز بثمن أعلى لا يكون للمزايد المتخلف الحق في هذه الزيادة¹⁶⁵.

ثانياً: إعادة بيع العقار على من يعرض زيادة السدس

إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع فقد أجاز المشرع في المادة 760 ق.إ.م.إ.¹⁶⁶، إعادة البيع على ذمة عارض زيادة السدس، حيث سمح لكل شخص تتوفر فيه شروط الشراء وغير ممنوع من الدخول في المزايدات، أن يتقدم إلى أمانة ضبط المحكمة بعريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني بشرط توفر الشروط التالية:

- أن تتوفر في الطالب أهلية الشراء.

¹⁶² - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، 2011، ص 246.

¹⁶³ - فريجة حسين، مرجع سابق، ص 312.

¹⁶⁴ - راجع المادة 760 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

¹⁶⁵ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 312.

¹⁶⁶ - راجع المادة 760 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

- أن يكون غير ممنوع من دخول المزادات.
- أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري بيع بأقل من الثمن الأساسي.
- أن يقدم الطلب في أجل ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ صدور حكم رسو المزاد.
- أن يودع بأمانة ضبط المحكمة التي حصل في دائرتها البيع الثمن كاملا مع المصاريف القضائية والرسوم المستحق مقابل وصل بذلك.
- أن يتحصل طالب تحديد المزادة جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني¹⁶⁷.

الفرع الثاني:

توزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ

تعتبر مرحلة توزيع حصيلة التنفيذ المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز، ويقصد بهذه المرحلة توزيع المبالغ المتحصلة من بيع أموال المدين أو الكفيل العيني على الدائنين الحاجزين، ولقد تطرقنا إليه عند دراسة بيع الأموال المنقولة¹⁶⁸.

أولاً: التوزيع دون قائمة قضائية

نكون أمام توزيع بصورة مباشرة إذا تمت إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني لفائدة دائن واحد فيتم الوفاء للدائن مباشرة، سواء كان دائنًا عاديًا أو ممتازًا، وسواء كانت حصيلة البيع كافية للوفاء بدينه أو غير كافية.

حيث في حالة عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها من البيع يمكن للدائن مواصلة التنفيذ بموجب سنده التنفيذي على أموال المدين الأخرى ليستوفي الباقي له من دينه.

أما الدائنين الحاجزين والمتدخلين في الحجز وكانت المبالغ المتحصل عليها من بيع العقار بالمزاد كافية للوفاء بجميع ديونهم، وجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى من

¹⁶⁷ - عزوق صونية، عبد الحق كهينة، مرجع سابق، ص 65.

¹⁶⁸ - راجع الصفحة من 20 إلى 30، من هذه المذكرة.

تكون لديه هذه المبالغ، أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي، فإذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي فلا يجوز الوفاء إلا بموافقة المدين كتابة المدين المحجوز عليه¹⁶⁹.

ثانياً: التوزيع بالقائمة

التوزيع بقائمة قضائية يكون مفروضاً عند تعدد الدائنين وكانت الأموال المتحصل عليها غير كافية للوفاء بحقوقهم، لذلك أوجب القانون إيداع الأموال المتحصل عليها من بيع العقار بالمزاد العلني بأمانة ضبط المحكمة، التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ ليتم التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة، مع إرفاقها جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد.

غير أنه إذا تعددت الحجوز على أموال نفس المدين صادر من محاكم مختلف، يتم إيداع هذه الحصيلة بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة¹⁷⁰.

وبعدها يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابياً لتوزيع المبالغ المتحصلة من البيع، ويقوم رئيس المحكمة بإعداد قائمة التوزيع المؤقتة للأموال والمتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين خلال خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ إخطاره من أمين الضبط، ويراعي من خلالها الترتيب المقرر في القانون المدني¹⁷¹.

وبعدها يتولى رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة بلوحة الإعلانات على مستوى المحكمة لمدة ثلاثون (30) يوماً، ولكل دائنين بيده سند دين التقدم لدى أمانة الضبط خلال عشرة (10) أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق لطلب قيده مع بقية الدائنين، وإن لم يفعل سقط حقه في الانضمام إلى القائمة¹⁷².

¹⁶⁹ - نبيل صقر، مرجع سابق، ص 511-512.

¹⁷⁰ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 345.

¹⁷¹ - حمدي باشا عمر، مرجع نفسه، ص 346.

¹⁷² - يعقوبي عبد الزاق، مرجع سابق، ص 222.

إلا أن هذا التوزيع ليس نهائياً باعتباره تتم بقائمة مؤقتة تطرح على أصحاب الشأن للإيداع اعتراضاتهم إن وجدت، بحيث ألزم المشرع الجزائري المحضر القضائي تكليف أصحاب الشأن بالحضور إلى جلسة التسوية الودية بناء على طلب من يهمله التعجيل التي تتعقد أمام رئيس المحكمة الذي يتحقق من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وطلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من ثبتت صفته في القائمة وشطب من لم تثبت صفته، وهذا طبقاً لنص المادة 796 ق.إ.م.إ.¹⁷³.

وإذا لم تتم التسوية الودية بسبب الاعتراض على القائمة المؤقتة، يصدر رئيس المحكمة أمر يقضي بتثبيت الاعتراض المثار في محضر والوصل فيه بأمر خلال ثمانية (8) أيام¹⁷⁴.

وبالتالي إذا حدث اتفاق على تسوية ودية في الجلسة المحدد لذلك أو إذا كانت الاعتراضات المقدمة قد رفضت أو إذا معاد الاستئناف أو في حالة تغيب جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة اعتبرت القائمة المؤقتة نهائية¹⁷⁵.

¹⁷³ - راجع المادة 796 قانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.، مصدر سابق.

¹⁷⁴ - يعقوبي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 223.

¹⁷⁵ - عزوق صونية، عبد الحق كهينة، مرجع سابق، ص 75.

خاتمة

يتبين من خلال دراستنا لموضوع بيع الأموال المنقولة وغير المنقولة الجائر حجزها قانونا أنه من بين أهم المواضع التي عالجها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتتضح هذه الأهمية من خلال تناوله للإجراءات الدقيقة الواجب إتباعها خطوة بخطوة إلى غاية بيع هذه الأموال بالمزاد العلني واستيفاء الدائن لحقه من ثمن البيع.

وعليه سعى المشرع إلى إعداد نظام قانوني شامل يحكم وينظم إجراءات بيع أموال المدين المنقولة والعقارية عن طريق المزاد العلني، وذلك بهدف ضمان تحقيق أكبر حصيلة ممكنة من البيع، وإشراف القضاء على هذا البيع يكفل ويضمن وصول الحصيلة إلى أقصى حد ممكن مما يعزز حظوظ الدائن في استيفاء حقه كاملا من ثمن البيع.

بعد خوضنا في دراسة هذا الموضوع توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتي نذكر منها

مايلي:

- اهتم المشرع بوضع القواعد الإجرائية المتعلقة ببيع الأموال المنقول والعقارية وصولا إلى توزيع حصيلة البيع.
- تميز إجراءات بيع الأموال المنقولة المحجوزة بالمزاد العلني بنوع من البساطة والسهولة بالمقارنة بإجراءات بيع العقار التي تتسم بالطول الوقت وتعقيد.
- ألزم المشرع المكلف بالبيع بعدم البدء في عملية بيع الأموال المنقولة المحجوزة إلا بعد القيام بجرد هذه الأموال حتى يتأكد من وجودها.
- اعتمد المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مبدأ تأجيل البيع القضائي في المنقول، وذلك لسببين هما ضعف العروض وقلة المزايدين.
- تبنى المشرع الجزائري صراحة وضع نظام الكف عن البيع وذلك لمصلحة المدين المحجوز عليه حتى لا تباع جميع أمواله المنقولة وإنما يباع فقط ما يوفي بحق الدائن الحاجز.

- اهتم المشرع في إطار الإعداد لعملية بيع العقار بالمزاد العلني بشيء من التفصيل البيانات الأساسية التي يتعين تضمينها بقائمة شروط البيع وكذا مرفقاتها وجزاء الإخلال بها، وهذا من أجل القضاء على التناقض وإزالة الغموض.
- ألزم المشرع المحضر القضائي إيداع قائمة شروط البيع والإنذار بالاطلاع عليها لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق الاعتراض عليها، وذلك ضمن آجال محددة.
- حرص المشرع على مصلحة الدائن من خلال إجراءات الإعلان عن تاريخ ومكان جلسة البيع على أوسع نطاق في الجرائد اليومية الوطنية وفي الساحات العمومية ولوحات المحكمة، بهدف جلب أكبر عدد من المزايدين لضمان الحصول على أعلى ثمن.
- بتحقيق البيع برسو المزاد على المزايدين المتقدمين بأكبر عطاء يصبح الراسي عليه المزاد ملزماً بدفع الثمن المبلغ الذي رسا به المزاد، ما يمكن الدائن أو الدائنين من استثناء حقوقهم.
- ومن هنا يمكن لنا إدراج بعض الاقتراحات التي نلخصها فيما يلي:
- ضرورة إعادة النظر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتعديل وتصحيح بعض المواد لرفع الغموض وتبسيط الإجراءات.
- التوسيع من سلطات المحضر القضائي في القيام ببيع العقارات بالمزاد العلني تحت رقابة القضاء بدلاً من رئيس المحكمة لتخفيف الضغط على المحاكم باعتبار أن المحضر القضائي يقوم
- ببيع بعض المنقولات قيمتها تفوق قيمة العقار.
- كان على المشرع توضيح مسألة الثمن الذي تبدأ به جلسة المزايدين الجديدة في حالة ما إذا أعيد بيع العقار المحجوز على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع ثمن البيع، هل هو الثمن الأساسي للبيع أم الثمن الذي رسا به المزاد في المرة الأولى.
- التوسيع من نطاق اختصاص المحضر القضائي بأن يصبح اختصاص وطني وليس اختصاص على مستوى مجلس قضائي الشيء الذي يؤدي إلى تبسيط وتسريع الإجراءات.
- كان على المشرع التنبيه إلى أجل انعقاد الجلسة الخاصة بالتسوية الودية ذلك سعياً إلى تطبيق السليم للنصوص، وذلك بتكليف الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين للحضور

لجلسة تسوية الودية في أقرب وقت إعمالا لسير الحسن بمرفق العدالة وتحقيق مصداقيته
وحفاظا على حقوق الناس.

قائمة المراجع

➤ باللغة العربية

أولاً: الكتب

- 1- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2007.
- 2- أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- 3- العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، دار الكتاب الحديث، مصر، 2014.
- 4- الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 5- بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، د د ن، الجزائر، 2006.
- 6- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، الجزائر، 2013.
- 7- زودة عمر، إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، الجزائر، 2020.
- 8- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج2، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 9- طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2008.
- 10- _____، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني وقانون المرافعات المدنية والتجارية المصري (دراسة مقارنة)، ط 2، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011.

- 11- عبد الباسط جمعي، آمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن.
- 12- علي أبو عطيه هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008.
- 13- عمارة بلغيث، أحكام التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 14- عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019.
- 15- _____، محاضرات في طرق التنفيذ، دار بلقيس للنشر، الجزائر، د س ن.
- 16- فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 17- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهدى، الجزائر، 2015.
- 18- محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، مصر، 1983.
- 19- محمد نصر محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، دار الرياء للنشر والتوزيع، عمان، 2012.
- 20- محمود السيد عمر التحياوي، إجراءات الحجز وأثاره العامة، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2011.
- 21- مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، ط 2، دار هومه، الجزائر، 2008.
- 22- مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، 2011.
- 23- نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعية للطباعة و النشر، الإسكندرية، 1996.

24- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008 .

25- يعقوبي عبد الرزاق، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء اجتهادات الجهات القضائية العليا، ج 2، دار هومه، الجزائر، 2019

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية:

1- رسائل الدكتوراه

- حمه مراريمه، الحجر التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2009.

2- مذكرات الماجستير

1- بولعراس رحيمة، إجراءات التنفيذ على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة من اجل نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017.

2- قليب فاطمة الزهراء، الحجز على المنقول في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016.

- مذكرات الماستر

1- جاوي زهرة، زوبيري سميرة، أحكام الحجز على المنقول والعقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

- 2- جعودي فرحات، سليمان سالم، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.
- 3- حسام الدين بايع راسو، عبد الرحمان قادري، التنفيذ الجبري على المنقول (دراسة في ظل القانون الجزائري)، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالم، 2017.
- 4- عزوق صونية، عبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.

ثالثا: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

- 1- أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن ق م ج، ج ج ج، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 (معدل ومتمم).
- 2- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لي 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ج ج ج عدد 21، صادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

ب- النصوص التنظيمية

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ج ج ج عدد 30، الصادر في 13 سبتمبر 1976 (معدل ومتمم).

➤ باللغة الفرنسية

1 - VINCENT Jean et PREVALUT Jacques ; Voies d'exécution et procédure de distribution ; 19^{ème} édition ; DALOOZ DELTA, Paris, 1999 .

الفهرس

قائمة المختصرات

1	مقدمة
6	الفصل الأول بيع الأموال المنقولة المحجوزة بالمزاد العلني
7	المبحث الأول: القواعد الإجرائية لبيع الأموال المنقولة المحجوزة
7	المطلب الأول: إجراءات إعداد بيع المنقولات المحجوزة
8	الفرع الأول: تحديد تاريخ البيع
8	أولاً: الأجل الذي يجب انقضاؤه قبل البيع (أجل أدنى)
9	ثانياً: الأجل الذي يتعين أن يقع البيع خلاله (أجل أقصى)
10	الفرع الثاني: تحديد مكان البيع والقائم بالبيع
10	أولاً: تحديد مكان البيع
11	ثانياً: القائم بالبيع
12	الفرع الثالث الإعلان عن البيع ونشره
12	أولاً: بيانات الإعلان
12	ثانياً: وسائل النشر
13	الفرع الرابع: إعادة جرد الأموال المحجوزة
14	المطلب الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني
14	الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني
15	أولاً: إنذار المدين بالحضور للبيع بالمزاد العلني
15	ثانياً: تصريح بالبيع بالمزاد العلني
15	ثالثاً: تحرير محضر الجرد
16	الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني
16	أولاً: عملية المزايدة
17	ثانياً: تأجيل البيع
18	ثالثاً: الكف عن مواصلة البيع

19	..... رابعا: إعادة البيع على مسؤولية المشتري المتخلف
19	..... الفرع الثالث: بيع السندات التجارية والقيم المنقولة
20	..... الفرع الرابع: محضر رسو المزاد وآثار البيع
20	..... أولا: محضر رسو المزاد
21	..... ثانيا: آثار البيع
23	..... المبحث الثاني توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ
24	..... المطلب الأول: توزيع المبالغ دون قائمة قضائية
25	..... الفرع الأول: توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ
25	..... أولا: حالة وجود دائن الواحد
25	..... ثانيا: حالة تعدد الدائنين
26	..... الفرع الثاني: إيداع المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ
27	..... أولا: تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصلة عليها
27	..... ثانيا: تعدد الحجوز على أموال نفس المدين
28	..... المطلب الثاني: التوزيع بقائمة قضائية
28	..... الفرع الأول:
28	..... شروط توزيع حصيلة التنفيذ
28	..... أولا: تعدد الدائنين الذين بيدهم سندات تنفيذية
28	..... ثانيا: عدم كفاية حصيلة التنفيذ للوفاء بديون الدائنين
29	..... الفرع الثاني: إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من البيع
29	..... أولا: إعداد القائمة المؤقتة
31	..... ثانيا: انعقاد جلسة التسوية الودية
33	..... الفرع الثالث: الاعتراض على القائمة المؤقتة
34	..... الفرع الرابع: إعداد القائمة النهائية للتوزيع
36	..... الفصل الثاني بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة بالمزاد العلني
37	..... المبحث الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز
37	..... المطلب الأول: إعداد وإيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها

38	الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع
38	أولاً: البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع
39	ثانياً: مرفقات قائمة شروط البيع
40	ثالثاً: الجزء المترتب عن تخلف البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع
40	رابعاً: تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد
41	الفرع الثاني إيداع وإعلان قائمة شروط البيع
42	أولاً: إيداع قائمة شروط البيع
42	ثانياً: الإعلان عن قائمة شروط البيع
45	المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع
45	الفرع الأول: إجراءات تقديم الاعتراض
46	الفرع الثاني: موضوع الاعتراض
47	أولاً: أوجه البطلان
48	ثانياً: الملاحظات
49	ثالثاً: الطلبات المتعلقة بالتنفيذ
52	المبحث الثاني: الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني
52	المطلب الأول: جلسة بيع العقار في المزاد العلني
53	الفرع الأول: الإجراءات السابقة لجلسة البيع
53	أولاً: تحديد تاريخ ومكان البيع
54	ثانياً: الإعلان عن جلسة البيع
57	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة أثناء جلسة البيع
58	أولاً- افتتاح جلسة المزايمة
58	ثانياً: الشروع في بيع العقار
61	الفرع الثالث: حكم رسو المزاد وآثاره
62	أولاً: حكم رسو المزاد
63	ثانياً: آثار حكم رسو المزاد
66	المطلب الثاني: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ

الفهرس

66	الفرع الأول: إعادة بيع العقار المحجوز
67	أولاً: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي
67	ثانياً: إعادة بيع العقار على من يعرض زيادة السدس
68	الفرع الثاني: توزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ
68	أولاً: التوزيع دون قائمة قضائية
69	ثانياً: التوزيع بالقائمة
71	خاتمة
76	قائمة المراجع
82	الفهرس

بيع الأموال المنقولة وغير المنقولة الجائز حجزها قانونا

ملخص

يتم البيع القضائي للأموال المنقولة وغير المنقولة بموجب مزيدة علانية تجرى تحت رقابة وإشراف القضاء عبر سلسلة من الإجراءات القانونية، التي تمر بمرحلتين أساسيتين تتمثلان في مرحلة إعداد المنقول أو العقار للبيع أي تحضيره وتمهيده لهذه العملية، ومرحلة البيع ذاتها.

وقد جعل المشرع لكل مرحلة سلسلة من الإجراءات لا بد على القائم بالبيع إتباعها خطوة بخطوة وحدد آجالا لاتخاذ كل إجراء، وهذه الإجراءات تختلف من مرحلة إلى أخرى باختلاف طبيعة المال محل البيع، بحيث أن إجراءات بيع الأموال المنقولة تتميز بنوع من البساطة والسهولة مقارنة بإجراءات بيع الأموال العقارية التي تتسم بطول الوقت والتعقيد.

وعليه يسعى المشرع من خلال البيع الجبري لأموال المدين المنقولة والعقارية إلى ضمان بيعها بأكبر حصة ممكنة، بحيث إشراف القضاء على هذا البيع يكفل ويضمن وصول الحصة إلى أقصى حد ممكن، مما يعزز حظوظ الدائنين في استيفاء حقهم كاملا من جهة ومن جهة أخرى حماية المدين بتفادي بيع عقاره بثمن بخس.

Résumé

La vente judiciaire des biens meubles ou autres se fait en vertu d'une vente aux enchères se déroulant sous le contrôle et la supervision de la justice à travers une série de procédures légales, passant par deux étapes principale, à savoir: L'étape de l'organisation du meuble ou de l'immeuble, c'est-à-dire le préparer et le planifier pour cette opération, et l'étape de la vente elle-même.

A cet effet, le législateur a octroyé à chaque étape une série de procédures que la personne effectuant la vent doit suivre pas par pas. Par ailleurs, il a fixé des délais pour faire toute procédure, et ces procédures se différent d'une étape à une autre en fonction de la nature du bien objet de la vente, étant donné que les procédures de la vente de biens meubles se caractérisent par la simplicité et la facilité par rapport à celles de la vente des biens immeubles qui se caractérisent par sa longueur et sa complication.

Sur ce, le législateur vise par la vente contrainte des biens meubles et immeubles du créancier à la garantie de leur vente avec le plus possible de gains, vu que la supervision de la justice sur la vente assure et garantie l'arrivée du résultat à un seuil maximal que possible, ce qui renforce d'un coté, les chances des créanciers de remplir leurs droits parfaitement, et de protéger le débiteur en évitant la vente de son immeuble à bas prix, de l'autre côté.