وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر (ل.م.د)
دفعة: 2024
الفرع: حقوق
التخصص: قانون عقاري
بعنوان

النظام القانوني لرسو مزاد بيع العقار

من إعداد الطالب
العلمي سيف الدين

تحت اشراف
عزاز مراد

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مراحي ريم	أستاذ محاضر قسم _أ_	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ محاضر قسم_ ب_	مشرفا ومقررا
منصوري نورة	أستاذ مساعد قسم _أ_	عضو مناقش

السنة الجامعية:2023_2024

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر (ل.م.د)
دفعة: 2024
الفرع: حقوق
التخصص: قانون عقاري
بعنوان

النظام القانوني لرسو مزاد بيع العقار

من إعداد الطالب
العلمي سيف الدين

تحت إشراف
عزاز مراد

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مراحي ريم	أستاذ محاضر قسم _أ_	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ محاضر قسم_ ب_	مشرفا ومقررا
منصوري نورة	أستاذ مساعد قسم _أ_	عضو مناقش

السنة الجامعية:2023_2024

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد

في هذه المذكرة من آراء


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِنْ كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ﴾ سورة إبراهيم الآية 07

جميلة هي الكلمات حين نحسن وضعها وجميلة هي الحياة حين نحسن لعبته وأجمل من ذلك أن يكون العبد شاكرا لمن علمه أن يؤدي واجبه. فلسنا ننسى أبدا حقا علينا في الحياة والذين فتحوا عقولنا بالمكرمات.

أتقدم بالشكر الجزيل والتقدير العميق إلى الدكتور : عزاز مراد

الذي تقبل بصدر رحب الإشراف على هذه المذكرة

وذلك على ما قام به من جهد مشكور ومأجور عليه إن شاء الله تعالى إذ منحنا من وقته الكثير ولم يبخل علينا بالنصح أو إرشاد أو توجيه مما كان له أثر إيجابي وفعال في مسيرة البحث.

كما نتقدم بالشكر والامتنان للأساتذة الموقرين

على ما بذلوه من جهد صادق في قراءة هذا البحث وإبداء الرأي القيم فيه. والشكر لكل أساتذتنا عبر جل مراحل دراستنا،

كما نتقدم بخالص الشكر والعرفان إلى أساتذة

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة. دون أن ننسى الطاقم الإداري.

" سيف الدين العلمي."

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى والدي أطال الله في عمرهما

إلى الإخوة الأعزاء

إلى كل الأساتذة والزملاء بكلية الحقوق

والعلوم السياسية لجامعتنا

و إلى كل من ساهم في إنجاح هذا العمل المتواضع.

" سيف الدين العلمي "

المختصرات:

- ج ر ج ج، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- ق م: القانون المدني.
- ق إ.م، قانون الإجراءات الإدارية والمدنية.
- ع: العدد.
- د س ن: دون سنة نشر.
- د ب ن: دون بلد نشر.
- ص: صفحة.
- ط: طبعة.
- ف: فقرة.
- ج: الجزء.
- ق: قسم.

مقدمة

يعتبر عقد البيع من أبرز المعاملات المالية التي كان الفرد في عابر الزمان يلجأ إليها إذا ما حصل لو اعتداء على حق من حقوقه يتولى بنفسه أو بمساعدة عشيرته بحكم التضامن لبقائه بينهم وارتباط مصالحهم بعضها ببعض حماية هذا الحق مهما كان نوعه والتي يحرص الإنسان على حمايتها، فكان بحصل على حقه طبقا لعدالته الخاصة، بحيث كان الدائن في العهد الروماني يقبض على مدينه في حالة عدم الوفاء بالدين فيحسبه مدة من الزمن تقدر بستون (60) يوما حسب بعض الروايات، فإذا اقتضت هذه المدة ولم يدفع ما بذمته أو لم يدفع أحد مكانه مقابل، فكان للدائن الخيار عن بيعه أو قتله، فإذا تعدد الدائنون كان لهم في هذه الحالة اقتسام جثته تنكيلا به، كما أن العرب في الجاهلية ساروا على هذا النهج، إذ يقوم الأثرياء بإقراض الفقراء مع فائدة ترهق كالهم، لأنه لم يكن للفقراء سبيل إلا اللجوء لمثل هذا التعامل المالي لسد حاجياته ،بحيث كانوا إذا حل أجل الدين، ولم يفي المدين بما عليه من التزام مع فوائده أجبروا المدين على بيع أحد أبنائه للدائن يخدمه كعبد، أو يتم استفاق المدين نفسه، إلى أن جاء الإسلام فطهر أرض العرب من تلك المعاملات الفاسدة وأرسى قواعد شرعية تكفل بجميع أفراد المجتمع حقوقهم دون المساس بكرامتهم وإلحاق الضرر بهم تطبيقا للقاعدة الشرعية " لا ضرر ولا ضرار ."

أما في المجتمعات المتمدنة فتسودها قاعدة عامة وأساسية مفادها أنه لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه بنفسه، بحيث أصبحت هذه القاعدة في العصر الحديث قاعدة عالمية تطبق في كل الدول، ومعناها بأن يلجأ الشخص الذي بيده سند تنفيذي إلى السلطة العامة لإجبار المدين على التنفيذ حتى يستوفي حقه ، فالتنفيذ في المجتمعات المعاصرة أصبح يتم تحت إشراف القضاء ورقابته وذلك من أجل ضمان حقوق الدائن في استفتاء حقه من المدين الممتنع والمتماطل عن الوفاء بالدين ،وهذا تنفيذا للضمان العام الذي يكون على أموال مدينه ناهيك عما يوفره من حماية لحقوق المدين من تعسف الدائن وحتى لا يجرده من أمواله ولا يهدر كرامته فدور القضاء في العصر الحديث لم يعد

مقتصرا على إصدار الأحكام القضائية في الخصومات التي تعرض عليه، بل أصبح ممتدا إلى غاية تنفيذ تلك الأحكام تنفيذا عادلا وسليما وفقا لما رسمه القانون ، وهذا من أجل تمكين صاحب الحق من حقه وذلك باستيفاء دينه وحقه وفقا لما قضى به الحكم القضائي

ويتم ذلك عن طريق الحجز على ممتلكات المدين وبيعها بالمزاد العلني وبالرغم من أن صور البيوع قد تعددت نتيجة المتغيرات التي طرأت على المجتمعات الحديثة نجد أن هذا البيع من أهم البيوع، وهو عملية بيع وشراء السلع عن طريق المزايدة في السعر من قبل المشتري للوصول بها إلى أعلى ربح، وهذه الطريقة يفرضها القانون في بعض الأحوال كبيع أموال المدين جبرا، ويمكن أن يكون البيع اختياري كما لو نظمت مؤسسة ما مزادا ويكون محل المزايدة بيع مقولاتها أو عقاراتها. وقد وضع المشرع الجزائري عدة نصوص تشريعية وتنظيمية لضبط مراحل وإجراءات البيع عن طريق المزاد العلني سواء الاختيارية منها أو الإجبارية، واعتبار البيع بالمزايدة عملا تجاريا بحسب الموضوع في القانون التجاري، والاعتبار الموضوعي يعتمد فيه بمحل العقد وموضوعه دون النظر إلى شخصيته أي من المتعاقدين، فإذا مات أحد المتعاقدين أو فقد أهليته يحل محل الوارث دون أن يتأثر

- **أهمية الدراسة**

وتكمن أهمية موضوع رسو مزاد بيع العقار في المكانة التي يحلها ذا النوع من البيوع إذ يعتمد على إجراءات يفرضها المشرع لإبقاء عملية البيع باعتماده على معايير معينة ومحددة مسبقا بموجب القانون ،إضافة إلى الأبنية التي اكتستها من خلال انتشار ذا النوع من البيوع في الواقع اليومي بحيث تتضمن الكثير من إعانات البيوع بالمزاد العلني سواء كانت بفلوكة للأشخاص الطبيعية كالتجار أو الأشخاص المعنوية كالشركات أو المؤسسات العمومية التابعة للدولة، أو عن طريق القضاء الذي لم يعد يقتصر دوره على إصدار الأحكام القضائية، بل أصبح يمتد إلى غاية التنفيذ وبيع العقارات المحجوزة بالمزاد العلني

- **أسباب اختيار الموضوع**

ومن أسباب اختيارنا للموضوع ما يلي:

- أسباب موضوعية: تتمثل أساسا في اعتبار الموضوع من المواضيع التي أثارت اهتمام الباحثُ والدراساتُ في الآونة الأَخيرة، بالإضافة إلى كثرة النزاعات المطروحة أمام القضاء؛
- أسباب ذاتية: تتمثل الأسباب الذاتية لاختيار هذا الموضوع في الرغبة في إزالة الغموض فيما يخص التداخل الذي يعتَري البيع بالمزاد العلني فيما يتعلق بغتَه من البيوع الأخرى إضافة إلى الرغبة في المشاركة في إثراء المكتبة الجامعية بمثل كذا مواضيع باعتبار ندرة الدراسات فيها.

- **أهداف الدراسة**

تهدف هذه الدراسة الى تسليط الضوء على الغموض الذي يشوب موضوع البيع العقاري بالمزاد العلني وارساء معالم الموضوع، في ظل التشريع الجزائري، وما مدى فعالية هذه الآليات التي سنها المشرع لتنظيم هذا الموضوع.

- **إشكالية الدراسة**

الى اي مدى وفق المشرع في ضبط معالم الطبيعة القانونية لحكم الرسو؟ وما الآثار المترتبة عن عملية البيع العقاري؟

وتتفرع عن هاته الإشكالية مجموعة من التساؤلات:

- كيف نميز البيع بالمزاد عن غيره من المفاهيم المشابهة؟
- ما الإجراءات السابقة واللاحقة لعملية البيع بالمزاد؟
- ماحكم رسو مزاد بيع العقار ؟
- فيما تتمثل الاثار الناتجة عن رسو المزاد العقاري ؟

المنهج المعتمد

لا تخلو دراسة قانونية من استخدام المناهج العلمية وخصوصا في الدراسات النظرية، ولعل من أبرزها المنهج الوصفي التحليلي، وخصوصا فيما يتعلق بالمفاهيم العامة كالتعريف بالمزاد العلني شروطه وأركانه، إضافة الى استخدام المناهج العلمية الأخرى كالدراسات المقارنة، حيث تتجلى في مقارنة التشريع الجزائري مع غيره من التشريعات الأخرى إ ضافة الى احكام الشريعة الإسلامية وما اتخذته من إجراءات وتدابير بخصوص موضوع التنفيذ الجبري على العقارات

التصريح بالخطة

للإجابة على هذه الإشكالية سوف نتناول في الفصل الأول ماهية بيع العقار بالمزاد العلني والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين بحيث تناولنا في المبحث الأول مفهوم البيع بالمزاد العلني و في المبحث الثاني بيع عقار القاصر و العقارات المشهرة، أما في الفصل الثاني تناولنا إجراءات البيع بالمزاد العلني و الآثار المترتبة عليه في مبحثين ففي المبحث الأول تناولنا إجراءات البيع بالمزاد و في المبحث الثاني الآثار المترتبة عليه ،وأنهينا بحثنا بخاتمة بينا فيها أبرز النتائج التي توصلنا إليها ،إضافة إلى مجموعة من التوصيات والاقتراحات بخصوص النهضة بهذا الموضوع.

الفصل الأول:

ماهية بيع العقار بالمزاد العلني

الغالب في الحياة اليومية للناس أن يتم التعاقد بين البائع والمشتري بعد المفاوضات التي تجري بينهما من أجل الوصول إلى إيجاب معين من أحد الطرفين يقبله الطرف الآخر.

ولكن قد يسعى الشخص إلى البحث عن شروط أفضل للتعاقد من خلال اللجوء إلى البيع بالمزاد العلني الإختياري ، وقد يتم إعتماد هذا البيع في إطار التنفيذ الجبري على أموال المدين المتقاعس عن دفع ديونه ، كما يتم ذلك في إطار تحصيل حقوق الخزينة العمومية الأمر الذي يستدعي تحديد ماهية هذا البيع من أجل إزالة اللبس والغموض الذي يثور بشأنه .

كما تخضع عملية البيع بالمزاد العلني لمجموعة من الضوابط تتمثل في الإعلان عن السلعة المعروضة للبيع ، وذلك بهدف إنجاح عملية البيع التي تقتضي ضرورة إحاطتها بإعلان كاف ، ثم الدعوة إلى التعاقد من طرف الشخص المكلف به قانونا ، وصوال إلى الإيجاب بحيث يعتبر التقدم بعطاء في المزايدة إيجابا ، ثم القبول كتعبير جازم عن الرضا بالإيجاب إذ يترتب عن ذلك انعقاد العقد.

وفي إطار تحديد أحكام البيع بالمزاد العلني فإنه يتعين إبراز طبيعته الخاصة التي ينفرد بها عن غيره من البيوع الأخرى ، بحيث ظهرت العديد من النظريات الفقهية التي تطرقت لهذه المسألة أهمها النظرية الموضوعية ، النظرية الإجرائية ، ونظرية العمل القضائي المختلط،ويتميز البيع بالمزاد العلني بقيامه على ثلاثة أطراف وهم البائع ، المشتري الراسي عليه المزاد ، والقائم بعملية البيع ، بحيث تقع على عاتق كل طرف منهم مجموعة من الإلتزامات.

ومن خلال التطرق للبيع بالمزاد العلني فإنه يتعين تحديد مفهومه من خلال المطلب الأول ونميزه عن غيره من المفاهيم المشابهة.

المبحث الأول: مفهوم البيع بالمزاد العلني

من أجل إزالة اللبس والغموض الذي يثور بشأن البيع بالمزاد العلني فإنه يتعين تحديد ماهيته بشكل دقيق ، ولا سبيل لذلك إلا من خلال التطرق إلى مجموعة من التعريفات التي وردت بشأنه من عدة جوانب ، أهما الجانب اللغوي والإصطلاحي .

وفي إطار تحديد مفهوم البيع بالمزاد العلني فإنه يتعين إبراز ما يميزه عن المفاهيم المشابهة وبذلك تتضح ضرورة معالجة هذا المبحث من خلال مطلبين كما يلي:

المطلب الأول(مفهوم البيع بالمزاد العلني) أما المطلب الثاني فسنتطرق إلى (الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد).

المطلب الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني

من خلال التطرق لتعريف البيع بالمزاد العلني يلاحظ ورود مجموعة من التعاريف بشأنه من عدة جوانب ، وهذا ما سيتم توضيحه من خلال هذا المطلب .

الفرع الأول: تعريفه لغة وإصطلاحا

1_ التعريف اللغوي:

من خلال تعريف البيع بالمزاد العلني من الجانب اللغوي يتبين أن هذه العبارة تتكون من ثلاثة مصطلحات ، الأمر الذي يستدعي تحديد التعريف اللغوي لكل مصطلح ، إذ يعرف البيع لغة على أنه مصدر للفعل باع ، والذي قد يتعدى إلى مفعولين كما يعرف على أنه مد الذراعين لأن كل متبايع يمد باعه للطرف الآخر[1] ،ومنه فلفظ المتبايعين يطلق على كل من المتعاقدين ، لكن العرف المتداول في أوساط العامة هو أن لفظ البائع يطلق على باذل السلعة ، بحيث يستعمل الفعل باع إذا أخرج الشيء من ملك صاحبه[2].

ويعرف المزاد لغة فهو مصدر للفعل زايد ، أي رفع من ثمن السلعة التي عرضت في

[1] _ محمد بن يعقوب الفيروز أبادي ، القاموس المحيط ، الطبعة السادسة ، مؤسسة الرسالة للنشر ، بيروت لبنان ، سنة 1998،ص705.

[2] _ محمد بن مكرم بن منظور ، لسان العرب ، الجزء التاسع ، الطبعة الأولى ، دار صادر ، بيروت لبنان ، سنة 1997،ص280.

المزاد[1]، وبالتالي فهو يدل على الفضل[2]، إذ يقال فلان زايد فلان في ثمن السلعة أي نافسه في الزيادة[3]، بحيث أنه زاد فيه على آخر في موضع الثمن ، فالمزايدة مفاعلة تقتضي التشارك في أصل الفعل بين اثنين بشكل يخلق جوا من المنافسة بين جمهور المزايدين[4].

أما العلنية لغة فهي مصدر للفعل أعلن ، وهو إظهار الشيء بالنشر عنه بصورة ظاهرة وواضحة ، ويقال رجل علانية ، أي أنه رجل ظاهر أمره ولا يعمل في السر ما يستح به في العلانية[5]، أي أنه خلاف السر.

وبالنتيجة فيمكن إستنتاج تعريف للبيع بالمزاد العلني لغة على أنه إخراج الشيء من ملك صاحبه بعد عرض السلعة في المزاد بشكل علني وواضح ، مما يؤدي إلى خلق جو من المزايدة يدفع إلى الزيادة في ثمن السلعة المعروضة للبيع إلى آخر موضع .

2_ التعريف الإصطلاحي:

ويلاحظ من الجانب الإصطلاحي وجود عدة تعريفات بشأن البيع بالمزاد العلني ، ولعل أبرزها " أنه عقد بمقتضاه يتم مبادلة سلعة معروضة بمال بعد النداء عليها بالبيع وإعلان لسعر المقدم وطلب الزيادة من الحاضرين"[6]، كما وردت عدة مصطلحات تطلق على البيع بالمزاد العلني نذكر منها على سبيل المثال:

- **قسمة التصفية:** وهو إجراء يتم بناء على أمر من المحكمة من أجل بيع المال المشاع بالمزاد العلني وتوزيع حاصل البيع بين الشركاء كل بنسبة حصته[7] في حالة ما إذا تعذرت

[1] _ لويس معلوف ، المنجد في اللغة العربية والإعلام ، طبعة جديدة منقحة ، دار المشرق ، بيروت ، سنة2007،ص189.

[2] _ أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي بن حسين ، معجم مقاييس اللغة ، الجزء الثالث ، دار الفكر للنشر ، مصر ،سنة2007،ص327.

[3] _ جار الله أبي القاسم محمود بن عمر الزمخشري ، أساس البلاغة ، مطبعة أولاد أوقاف ، مصر ، سنة،1953،ص198.

[4] _ محمد مرتضى الحسيني الزبيدي ، تاج العروس ، الجزء الثامن ، مطبعة الحكومة ، الكويت ، سنة 1983،ص156.

[5] _ أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني ال ارزي بن حسين ، المرجع نفسه ، ص78.

[6] _ عبد الله بن محمد المطلق ، مقال بعنوان بيع المزاد ، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة ، العدد الرابع عشر ، السعودية،سنة 1992،،ص34.

[7] _ عبد الخالق حسن أحمد ، حق الملكية ، دون ذكر دار النشر ، الإمارات العربية المتحدة ، سنة1987،ص117.

القسمة بين الشركاء أو كان من شأن هذه القسمة أن تحدث نقصا كبيرا في قيمة المال.[1]

- **بيع الإدارات:**الذي يتم التعاقد فيه مع الشخص الإعتباري[2].
- **عقد المزاد:** وهو لفظ عام يشمل علاوة على عقد البيع عقد الإيجار[3].
- **بيع الحكومة:** الذي تجريه الجهات القضائية كبيع أموال المدين المحجوز عليه[4].
- **بيع المحاكم الحسبية:** وهو مصطلح يخص النظام القضائي المعتمد في مصر.[5]

لقد تعددت التعاريف الفقهية بشأن البيع بالمزاد العلني أهمها تعريف الدكتور جمال الدين عوض " البيع بالمزاد العلني هو ذلك التنافس الذي يخلق بين عدة أشخاص بحيث تعطى الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن ، ويكون المزاد علنيا إذا كان مفتوحا للجمهور أو على الأقل لطائفة من الأشخاص دون أن يقتصر على أشخاص معينين مقصودين بذواتهم مهما كثر عددهم"[6].

ويلاحظ من خلال هذا التعريف أنه لم يتم تحديد طبيعة البيع بالمزاد العلني إن كان عقدا أم لا ، إضافة إلى عدم تمييزه بين البيع الجبري والبيع الإختياري.

وكذلك تعريف الدكتور سليمان الطماوي " البيع بالمزاد العلني هو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب آدائه".[7]

---

[1] _ حياة كحيل ، القسمة القضائية للعقار الشائع ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، سنة2005،ص10.

[2] _ زكي زكي حسين زيدان ، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي ، دار الكتاب القانوني ، مصر سنة2009،ص31.

[3] _ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني " العقود التي تقع على الملكية " ، المجلد الأول البيع و المقايضة ، الجزء الرابع ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان ، دون سنة النشر ، ص99

[4] _ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مصادر الحق في الفقه الإسلامي ، الجزء الثاني ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، سنة1954،ص61.

[5] _علي محمد علي قاسم ، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ،مصر ،سنة2014،ص44.

[6] _علي جمال الدين عوض ، الوجيز في القانون التجاري ، دار النهضة العربية ، القاهرة مصر ، سنة1983،ص43.

[7] _سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية " دراسة مقارنة " ، الطبعة الخامسة ، مطبعة جامعة عين شمس شمس ، سنة1991،ص239.

يلاحظ أن هذا التعريف الفقهي قد ورد بصيغة عامة تشمل كل من المزايدة و المناقصة.

الفرع الثاني: تمييزه عن المفاهيم المشابهة

أولا : البيع بالمزايدة والنجش

إن البيع والشراء أمران مطلوبان لما فيهما من فائدة، لكن يجب أن يكون بأساليب وطرق مشروعة التي لا ترتب ضررا للغير، حيث أن الغرض من البيع هو تحقيق الربح عن طريق الزيادة مما قد يحمل البعض على التدليس للايقاع بالمشتري، ويكون الربح عن طريق المزايدة باقترانها بالنجش باطلة. والنجش هو أن بزيد أحد في ثمن السلعة وهو لا يريد شراءها ليقع غبره فيها، بحيث يقتدي به السوام فيظنون أنه لم يزد فيها هذا القدر إلا وهي تساويه فيعترون بذلك ويعطون فيها أكثر مما كانوا يعطون لو لم يسمعوا سومه، فيريد بذلك أن ينفع البائع ويضر بالمشتري، فهناك تواطؤ بين البائع والناجش الذي يزيد في ثمن السلعة ليغر غيره، أو أن يعرض البائع السلعة بالمزاد ويخبر بأنه قد اشترى السلعة أكثر مما اشتراها ليغري المشترين بذلك.

وهذا البيع نحى عنه النبي صلى الله عليه وسلم وهو ما رواه أبو هريرة رضي الله عنه بقوله " لا يباع المرء على بيع أخيه ولا تناجشوا ولا بيع حاضر لبادي[1].

والنهي عن النجش من غير تفريق بين كون الناجش أراد بذلك رفع قيمة السلعة عن قيمتها الفعلية، أو أراد بطلك الوصول إلى قيمتها الحقيقية، لأن تدخل الناجش بين المتعاقدين يمنع نفع أحدهما وفي ذلك إضرار بالغير، فنجد مثلا أن البائع قد يتفق مع مزايدين صوريين من أجل إقناع الغير وإيهامه بأن السلعة جيدة ومرغوب فيها، فيندفع الحضور إلى المزايدة معهم ويتهافتون على شرائها ولو انفع ثمنها، وفي النهاية يبتعد المزايدون الصوريون الواحد تلو الآخر من المزايدة حتى يقف السوام على أحد المتزايدين

[1] _أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع رقم 2160، كما ورد عنه النهي في حديث أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال الرسول صلى الله عليه وسلم "الالتحاسدو ولا تناجشوا ولا تناقضوا ولا تدابروا ولا بيع بعضكم على بيع بعض وكونوا عباد الله إخواناء المسلم أخو المسلم لا يظلمه ولا تخذله ولا يكتبه ولا يحقره التقوى هاهنا، يشير إلى صدره ثلاثة مرات حسب امرئ من الشر أن يحقر أخاد المسلم على المسلم حرام دمه ماله وعرضه رواه المسلم، نقلا عن أبوا زكريا يحي بن شرف النووي، الأربعون النووية، ص 36، الحديث الخامس والثلاثون

غيرهم فيقع في الغش من حيث لا يدري، ومن ثم يضطر إلى أحمد السلعة بهذا الثمن المرتفع الذي هو في الحقيقة لا تساويه، ومن الصور المعاصرة للنجش أيضا الدعاية الكاذبة والإعلان في الصحف والمجلات والإذاعات والقنوات التلفزيونية مما يعود على السلعة أو الخدمة على ثمنها بالزيادة.

أما الرأي الفقهي لأثر النحش في بيع المزايدة، فقد أثبتوا حق الخيار للعاقد المتضرر بالنحش فإن شاء أتم العقد بالثمن المرتفع عليه وإن شاء فسخه وهذا قال أكثر المالكية خاصة في حالة علم البائع بالنجش أو اتفاق البائع مع الناجش وهو قول الشافعية، وهذا الرأي يتفق مع مبادئ العدالة في الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية التي تحارب وسائل الغش والأضرار بالغير وبالتالي هناك قاسما مشتركا بين المزايدة والنحش، ألا وهو وقوع المزايدة في حتيهما والفاصل بين البيعين هو قصد المشتري أي إرادته الشراء، فإذا قصد التنافس كان مشروعا، وإذا قصد تحريك رغبة المشتري في الشراء والإضرار به كان باطلا.

ثانيا : بيع / المناقصة

تعد المناقصة أحد الأساليب القانونية المحددة بمجموعة من الإجراءات بمقتضاها يفرض على من هو ملزم باتباعها اختيار من يتقدم من المناقصين بأفضل الشروط وأنسب الأسعار وأكمل للمواصفات للتعاقد على سبيل الالتزام، ودائما ما يفرض القانون هذا الأسلوب في التعاقد على شخص اعتباري وهي الوزارات الحكومية والمؤسسات العامة وبعض الشركات، بمناسبة الحصول على الخدمات أو شراء السلع نظير أقل مقابل ".[1]

إن العلاقة بين المناقصة والمزايدة علاقة تضاد من حيث الغاية، إلا أن أحكامها مشتركة حيث يتم طرح العملية موضوع المزايدة أو المناقصة بصورة علنية وعامة لإتاحة الفرصة لأكبر عدد من المتزايدين أو المناقصين لتقديم عروضهم حيث يتم تغير العروض بالزيادة والنقصان من خلال المنافسة إلى أن : الوصول إلى الأفضل، وقد يتم تقديم

[1] _عبد الرؤوف جابر، النظرية العامة في إجراءات المناقصات والعقود، دار النهضة العربية، لبنان، الطبعة الأول، 2003، ص 12.

العروض داخل مضاريف مختلفة ويكون للداعي للمزاد والمناقصة أن يتغير أفضل العطاءات المقدمة.[1]

كما أن طرح الصفقة في المزايدة أو المناقصة هو مجرد دعوى إلى التعاقد وليست الإنجاب الذي غير صاحبه عن رغبته في إبرام العقد به ولو تضمنت هذه الدعوة السعر الأساسي للبيع وشروط البيع أو التوريد أو التوريد أو مواصفات الأعمال، بل إن من يلي الدعوة إلى التعاقد في المزايدة أو المناقصة ويدلي بعطائه يعتبر صاحب الإنجاب.

وتتداخل المناقصة مع المفاهيم أخرى بحيث تتشابه معها إلى حد كبير، أبرزها السوم على الغير والذي يعني أن يقع الاتفاق بين البائع والمشتري ويتراضيان يثمن ويقع الركون" به لم يعقداء، فيأتيالثالث ويقول للمشتري أنا أبيعك خيرا منها بثمنها، أو مثلها بأرخص، أو يقول للبائع أنا أشتريها منك بأكثر.

ثالثا: بيع المستام

بيع المستام على سوم أخيه، وهو أن يساوم الرجلان فطلب البائع يسلعته ورضي المشتري بذلك الثمن و قال الرسول صلى الله عليه وسلم " لا يستام الرجل على سوم أخيه ولا يخطب على خطبة أخيه".

والنهي كمعنى في غير البيع وهو الايذاء، فكان نفس البيع مشروعا فيجوز شراؤه ولا كنه يكرد، وهذا اذا جنح البائع للبيع بالثمن الذي طلبه المشتري الأول، فان كان أخيه فلا يدخل تحت النهي ولا تعدام معنى الايذاء أيضا، بل هو بيع . يزيد وأنها يمكروه كما روي عن الرسول ص" باع قدحا وجلسا له يبيع من يزيد"[2].

ويختلف بيع المستام على بيع على بيع أخيه | صلى الله عليه وسلم" لا أنا أبيعك مثل هذه السلعة بأنقص من هذا الثمن أو أبيعك أجود منه بهذا الثمن فيضر بصاحب السلعة،

[1] _لمين عيد اليود التمهيد (13/317 وما بعدها)، النووي شرح النووي على صحيح مسلم (10/108)، المباركفوري، تحفة الأحودي (4/428) ابن عابدي، حاشية (1025) منظر كذلك صحيح مسلم، كتاب البيوع، باب تحريم بيع الرجل على بيع أخيه.

[2] _أبو بكر مسعود بن أحمد الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، فروع الفقه الخلفي، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية، الحزء 07، 1966 ،ص233.

فظهر تصوير البيع على بيع أخيه والسوم على سوم أخيه الوارد فيهما الحديثان السابق ذكرهما فان يتراضيا البائع والمشتري ودخل شخص ثالث فهو بيع ينيد ولا بأس به[1].

يتضح أن بيع المستام يختلف في حكمه عن بيع من يزيد وبيع المستام له صورتان يكون البيع فيهما قد تم، ولكن لا يزال هناك خيار للبائع أو المشتري سواء كان خيار مجلس أو خيار شرط.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وتسجيله

ان الحديث عن الطبيعة القانونية بحكم رسو المزاد يقود الى ضرورة الوقوف على العديد من العناصر التي تتضمنها هذه الأخيرة مثل التكييف القانوني لحكم رسو المزاد وهو ما سنعرج عليه في الفرع الأول اضافة إلى تسجيل حكمه والدي سنتناوله في الفرع الثاني على التوالي.

الفرع الأول: التكييف القانوني لحكم رسو المزاد:

حكم رسو المزاد لا يعد من حيث المضمون حكما قضائيا، فهو لا يحسم نزاعا ولا يفصل من بخصومة قضائية ولذلك لا يلزم تسبيه، أو الطعن فيه بطرق الطعن العادية وغير العادية المادة 765 . قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأن الحملة الوحدة تمكن من تقررت له المصلحة في إعادة النظر فيما حكم به لرسو المزاد، هو رفع دعوة قضائية ببطلان إجراءات البيع أمام قاضي الموضوع ويكون الحكم الفاصل في هذه الدعوة حكما تسري علية نفس القواعد المقررة لباقي الأحكام القضائية[2].

لكن من حيث الشكل فان هذا الحكم يعتبر حكما لأنه يصدر بديباجة الأحكام ووفقا للشكل المحدد في القانون ولكنه من حيث الطبيعة لا يغدو أن يكون عقد بيع ينعقد جيرا بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع المزاد عليه.

---

[1] _عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دار النهضة العربية، الجزء الأول، مصر، 1990، ص216.

[2] _والي فتحي، التقيد الخيربي، وفقا لمجموعة المرفقات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإدارية دار النهضة، الإسكندرية 1980،ص467.

وهناك من يرى أن حكم رسو المزاد في حقيقته بمثابة قرار يصدره القاضي بماله من سلطة ولائية، وان المتخذة شكل الأحكام فانه لا يتحمل منها إلا الاسم لان القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح وأن شخصا قد اعتمد عطاؤه وانه دفع كامل الثمن أو أعفي منه، ولهذا وقع البيع عليه ويعتبر حكم رسو المزاد الحائمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري، فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار وبعد آخر الإجراءات لها، وتنتهي به عملية الحجز ولا تبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ[1].

نصت المادة 69 من القانون المدني على أنه لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد، ويسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلا، وجاءت هذه المادة في الفصل الثالث للمعنون " بالعقد في القسم الخاص" بشرط العقد وهذا النص جاء عاما ليشمل بذلك جميع المزايدات سواء كانت البيوع الاختيارية أو الحيوية.

وطبقا لنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن حكم الرسو المزاد يعد من بين السندات التنفيذية والواقع أن إيقاع البيع الراسي عليه المزاد بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء وهو بيع لا يختلف عن البيع الاختياري، إلا في أنه لا يتم بإيجاب وقبول البائع، وإنما ينطق به القاضي بإيقاع البيع جيرا عنه، ويتحول هذا الحكم بعد مشهده كنند ملكية بالنسبة للمراسي عليه المزاد، ولقد كيفت المحكمة العليا حكم رسو للمزاد على أنه عمل ولائي لا يحتوي أي منازعة أو مواجهة "وهو ليس حكما فاصلا في خصومة قضائية، وإنما هو مجرد محضر لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه على من رسى عليه المزاد، وهو قرار يصدر عن القاضي، بما له من سلطة ولائية[2].

[1] _ المرامية حمة ،الحجز التنفيذي، أطروحة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عناية كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2009، ص 251 قرار المحكمة العليا بتاريخ 29\01\2003، ملف رقم 327-292، المجلة القضائية، العدد الأول 2003، ص 206 نص على :" نفس على الا بعد حكم رسو المزاد حكما قضائها بل قرارا ولانها صادر على شكل حكم قضائي، وتبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا الإلتزام يدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد، ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة لأن الطعن بالنقض لا يكون في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة والصادرة نهائيا، وهي الشروط التي لا تتوفر إلي الحكم المطعون فيه.

[2] _ مرامرية حمة، نفس المرجع، ص 251-252.

وقد اختلفت الآراء الفقهية حول طبيعة الحكم:

ففي الجزائر يرى الدكتور محمد حسين " بأن حكم مرسي المزاد ليس حكما قضائيا لأنه لا يفصل في خصومة، وهو ما بيناه سلفا، بل هو محضر بين فتة الإجراءات التي وقعت بجلسة المزايدة وثبت فيه أن المزاد قد رسى على أحد المشاركين في المزاد، وهذا الحكم يصدر في إطار السلطات الولائية الممنوحة لقاضي البيوع[1].

أما في مصر يرى بعض الفقهاء بأن حكم رسو المزاد ويسمونه حكم إيقاع البيع حتى وإن كان يصدر في شكل الأحكام وديباجتها، لكنه ليس بحكم قضائي بالمعنى القانوني الدقيق لهذه الكلمة، ولا تطبق عليه القواعد القانونية التي تطبق على الأحكام من حيث الآثار المترتبة عليها، ومن حيث جهة الطعن فيها.[2]

بدوره يرى المستشار أنور طلبة بأن حكم رسو المزاد يعتبر عمل ولاتي حتى وإن صدر في شكل الأحكام القضائية لأنه لا يجسم نزاع قضائي، ولا يفصل في خصومه، وإنما يقتصر دوره على مجرد إثبات ما جرى في جلسة المزايدة والتأكيد على رسو المزاد على من قدم أعلى عرض.[3]

أما في فرنسا فقد إعتبر البعض بأن حكم رسو المزاد هو بيع عادي لا يختلف عن البيوع الرضائية الاختيارية، إلا من حيث شكله لكونه يصدر من جهة قضائية وهو لا يجوز على قوة الشي للمقضي فيه، وهو غير قابل لأي وجه من أوجه الطعن.

في حين يرى البعض الآخر بأن حكم رسو المزاد ليس له طبيعة الحكم القضائي لأنه لا يفصل في نزاع قضائي، وهو عقد بيع ،قضائي ولا يجوز على قوة الشيء المقضي فيه.

---

[1] _ يرى أحد الباحثين الجزائريين أن مجيدد خلفوني، بأن حكم رسو المزاد هو عبارة عن إقرار القاضي المكلف بعملية البيع بالمزاد العلني برسو المزاد على أعلى مقدار نقدي عرضه أحد المزايدين للحصول على العقار، ويعتبر حكم غير فاصل في خصومة قضائية.

[2] _ بداوي عبد العزيز الحجر العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجيستر، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق الجزائر ،ص139.

[3] _ المستشار أنور طلبة، التقيد الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقتية، المكتب المجتمعي الحديث، مصر، دون طبعة، 1996-622.

أما في لبنان قورى الفقهاء بأن حكم رسو المزاد "ويسمونه بقرار الإجابة" ليس يحكم قضائي وهو يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية لأنه لا يصدر في خصومة قضائية ولا يطبق بشأنه مبدأ الوجاهية والحضورية، لذا اعتبره البعض بأنه قرار رجالي أي قرار ولائي، واعتبره البعض الآخر بأنه حكم من طبيعة خاصة لأنه يأخذ شكل ومظهر الأحكام لكن في طبيعته هو مجرد محضر للإجراءات التي تمت في جلسة المزايدة وذهب رأي آخر إلى أن قرار الإحالة، هو حكم قضائي بالمعنى القانوني الدقيق لهذه الكلمة لأنه يصدر باسم الشعب وتحب تلاوته علانية.[1]

أما عن بيانات حكم رسو المزاد فهو يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية ويصدر بديباجتها. " وقد حددت المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مشتملات هذا الحكم فإنه يتضمن فصلا عن البيانات المعتادة في الأحكام مايلي[2]:

_ السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه سيما تاريخ التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء، وإعلان البيع؛

_ تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته ولا الاتفاقات العالقة به إن وحدث، كما هو معين في قائمة شروط البيع؛

_ تحديد الثمن الأساسي للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المباع؛

_ إجراءات البيع بالمزاد العلني

_ الهوية الكاملة للمراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا؛

_ الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع

_ الزام المحوز عليه أو الجائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقارو/أو الحق العيني لمن رسا عليه المزاد.

[1] _بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 139-140

[2] _ ديباجة الأحكام المألوفة تتمثل بالأساس في المحكمة التي أصدرته، وتاريخ إصداره، مكانه، وأسماء وألقاب الأطراف وموطنهم، اسم القاضي الذي أجرى المزايدة، اسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة.

أما في القضاء الجزائري لا يوجد إلا قرار واحد تصدى للطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، وهو القرار الصادر في 29/01/2003 السالف الإشارة إليه.

الفرع الثاني: تسجيل وشهر أحكام رسو المزاد

المقصود بتسجيل حكم رسو المزاد هو قيده بالمحافظة العقارية التابع لها موقع العقار، وذلك بتسجيله في السجل العقاري المنصوص عليه في المادة 12 من الأمر 74/75 الصادر في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، وفي المادة 41. المرسوم 63-76 الصادر في 1976/03/26 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهذا بغرض إشهاره بعده الهيئة القانونية المحافظة العقارية – المخولة قانونا بإشهار كل التصرفات الواردة على العقار.[1]

أولا: الأساس القانوني لتسجيل حكم رسو المزاد وقيده

تمت الإشارة سابقا إلى أن حكم رسو المزاد هو قرار ولائي يقرر بيعا ورضائيا وبالتالي فهو يخضع لنفس الأحكام التي تخضع لها البيوع الاختيارية، ومنها وجوب تسجيلها وقيدها بالمحافظة العقارية بغرض إشهارها، و نفس الشيء بالنسبة لحكم رسو المزاد الذي يتعين تسجيله وقيده بالمحافظة العقارية خلال مهلة شهرين من تاريخ صدوره، حتى يكون حجة على الغير[2] وهو ما نصت عليه المادة 394/02 من قانون الإجراءات المدنية بأنه " يتعين على الراسي عليه المزاد أن يقوم بتسجيل سنده بمكتب الرهون خلال الشهرين التالين لتاريخه وإلا أعيد البيع على ذمته بالمزاد، ويجب أن يؤشر بذلك التسجيل من الأمرين على هامش سند ملكية المحجوز عليه.

والتأشير بحكم رسو المزاد بالبطاقة العقارية على هامش سند ملكية المحجوز عليه المنصوص عليه في المادة 27 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المتضمنة إنشاء البطاقات الحضرية، قد أوجبته المادة 38 من ذات المرسوم والتي نصت

[1] _ عبد المجيد حكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العقاري، الجزء الأول، دون طبعة، 1973،ص 17.

[2] _ محمد بوركي، مقالة بعنوان التوثيق والإشهار العقاري، منشور بمجلة الموثق العدد 06-1999، ص 29.

على أنه " كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأثير على بطاقة كل عقار.[1]

ثانيا : المكلف بتسجيل فيد حكم رسو المزاد

نص قانون الإجراءات المدنية على الشخص المكلف بتسجيل وإشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية وهو الراسي عليه المزاد "مشتري العقار" عن طريق المحضر القضائي، وهذا ما نصت عليه المادة 1/394 بأنه "يتعين على الراسي عليه المزاد أن يقوم بتسجيل سنده بمكتب الرهون خلال شهرين التاليين لتاريخه وإلا أعيد البيع على ذمته بالمزاد.

وعليه فإن الراسي عليه المزاد مشتري العقار" بواسطة المحضر العقاري القائم بإجراءات التنفيذ هو المتورط به القيام بإجراءات تسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية بغرض إشهاره والحضر العقاري يقوم بهذا الإجراء نيابة عن مشتري العقار، وهذه النيابة هي نيابة قانونية منحها له القانون 06-03 المؤرخ في 20/02/2006 المورخ 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.[2]

ثالثا: الجهة التي يتم تسجيل حكم رسو المزاد بها:

نص قانون الإجراءات المدنية في المادة 728 بأنه " يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز " وعليه فتسجيل حكم رسو المزاد يكون بالمحافظة العقارية التي تم بما تسجيل أمر حجز العقار، وهي المحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المباع بالمزاد. وعند تسجيل حكم مرسى المزاد يقوم المحافظ العقاري بالتأشير لهذا الحكم على هامش سند ملكية المحوز عليه، وهذا ما نصت عليه المادة 729 من نفس القانون.[3]

[1] _ الأستاذان حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقابية، دار هوماء الجزائر، الطبعة الأول، 2016، من 46-47-48

[2] _ الأستاذان حمدي باشا عمر وليلى زروقي، مرجع سابق، ص46.

[3] _ بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 159.

رابعا: آثار تسجيل حكم رسو المزاد:

غير أن هذا المبدأ غير مطلق إذ يرد عليه استثناء، بحيث يجوز شهر حكم رسو المزاد المتعلق بعقارات ليس لها أصل ملكية، فالمشرع الجزائري أضاف هذا الاستثناء إلى الاستثناءات المنصوص عليها بالمادة 89 من المرسوم 76-63.

المبحث الثاني: بيع عقار القاصر والعقارات المشهرة

حرصا على أن لا يتعارض التصرف في أموال القاصر أو يستغل موقف المشرع الجزائري كأساس لتنظيم بيع أموال القاصر، فقد وضع ضوابط تحد من تصرفات الممثل القانوني أثناء بيع أموال القاصر. ممتلكات القاصر. ملكية القاصر، حيث ينظم قانون الأسرة الجوانب الموضوعية المتعلقة بالبيع، في حين يتولى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجوانب الإجرائية للبيع. يتم طرح ممتلكات القاصر للبيع بالمزاد العلني. من ناحية أخرى، يجوز لدائن الحجز المعتمد أن يفرض امتيازًا على العقارات التي لديها سند ملكية عام كأصل عام ضد المدين المحجوز له. لكن نظرا لانعدام حقوق الدائنين، أراد المشرع الجزائري تمديد الضمانات العامة للمدين، وبالتالي وافق على الحجز على عقارات المدين.

وصدر العقار غير المصرح به بموجب القانون رقم 09/08 المتضمن الكتاب الثالث من قانون المرافعات المدنية والإدارية بعنوان "تنفيذ السندات الإدارية الخيرية".

وبناءا عليه سنتناول في المطلب الأول عقارات القاصر، أما المطلب الثاني فستعرج على مسألة بيع العقارات المشهرة على مسألة بيع العقارات المشهرة وغير المشهرة.

المطلب الأول: بيع عقار القاصر

يعتبر القاصر الشخص الذي لم يبلغ سن الرشد (19) سنة سواء كان غير مميز أو مميزا، حيث يبقى عاجزا عن القيام بالتصرفات القانونية بنفسه بسبب إنعدام أو نقص الأهلية وذلك لعدم إكتمال عقله ورشده ، ولكن قد يبرم القاصر تصرفات تشكل خطر يهدد بقاء أمواله ، لذلك حاول المشرع أن يوفر له الحماية الكافية لذلك، فجاء بنظام ترشيد القاصر الصبي المميز يمكنه من الحصول على الإذن بالتصرف من طرف القاضي في أمواله جزئيا أو كليا ، كما أوجب إخضاع القاصر لأحكام النيابة الشرعية لعدم قدرته بنفسه وذلك بتولي

وليه أو وصيه في إدارة أمواله بعد حصوله على الإذن بالتصرف في التصرفات المنصوص عليها في المادة (88/2) من ق أ، ومن خلال هذا المطلب سنحاول التطرق إلى حكم شروط بيع عقار القاصر و دور القاضي في حماية أموال القاصر.

الفرع الأول: شروط بيع عقار القاصر

إن سلطة الولي أو النائب القانوني ليست مطلقة لأنه عليه التصرف وفق الحدود التي رسمها له القانون، حيث جاء في نص المادة 01/88 من قانون الأسرة الجزائري ما يلي: "على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص، ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام."

ومادام البيع من أخطر التصرفات الناقلة للملكية، فهو يصنف ضمن التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، أوجب المشرع ضرورة حصول الولي على إذن من القاضي، حيث جاء في الفقرة الثانية من المادة 88 ما يلي: وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

_ بيع العقار، وقسمته، ورهنه، وإجراء المصاحلة.

_ بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة.

_ استثمار في أموال القاصر بالإقراض أو الإقتراض أو المسامهة في شركة إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاثة سنوات أو تمتد من سنة بعد بلوغه سن الرشد.

وخلافا للقانون الجزائري الذي ذكر التصرفات الموجبة للإذن القضائي على سبيل الحصر بنصه على ما يلي: "وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية "، فإن القانون التونسي[1] أورد التصرفات الدائرة بين النفع والضرر التي تستلزم إذن قضائي على سبيل الذكر لا على سبيل الحصر ، وهو ما يفهم من حكم الفصل 15 [2]من قانون الأسرة التونسي لما جاء فيها "وغير ذلك مما هو مصرح به في القانون، مما يجعل الإذن ينسحب على عديد التصرفات الأخرى والمتواجدة في نصوص قانونية متفرقة.

[1] _ المهدي قياس، القاضي المدني وحماية القاصر، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، سنة 2015،ص39.

[2] _أن الأب المدير لكسب ابنه الصغير أو السفيه، والولي وكل مدير لكسب بوجه قانوني ليس لهم أن يتصرفوا فيها هو موكل لنظرهم بمثل بيع ومعاوضة وكراء لمدة 3 أعوام وإنزال وشركة ومقاسمة ورهن وغير ذلك مما هو مصرح به في القانون إلا بإذن خاص من المحاكم المختصة"

1_ الإذن:

إن إذن القاضي بمباشرة التصرف في عقار القاصر بالبيع يدخل ضمن الأعمال الولائية للقاضي يباشره بما له من حق الولاية وباعتباره واحدا من ولاة الأمر الذين يملكون توجيه الناس والسيطرة عليهما لتحقيق مصلحة المجتمع[1]، ومن هنا جاءت تسميتها بالأعمال الولائية لأنها تسند إلى ولاية القاضي.

إن الاذن بعد إجراء شكليا يشمل إزالة عقبة قانونية وضعها المشرع أمام صاحب الولاية فيمنعه من إبرام التصرف فيلجأ للقضاء ليصرح له بذلك[2]، ويرمي الإذن الذي يدخل ضمن الاعمال الولائية للقاضي إلى حماية عديم الاهلية أو ناقصها، وهو بمثابة إجراء وقائي ضد التصرفات غير المجدية والمتسرعة للأولياء، حيث يلزم الولي أو الوصي أو المقدم الاستئذان قبل التصرف في أموال القاصر الإجازتها لأن حماية أموال القاصر من النظام العام. وقد اتجه الاجتهاد القضائي الجزائري في هذا الاتجاه، حيث في قرار المحكمة العليا رقم 41470 المؤرخ في 30/06/1986 جاء فيه: متى من المتفق عليه فقها وقضاء في أحكام الشريعة الإسلامية الأم (الولية) لا تتصرف في حق ابنها كان إلا بعد الرجوع إلى العدالة وأن حماية حقوق القاصر من النظام العام يجوز التمسك بها في اي مرحلة كانت عليها الدعوى، فإنه من المتعين تطبيق هذا الحكم عند تصرف الولي في حق القاصر.[3]

وخلافا للقانون الجزائري، اعطت مدونة الاسرة المغربية حيزا واسعا للولي في إدارة أموال القاصر فلم تقيده بالحصول على إذن قضائي[4]، وهو ما تم تأكيده في أحد قرارات المجلس الاعلى المغربي الذي جاء فيه: أن تصرفات الولي لاذن قاضي شؤون القاصرين غير مشروطة بضرورة الحصول على إذن القاضي المختص[5].

---

[1] _ عمر زردة، الاجراءات المدنية على ضوء آراء وأحكام القضاء، منشورات communication، الجزائر، سنة2008،ص187.

[2] _نفس المرجع ،ص191.

[3] _ المجلة القضائية، العدد 2 سنة 1989،ص.81.

[4] _ المادة 240 من مدونة الاسرة المغربي :" لا يخضع الولي لرقابة القضاء القبلية في إدارته لأموال المحجور ...".

[5] _ قرار منقول عن مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية العدد 01، سلسلة البحوث الجامعية، سنة 2014،ص40.

أما ما الوصي والقيم، استوجب المشرع المغربي فيهما الحصول على إذن قضائي بصدد بيع عقار القاصر إذا تجاوزت قيمته 10.000 درهم، مما يشكل تراجعا عن الضمانات الحمائية للقاصر مقارنة مع القانون الجزائري الذي فرض هذا الاجراء على الولي والوصي والقيم.

وبخصوص الاذن ببيع عقار القاصر، ر، لم يضع المشرع حدا أدنى بقيمة العقار الذي يتخذ كمعيار لضرورة الأخذ بالإذن من عدمه، وخلافا للقانون الجزائري، يجوز في القانون المصري[1] للأب التصرف في العقار إذا لم تزد قيمته عن ثلاثمائة جنيه بدون إذن المحكمة، وحسبنا ذلك لا يحقق حماية فعالة للقاصر لأن الولي او النائب القانوني يستطيع التحايل على القانون يجعله إجراء التصرف الذي تجاوز قيمته 3000 جنيه على دفعات لذلك وجب تقييد هذا الحق يجعله دفعة واحدة .

وتجد أن المشرع الجزائري، وضح كيفية الحصول على الاذن بشيء من التفصيل، ففي ذلك قضت المادة 479 من قانون 08-2009 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بما يلي: "يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانونا والمتعلق ببعض تصرفات الولي من قبل قاضي شؤون الاسرة بموجب أمر على عريضة"، وتضيف المادة 424 من نفس القانون على ما يلي: " يتكفل قاضي شؤون الاسرة على الخصوص بالسهر على حماية مصالح القاصر

ويفهم من خلال المادة 311 من نفس القانون أن الولي أو الوصي يقدم العريضة من نسختين التي يجب أن تكون معللة وتتضمن الاشارة إلى الوثائق المحتج بها المتعلقة بالعقار المرغوب بيعه والأسباب الموجبة لبيع ذلك العقار.

وعلى هذا الاساس، يجب على القاضي عند تفحص الطلب استناد لنص المادة 89 من قانون الاسرة مراعاة في الاذن ثلاث شروط حالة الضرورة، والمصلحة، وأن يتم بيع عقار القاصر في المزاد العلني.

[1] _ المادة 07 من قانون الولاية المصري، نقلا عن موسوس جميلة، الولاية على مال القاصر في القانون الجزائري والفقه الإسلامي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع عقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، سنة2006/2005،ص59.

2_ حالة الضرورة

يشترط لجواز بيع عقار القاصر وجود حاجة أو ضرورة، وقد اتفق الفقهاء على عدم جواز بيع الولي عقار القاصر لغير حاجة أو ضرورة، واختلف الفقهاء[1] في الزام الولي بذكر السبب الموجب للبيع، ففريق منهم رأى الإلزام، وفريق آخر لم يقل به إذا توافرت في الاب شروط الولاية على المال وانتفت موانعها، حيث أن الحنفية وهم يسايرون بذلك المالكية يقرون بجواز بيع الاب العقار ابنه القاصر دون ذكر الموجب، أما الشافعية يرون أن للأب بيع عقار إبنه القاصر[2]،لكن الأمر عندهم مشروط بشرطين أن يكون البيع لمصلحته بالإنفاق والكسوة أو قلة غلة العقار، أو أن يكون البيع لغبطة ظاهرة.

ومن خلال ما سبق، يتضح من أقوال الفقهاء أن تصرفات الاب في عقار القاصر محمولة دائما على النظر والسداد حتى يثبت خلافه ولا يحتاج إلى ذكر الأسباب. والعمل القضائي يأخذ بهذا المبدأ، حيث جاء في الأمر الصادر عن قسم قضاء الأسرة بالرباط: ثبت أن الضرورة تدعو إلى بيعه وأنه أولى بالبيع من غيره تأذن للسيد ..... يبيع عقار القاصر في المقال والمحضر صحبته[3].

أما بالنسبة للوصي، يجيز الفقه الشافعي بيع عقار القاصر إذا دعت الحاجة إلى ذلك كالنفقة والكسوة، ونفس الرأي ذهب إليه الفقه الحنفي والحنبلي بأما الفقه المالكي لا بد للوصي منذكر السبب عند بيع عقار القاصر[4].

---

[1] _ مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، منشورات مجلة المنارة سلسلة البحوث العلمية، العدد 01 سنة 2014، ص 35.

[2] _ بوشعيب بلقاضي، إدارة أموال القاصر بين الفقه الاسلامي والقانون الوضعي دراسة مقارنة – وحدة التكوين والبحث في القانون المدني كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض ،مراكش، السنة الجامعية 2003/2002،ص175.

[3] _ مراد عامر، مرجع سابق، ص 37.

[4] _ يوشعيب بلقاضي، مرجع سابق، ص 176.

3_ المصلحة

يتباين مفهوم المصلحة حسب الظروف الاجتماعية والثقافية والاقتصادية، وهو ما يؤثر في تحديد معنى المصلحة نظرا لصعوبة حصرها، لذلك سنعالج الموضوع من الجانب اللغوي والشرعي، ثم القانوني.

والمصلحة لغة[1] تعني المنفعة، وهي مثلها لفظا، فكل ما يتعطاه الإنسان من الأعمال الباعثة على النفع تسمى المصلحة كطلب العلم مثلا، وكل ما كان فيه نفع سواء كان باللب وتحصيل الفوائد أو بالدفع والاتقاء كاستبعاد المضار فهو جدير أن يسمى مصلحة[2].

أما من الجانب الشرعي، عرفها الأستاذ الغزالي[3]: عبارة في الأصل عن جلب المنفعة أو دفع المضرة، ونعني بالمصلحة المحافظة على مقصود الشرع، ومقصود الشرع خمسة: هو أن يحفظ عليهم دينهم، ونفسهم وعقلهم ونسلهم ومالهم، فكل ما يتضمن حفظ هذه الأموال الخمسة هو مصلحة، وكل ما يفوت هذه الأصول هو مفسدة وعرفها البعض الأخر[4]، أنها المنفعة في قصد الشارع الحكيم لعباده من حفظ دينهم ونفوسهم وعقولهم ونسلهم وأموالهم، طبقا لترتيب معين فيما بينهم، فكل أمر أنيط بتحقيقه نفع، فهو مصلحة.

والفقه الإسلامي لا يضع مصالح الإنسان على قدم المساواة بل يصنفها حسب سلم الأولويات، فتقسم المصالح[5] إلى مصالح معتبرة، ومصالح ملغاة، ومصالح مرسلة.

---

[1] _ المنجد الأبجدي، الطبعة الثانية، دار المشرق، بيروت، لبنان، سنة 1969، ص645.

[2] _ حميدو زكية، مصلحة المحضون في القوانين المغاربية، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان سنة 2004/2005، ص67.

[3] _ أبي حامد بن محمد الغزالي، المستصفى من علم الأصول، ج1، دار إحياء التراث العربي، بيروت 1324 هـ، ص 286.

[4] _ حميدو زكية، المرجع السابق، ص69.

[5] _ المصالح للمعتبرة: هي المصالح التي قام الدليل الشرعي على رعايتها، وتنقسم إلى ضروريات وحاجيات وتحسينات اما ما خالفت الأدلة الشرعية، ولم توافق ما جاء من أحكام، والمصالح المرسلة هي التي لا نص فيها مطلقا، ويتعين ان يكون ملائمة لمقاصد الشارع، ويتعين أن تكون ملائمة لمقاصد الشارع وأن يكون الأخذ بما دفع حرج أو مفسدة ولا تكون معارضة الأصل من الأصول.

أما في تعريف الفقه القانوني[1]، البعض منهم اعتبر المصلحة رغبة الأفراد نحو الأموال لإشباع الحاجات، وضرب مثال لتوضيح التعريف، فالخبز مال والجوع حاجة والحصول على الخبز مصلحة، قيمة تساهم في منفعة إشباع الحاجات.

وفي هذا المعنى المصلحة هي * وأكد البعض أن المصلحة هي الغاية من الحق، وليس الحق ذاته[2]، ومفهوم المصلحة في قانون الإجراءات السبب الذي من أجله يرفع المتقاضي دعواه، ورفع الدعوى بما يطلبه المدعي يحقق له مصلحة بصيانة حق قانوني أو مركز قانوني يخصه.

ولم تغفل اتفاقية حقوق الطفل الدولية لسنة 1989[3]، لاسيما اتفاقية نيورك لسنة 1990[4] عن ضرورة أخذ بعين الاعتبار المصلحة العليا للقاصر في كل القرارات المتعلقة بحماية القصر الصادرة عن المؤسسات العمومية أو الخاصة، والمحاكم، والسلطات الإدارية والتشريعية[5]، وحسبنا إذا وجدت مصلحة عليا بالمقابل توجد مصلحة دنيا للقاصر، وهذا النعت في غير محله، وهو محل انتقاد.

أما القانون الجزائري وظف مفهوم المصلحة في عدة مواضع، مثال ذلك المادة 07 الأسرة[6] التي عالج فيها الإذن بالزواج دون السن القانونية وقيده بمصلحة القاصر، وفي موضوع الحضانة أوجب المشرع في المادة 67 من قانون الأسرة مراعاة مصلحة المحضون

---

[1] _ حميدو زكية، مرجع سابق ،ص74.

[2] _ عبد الفتاح عبد الباقي، نظرية الحق، الطبعة الثانية، مطبعة النهضة الجديدة، القاهرة، سنة 1965، ص 303.

[3] _ http://cofradeenfrance.files.wordpress.com/2011/05/diaporama-michc3a8le-7-avril-2011.pdf

[4] _ http://www.umicef.org/morocco/french/CDE.pdf

[5] _ Selon l'article 3 Alinéa paragraphe 1 de la convention de New York de 1990:<<Dans toutes les décisions qui concernent les enfants, qu'elle que soient le fait des institutions publiques ou privées de protection sociale, des tribunaux, des autorités administratives ou des organes législatives, l'intérêt supérieur de l'enfant doit être une considération primordiales>>.

[6] _ القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم.

عند تقرير القاضي إسقاط الحضانة، أما في النيابة الشرعية اعتبر المشرع أن تعارض مصلحة القاصر مع مصلحة الولي سببا لتعيين متصرفا خاصا تلقائيا يحل محل الولي، بمعنى إسقاط الولاية عنه، كذلك يراعي القاضي في التصرف في أموال القاصر حالة الضرورة، والمصلحة .

والملاحظ أن المشرع اكتفى بإحالة القاضي في كل مرة إلى مصلحة القاصر دون التفضل باقتراح كل المعايير التي تساعده في تقدير المصلحة وتواجدها من عدمه، وهذا التوجه سديد لأن مفهوم المصلحة بطبيعته نسبي، ومتغير حسب الأزمنة والمجتمعات فما يمثل مصلحة القاصر الأمس قد لا يعد مصلحة اليوم.

لذلك دور المشرع ينحصر في تذكير القاضي بتغليب مصلحة القاصر، ويحول له مهمة تحديد ما اشتمل عليه من الناحية العملية، وبهذا المصلحة مفهوم نسبي متطور يترك لسلطة القاضي التقديرية.

وبعد تأكد القاضي من مراعاة مصلحة القاصر يستصدر الولي الاذن، تليها مرحلة : عقار القاصر في المزاد العلني الذي يفرض في القانون الجزائري مهما كان ثمن العقار، وهو غير موجود في القانون المغربي[1] فإذا كان ثمن العقار يقل عن 1000 درهم يباع العقار بالتراضي بعد إذن القاضي إذا كان وصيا أو مقدما، أما إذا تبين أن الثمن يتعدى ألفي درهم حين ذلك يلجأ بيعه بالمزاد العلني .

ثانيا: إجراءات بيع عقار القاصر في المزاد العلني:

لا توجد أحكام خاصة ببيع عقار القاصر في المزاد العلني، فالأحكام الوحيدة في البيع تحيل بيع أموال القصر إلى باب الحجوز العقارية، وهو ما قد يمس بحقوق القاصر لأنه لا ضمان في البيوع القضائية إذا كانت بالمزاد.[2]

[1] _ مراد عمر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، مرجع سابق، ص45.

[2] _ المادة 385 من الامر 75 – المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ويراد بالمزايدة العملية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن[1] وهي تمر بثلاثة مراحل، المرحلة الأولى إجراءات مسبقة لبيع عقار القاصر في المزاد العلني، المرحلة الثانية جلسة بيع العقار بالمزايدة . وأخيرا مرحلة حكم رسو المزاد.

2_1 إجراءات مسبقة لبيع عقار القاصر في المزاد العلني:

تتضمن الاجراءات المسبقة إبداع قائمة شروط البيع، الفصل في الاعتراضات وطلب وقف البيع، وأخيرا الاعلان عن البيع.

2_1_1: إبداع قائمة شروط البيع:

بناء على طلب الولي او الوصي أو المقدم، يعد المحضر القضائي قائمة شروط البيع تتضمن[2]: الاذن الصادر بالبيع الممنوح من القاضي إذا تبين له أن البيع مرتبط بحجة شرعية وحجة تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها وعند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

وتثير هذه الفقرة تحفظنا بخصوص العقار المشاع، بمعنى إذا وجد بين الورثة قاصر وأراد بيع حصته مما يستلزم استصدار إذن من القاضي للبيع، حيث لا يوجد نص قانوني يحمي مصالح باقي الورثة من تعسف صاحب الولاية إذا تبين أن هذه الحصة قليلة الاهمية مقارنة مع باقي الشركاء.

شروط البيع والثمن الاساسي الذي يحدد بناء على القيمة التقريبية له في سوق العقار و/أو الحقوق العينية العقارية جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط

[1] _ الغوثي بن ملحة الحجز العقاري مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية لسنة 2004، الجزء الأول، الوثائق بالحكمة العليا، ص 123

[2] _ المادة 783 من قانون 08-209 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة[1]،والواقع العملي يبين أن الثمن الاساسي للعقار يحدد إداريا لاستناد الخبراء العقاريين على تقارير مصالح أملاك الدولة .

تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك، مع ذكر الثمن الاساسي لكل جزء، وهو ما يؤكد أنه في حالة ملكية القاصر جزء من أجزاء العقار ولو كان قليلا، وبالمقابل امتلاك باقي الورثة أجزاء أكثر أهمية فإن ذلك لا يحول دون إمكانية البيع، بيان سندات الملكية، وترفق مع قائمة شروط البيع:

_ مستخرج من جدول الضريبة العقارية ومستخرجان من جدول الضريبة العقارية وعقد الملكية، والاذن بالبيع عند الاقتضاء لاسيما الشهادة العقارية، وفي مرحلة تالية يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عند إبداع قائمة الشروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية وإخطار النيابة العامة، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة الشروط البيع عن طريق الاعتراض عليها[2].

وأثار انتباهنا عدة نقاط النقطة الأولى تخص تبليغ باقي الورثة في حالة امتلاكهم مع القاصر العقار الشائع، هل يتم إقصائهم أو هو مجرد سهو؟ أما النقطة الثانية تخص إخطار النيابة العامة من قبل المحضر القضائي لإمكانية طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض، وحسبنا هذا الاخطار هو إجراء وجوبي وهو يذهب في نفس توجه المادة 260/ 02 ،05، من قانون الاجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: يجب إبلاغ النيابة العامة عشر أيام على الاقل قبل تاريخ الجلسة بالقضايا الاتية: ..... حماية ناقصي الاهلية "، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في أحد قراراتها " يعتبر اطلاع النيابة العامة على الملفات الخاصة بالقصر قاعدة جوهرية أوجبتها المادة 331 ق إ م القديم رعاية لمصالح عديمي الأهلية والأحداث.[3]

[1] _المادة 739 من قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

[2] _ المادة 785 من قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

[3] _ الملف رقم 26598 المؤرخ في 19/01/1983، غرفة الاحوال الشخصية المجلة القضائية، عدد 01، سنة 1989 .

ويفهم أن المشرع تفطن لأهمية تدخل النيابة العامة في مسائل حماية أموال القصر، فلا بد إشراكها وإخطارها من أجل فرض رقابة فعالة على إدارة أموال القصر.

وقد ذهب رأي[1] إلى عدم تمكين النيابة العامة من إبداء رأيها في المسائل الخاصة بناقصي الأهلية وعديمها يترتب عنه جزاء البطلان، وهو بطلان نسبي مقرر لمصلحة هؤلاء، فالبطلان لا يتعلق بالنظام العام، أما الاتجاه الثاني وهو الغالب يرى أن المسألة تمس بالنظام العام لأن الأمر يتعلق بفئة تحتاج إلى الحماية، وعلى ذلك البطلان المترتب عن عدم تمكين النيابة العامة من إبداء رأيها في النزاع الخاص بالقصر هو بطلان يتعلق بالنظام العام الاجتماعي خاصة أن المادة 260/2، 5، توجب إبلاغ النيابة العامة عشرة أيام قبل تاريخ الجلسة في قضايا حماية القصر.

2_1_2: الاعتراضات وطلب وقف بيع عقار القاصر

حسب مبادئ العدالة والإنصاف، يمكن للمعني بالأمر تقديم اعتراضه وطلب وقف بيع عقار القاصر، فقد يدعي شخص ما أن العقار مراد بيعه باسم القاصر ليس في ملكية هذا الاخير وإنما هو مملوك له[2].

وقد أحالت المادة 785 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية إجراءات الاعتراض عن بيع عقار القاصر إلى أحكام المادة 742 نفس القانون التي تخص الاعتراض وطلب وقف بيع العقار في الحجوز العقارية، حيث يتبن أنه في حالة تقديم الاعتراض بعريضة مرفقة بالحجج الكافية من طرف المالك الحقيقي، أو حائز العقار، النيابة العامة أو المالكين على الشيوع، فيجب تقديمها إلى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الاقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

[1] _محروق كريمة، الحماية القانونية للأسرة بين النصوص القانونية واجتهادات القضاء، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعةالاخوة منتوري قسنطينة ، 2015-2016، ص 175.

[2] _مراد عامر، مرجع سابق، ص 49.

وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وتعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعترض والمحضر القضائي، ليفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل للطعن في أجل أقصاه 8 أيام[1].

وهكذا يمكن افتراض أنه في حالة إدعاء الغير أمام القاضي المكلف بشؤون الاسرة أن العقار المراد بيعه ليس مملوكا للقاصر، وإنما هو مملوك له يطلب إيقاف إجراءات البيع، وفي هذه الحالة لا يمكن أن يخرج الأمر عن حالتين:

_ أن يكتفي بهذا الادعاء دون دعمه بالحجج المقبولة وفي هذه الحالة يعتبر هذا الادعاء كأن لم يكن، وتتابع إجراءات البيع بالمزاد العلني.

_أن يدعم طلبه بالحجج المقبولة، ويتم وقف الاجراءات بالنسبة للأموال المدعى فيها بالاستحقاق.

وفيما يخص الاعتراض بعد انتهاء الأجال المحددة، وطلب حائز العقار بسند ملكية أو الغير الحائز لسند ملكية بطلان إجراءات البيع مع الاستحقاق للعقار كله أو بعضه، وجد فراغا قانونيا، غير أنه يمكن الاستعانة بالمادة 772 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية التي تجيز الحائز العقار بسند ملكية رفع دعوى استعجالية، ويفصل رئيس المحكمة في الدعوى في أجل 30 يوما من تاريخ تسجيل الدعوى، وإذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال فلرافع الدعوى طلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الاقل بشرط إبداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق، عند الاقتضاء[2] .

وإن الاجتهاد القضائي المغربي (القرار رقم 1059 الصادر بتاريخ 7 أفريل 2004 – الغرفة المدنية المجلس الأعلى)[3]، فصل بين بيع عقار القاصر وبيع العقار في الحجوز العقارية، حيث قضى بأن البيع يجب أن يتم وفقا لمقتضيات الفصول المتعلقة ببيع عقار

[1] _المادة 742 فقرة 03 من قانون 08-09- المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

[2] _ المادة 772/03 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

[3] _مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، مرجع سبق ذكره، ص51.

القصر وأن إعتماد مقتضيات قانون الاجراءات المدنية المغربي لا أساس له مما يجعل قرار محكمة الاستئناف عرضة للنقض والإبطال.

أما في حالة عدم تقديم أي اعتراض من المعنيين أو النيابة العامة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص، ويشرع المحضر القضائي في الإعلان عن البيع.

2_1_3: الاعلان عن البيع:

وتمهيدا لإجراءات البيع يتم الاعلان الخاص فيخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمعنيين من النيابة العامة القاصر ، الولي ملاك على الشيوع إن وجدوا، تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية أيام قبل الجلسة على الاقل[1].

وبعد إخبار ذوي الشأن، يقوم المحضر القضائي بعد إبداع قائمة شروط البيع بالإعلان العام في أجل معقول يسمح للراغبين في الشراء للاستعداد، حيث يحرر قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين يوما على الأكثر وعشرين يوما على الأقل مستخرجا[2]من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ. ثم ينشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإبداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة الرسمية ونسخة من محضر التعليق، ويجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة[3].

---

[1] _ المادة 474/02 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

[2] _ يتضمن المستخرج المراد إعلانه بيانات محددة بالمادة 749 ق إم وإدارية وهي:

اسم ولقب كل من الدائن والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم (يتصور في حالة بيع عقار القاصر في المزاد العلني اسم ولقب الولي والقاصر والشريك في الشيوع إن وجدوا)

تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع،

الثمن الاساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري،

تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

[3] _ المادة 748 من نفس القانون.

يتم تعليق ونشر الإعلان بالبيع في المزاد العلني في:

– باب أو مدخل العقار محل البيع، وجريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار، ولوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع، لاسيما لوحة الاعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار، والمساحات والأماكن العمومية، والأماكن التي يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.

ويمكن للدائنين، والملاك على الشيوع والحائزين تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الاقل وإلا سقط حقهم في ذلك، ويفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع وقبل افتتاح البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل للطعن.

وإذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الاجراءات على نفقة المحضر القضائي، وإذا فصل برفض الطالب الالغاء أمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فورا[1].

يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب امر على عريضة، تقدم من طرف هذا الاخير، ويعلن عن هذا التقدير قبل إفتتاح المزاد العلني، وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد[2].

2_2 : جلسة بيع العقار بالمزايدة:

يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع[3] يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر

[1] _ المادة 751/4 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

[2] _المادة 752 من نفس القانون.

[3] _ المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والادارية.

المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع[1] بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات[2]، في التاريخ والساعة المحددين لذلك، وتكون بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط، ونفترض[3] حضور الولي أو النائب الشرعي والملاك على الشيوع إن وجدوا، بعد إخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن 3 أشخاص.

ويجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب الاطراف إذا كان للتأجيل أسباب جدية، وهي الاسباب التي لم يحددها المشرع الجزائري وبذلك هي أسباب متروكة للسلطة التقديرية للقاضي، لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض، وتعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل. بعد افتتاح جلسة البيع، يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف وإتمام إجراءات وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، إذا كانت هذه الاجراءات صحيحة يأمر بافتتاح المزاد العني، ويذكر بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/أو الحق العيني العقاري، وفي جميع الاحوال لا يقل عن (10.000) عشرة آلاف دج في كل عرض.

إذا لم يتوفر النصاب في المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الاساسي للمزايدة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 عشرة دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الاساسي[4].

---

[1] _ إن التعارض الذي كان قائما في ظل قانون الاجراءات المدنية القديم بخصوص الاختصاص النوعي للمحكمة الذي يباشر فيها إجراءات البيع لم يعد قائما، ومرد التعارض أن المادة 01 منه كانت تنص على اختصاص المحاكم المنعقدة بمقر المجلس في الحجوز العقارية دون التطرق لبيعه قضائيا، من جانب آخر ونص المادة 402/02/ من نفس القانون التي تنص على إبداع الحصيلة بالمحكمة الكائن بدائرة اختصاصها موطن المدين.

[2] _ المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[3] _ المادة 753/02 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية تنص على حضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عله والحائز والكفيل العيني إن وجد.

[4] _ المادة 754/02 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

ويجب ان يحدد في الامر الصادر بتأجيل البيع تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن 30 ثلاثين يوما ولا تزيد عن 45 يوما من تاريخ التأجيل[1]،ويعاد النشر والتعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 ق إم إد .

وبما لا يحفظ أموال القاصر، في الجلسة الجديدة، وبغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الاساسي وغير كافية لقيمة المصاريف، يقرر الرئيس تأجيل البيع مع إنقاص عشر الثمن مع إعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750 من في إم واد، بل الادهى أنه في الجلسات الموالية يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الاساسي، وإن كان ذلك مفهوما في حالة الحجز العقاري لاستيفاء الدائنين حقوقهم فإن هذه الاحكام بحكم اشتراكها مع البيوع العقارية الخاصة لا تخدم مصلحة القاصر.

وبعدها تبدأ جلسة المزايدة بالمناداة، ولكل شخص التقدم لشراء العقار بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون وكالته خاصة[2]، كما يشترط في المتقدمين للشراء اهلية الاشتراك وأن لا يكونوا ممنوعون من الشراء، ويرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزايد بعد ان يكرر الرئيس المناداة ثلاثة مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة[3].

ويلتزم الراسي عليه المزاد دفع خمس الثمن والمصاريف المستحقة، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة، وإذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة، يتم إعذاره بالدفع خلال (5) أيام، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.[4]

---

[1] _ المادة 755/02 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

[2] _ نصت المادة 574 من الامر 7-8 المؤرخ في 26/09/581975 المتضمن القانون المدني على ما يلي: لابد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الادارة ولاسيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والاقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء "

[3] _ المادة 757 من قانون 08-2009 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية

[4] _ المادة 754 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وإذا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمة المتخلف، يمكنه وقف إجراءات البيع الجديد وهو ما يفهم من نص المادة 758[1] بشرط الالتزام بدفع الثمن في أجل ثمانية (8) أيام من انعقاد الجلسة، ويلتزم المزايد المتخلف بفرق الثمن إذا ما قل الثمن الجديد عن الثمن في حكم مرسى المزاد الأول، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى.

أما إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الاساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة منه، يطالب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني، وفي هذه الحالة يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس (1/6) عن الثمن الراسي به المزاد[2] ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها من المواد 749 إلى 757 قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ويتحمل طالب التجديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات.

ويتبادر لنا سؤال في غاية الاهمية يتعلق بإمكانية ممارسة حق الشفعة من قبل شركاء القاصر في الشيوع بعد رسو المزاد؟ بخصوص ممارسة هذا الحق المادة 798 من القانون المدني واضحة، تمنع الشفعة إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا للإجراءات التي رسمها القانون.

2_3: حكم رسو المزاد:

يتولى القاضي إيقاع البيع للمراسي عليه المزاد، عن طريق حكم رسو المزاد، فتنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية بعد تقييده من المحضر القضائي بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل (2) شهرين من تاريخ صدوره.[3]

---

[1] _ نصت المادة 758 من القانون السابق على ما يلي" :يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل ثمانية أيام المنصوص عليها في المادة 757 أعلاه يفرق الثمن إذا العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى، وفي هذه الحالة يتمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، الزام المزايد المتخلف يفرق الثمن إن وجد.

[2] _ المادة 760 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

[3] _ المادة 762 من نفس قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويمكن تصور تضمن حكم رسو المزاد، فضلا عن بيانات الاحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف، الأمر الإذن بالبيع، تعبير العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت كما هو معين في قائمة شروط البيع، تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع إجراءات البيع بالمزاد العلني، الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا، إلزام الولي أو النائب القانوني حسب الاحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري. ويكون حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن.[1]

الفرع الثاني: دور القاضي في حماية أموال القاصر.

يحتاج القاصر من ينوب عنه في رعاية مصالحه وإدارة أمواله، ولذلك كان لمن الضروري وضع نظام قانوني يهدف الى ذلك، فقد أولى المشرع الجزائري اهتمام كبير بهذه الفئة حيث نصت المادة 44 من التقنين المدني الجزائري على أن " يخضع فاقدو الأهلية وناقصوها، بحسب الأحوال لأحكام الولاية أو الوصاية أو القوامة، فمن الشروط ووفقا للقواعد المقررة في القانون، إذ إختص قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم بتنظيم النيابة الشرعية في صورها المذكورة في نصوص المواد ولما كان موضوع دراستنا يتعلق بالقاصر فإن ما يهمنا هو معرفة أنظمة النيابة الشرعية المفروضة على مال القاصر دون غيره من عديمي الأهلية وناقصوها.

ولمعرفة كيفية ممارسة النيابة الشرعية على أموال القاصر سوف نتطرق لكل طريقة من هذه الطرق على حدة، فتبدأ بالولاية والوصاية على المال ،ثم نختم هذا الفرع بدراسة التقديم والكفالة على مال القاصر.

أولا: الولاية والوصاية على أموال القاصر

إن حالات النيابة الشرعية عند الفقهاء التمثل في الولاية الوصاية كلها تندرج ضمن كلمة واحدة شاملة هي (الولاية)، إذ تستعمل هذه الكلمة وكلمة الوصاية بمعنى واحد مع العلم أن الولاية أوسع شمولا من الوصاية، فإذا كان صاحب الولاية معينا بنص شرعي كالأب أو

[1] _ المادة 762 من نفس قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الأم، فبعض الفقهاء يرون أن للجد الحق في الولاية على القاصر، وهذا ما سوف نتطرق إليه بالإستناد إلى المواد المنصوص عليها في قانون الأسرة الجزائري، ويجدر بنا الإشارة إلى أن الشخص المعين من طرف هؤلاء الأولياء يسمى وصيا فهو يعين إما من طرف الأب أو الجد أو من طرف القاضي، بناء على طلب وليه.

الولاية هي تدبير الراشد لشؤون الشخصية والمالية وهي نوعان إذن ولاية على النفس وولاية على المال والولاية على مال الصغير هي نظام قانوني يهدف إلى حماية أمواله، وذلك بتكيف شخص معين بأن ينوب عن هذا الصغير في مباشرة التصرفات القانونية التي حرم عليه أن ينفرد بمباشرتها، لذلك نجد أن الصبي غير المميز في حاجة كاملة إلى من ينوب عنه، وذلك أنه ممنوع من إجراء التصرفات القانونية أيا ما كان نوعها، أما الصبي المميز بحاجة إلى الولاية قاصرة على ما حرم عليه أن ينفرد بإجرائه[1].

تثبت الولاية في المذهبين المالكي والحنبلي للأب لوصيه ثم للقاضي، ثم لمن يقيمه أمنيا عليه ولا ولاية للجد وغيره من القرابة.

وعند الشافعية الولاية للأب أولا ثم للجد أبي الأب ثم لوصيهما ثم القاضي، أما عند الحنفية فثبتت الولاية عندهم للأب، ثم وصي الأب ثم الحد ثم وصي الجد ثم القاضي ثم وصي القاضي، وهو يعينه هذا الأخير.

وعليه فإن الولاية على القاصر ثابتة قانونيا للأب في المرتبة الأولى، باعتباره رب الأسرة و القادر على رفع رعاية شؤونهم، وفي الحالة وفاته تؤول هذه الولاية بقوة القانون دون حاجة لتدخل القاصي إلى الأم باعتبارها أحرص على مصالح أولادها، ومنح الولاية للأم وهو ما لم نجده كما رأينا عند الفقهاء،والولي في هذه الحالة يعتبر نائبا قانونيا على القاصر، وهو في هذه النيابة لا ينبغي أن يتجاوز سلطانه، لذلك رسم له المشرع الحدود التي لا ينبغي له تعديلها، وكل ذلك يعتبر من مظاهر الحماية لأموال القاصر[2].

[1] _ جمال مرسي ،النيابة في التصرفات القانونية، طبيعتها وأحكامها وتنازع القوانين فيها، دار الفكر العربي، 1980، ص 41.

[2] _ جمال مرسي بدر، نفس المرجع ، ص 42 .

وعليه لا يجوز إذن منح الولاية لشخص أخر مع أن الأم موجودة، إلا إذا ثبت لها وجود تعارض بين مصلحة القاصر ومصلحتها.

ثانيا: التقديم:

وهو ثالث نوع من أنواع النيابة الشرعية : نص عليها المشرع في المادتين 99-100 من قانون الأسرة.[1]

وعليه إذا لم يكن للقاصر ولها أو وصيا يتدخل القاضي بتعين شخص يقوم بتدبير أموره وتسيير أمواله ورعايتها ويسمى للمقدم أو القيم، وهو ما يعبر عنه الفقهاء يوصي القاضي أو الوصي المعين.

ويتصرف المقدم كما يتصرف الولي في كل ما يكون نافعا للقاصر، ويعمل على تنمية ماله وحفظه وهو يخضع بدوره إلى إشراف الحكمة على النحو الذي سلف ذكره عند الحديث عن الوصاية.

ثالثا: حالة القاصر المكفول:

نص المشرع الجزائري في الكتاب الثاني من القانون الأسرة المتعلق بالنيابة الشرعية على الكفالة فيه المادة 116 وما يقابلها وعرفها بأنها " التزام على وجه التبرع بالقيم بولد قاصر من نفقة وتربية.

وتنص المادة 121 من قانون الأسرة: (الحول الكفالة الكافل الولاية القانونية وجميع المنح العائلية والدراسية التي يتمتع بما الولد الأصلي).

وتنص المادة 122 من نفس القانون: (يدير الكافل أموال المكفول المكتسبة من الإرث والوصية أو الهية الصالح الولد للمكفول).

[1] _تنص المادة 99 على" من تعينه المحكمة في حالة عدم وجود ولي أو وصي على من كان فاقد الأهلية أو ناقصا بناءا على طلب أحد أقاربه، أو ممن له مصلحة أو من النيابة العامة " أما المادة 100 تنص على" يقوم المقدم مقام الوصي، وتخضع لنفس الأحكام."

الملاحظ على هذه النصوص القانونية المتعلقة بالكفيل هو هشاشتها من جانب حماية مال القاصر المكفول باعتبار تصرفات هذا الكفيل تكون بعيدة نوعا ما عن عين القضاء، لذلك يرى البعض أنه من الأفضل اعتبار الكفيل وصيا على المكفول لأن الوصي عليه التزامات إضافية على التزامات الولي، إذ يكون ملزما بتقديم حساب وفقا للمادة 97 من قانون الأسرة، ويكون للكفيل حق استعمال محدود لأموال المكفول إن احتاج إلى ذلك، كما يمكن حسب هذا الرأي تعين مشرف وإدارة الأموال وكافة المستندات المتعلقة بذلك، ويكون إلى جانب ذلك حق إخطار المحكمة إذا اقتضت الضرورة ذلك، إضافة إلى ضرورة استقدانه القاضي بالنسبة للتصرفات المنصوص عليها في المادة 88 من قانون الأسرة [1].

رابعا: التصرفات المستوجبة إذن القاضي:

ينبغي على النائب الشرعي للقاصر أن يباشر نيابته في الحدود التي رسمها القانون وقد حظر هذا الأخير عليه مباشرة تصرفات معينة إلا بإذن المحكمة، من بينها جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك جميع التصرفات المقررة.

الحق من هذه الحقوق، فإذا قام بمباشرة تصرف من هذه التصرفات دون إذن من المحكمة يكون متجاوزا حدود نيابية ويفقد بالتالي في إبرامه لا لهذه التصرفات صفة النيابة:[2]

ويشمل ذلك مايلي:

لا يجوز للنائب الشرعي التصرف في العقار للمملوك لهذا الأخير إلا بإذن المحكمة، التي تنظر الطلب وتقدر سبب التصرف ودواعيه على أن المشرع رسم للمحكمة طريقة التقدير.[3]

---

[1] _جمال مرسي بدر، مرجع سابق، ص 43.

[2] _محمدي فريدة، مقال بعنوان: من أجل توفير حماية أكبر للمكفول المحلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية الجيزة 41 رقم 01، محملة صادرة من كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000، ص 93.

[3] _ في هذا السياق نص المشرع الجزائري أن رئيس المحكمة تقول له القانون منع الإذن بالتصرف باعتبار ذلك يدخل ضمن اختصاصاته الولائية، فيجب أن يراعي في الإذن حالة الضرورية والمصلحة وأن يتم بيع العقار بالمزاد العلمي طبقا للمادة 89 من قانون الأسرة.

فالقاعدة هي الولي يقوم على رعاية أموال القاصر، وأن له نظرا لافتراض وفرة الشفقة في إدارتها والتصرف فيها، وإن كان المشرع راعى أن لا يطلق تصرف الولي في الأموال.

وبالرجوع إلى نص المادة 88 السابق ذكرها نجد أن المشرع الجزائري لم يضع حدا أدنى لقيمة العقار التي تتخذ كمعيار لضرورة أخذ الإذن من عدمه، هذا بالنسبة للبيع، كذلك الشأن بالنسبة لقسمة العقار إذ لابد على النائب الشرعي للقاصر الحصول على إذن من رئيس المحكمة –هذا من جهة ومن جهة ثانية فطبقا للمادة 181 من قانون الأسرة: " فإنه يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء، وبالتالي فإنه لا يسوغ القيام بالقسمة الاتفاقية، وهذا لا يعتبر مظهرا من مظاهر حماية مال القاصر تجنبا لأي إجحاف في حقه أو إنقاص فيه، أما القانون المصري مثلا فيقر بالقسمة الاتفاقية في حالة وجود قاصر، لكنه أوجب على الوصي استئذان المحكمة إذا كانت مصلحة في ذلك".[1]

المطلب الثاني: العقارات المشهرة والغير مشهرة

الفرع الأول: إجراءات الحجز على العقارات المشهرة

إجراءات الحجز على العقارات المشهرة تتبع قوانين وتشريعات محددة في كل دولة، ولكن بوجه عام، هناك خطوات أساسية مشتركة يمكن توقعها في هذه العملية. إليك نظرة عامة على هذه الخطوات[2]:

_ الحصول على حكم قضائي :في معظم الحالات، يجب على الطرف الراغب في الحجز على العقار الحصول على حكم قضائي يؤكد وجود دين مستحق الدفع من قبل مالك العقار. هذا الحكم هو الأساس القانوني لإجراء الحجز.

_ تقديم طلب الحجز إلى السلطة المختصة :بعد الحصول على الحكم القضائي، يجب تقديم طلب للحجز على العقار إلى السلطة المختصة، والتي عادة ما تكون الدائرة العقارية أو مكتب تسجيل العقارات في الدولة التي يقع فيها العقار.

[1] _ جمال مرسي بدر، مرجع سابق، ص44.

[2] _خماج نبيل،الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة وغير المشهرة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء،الدفعة 18،2010،ص50.

_ تقديم المستندات المطلوبة :يتعين على الطرف الطالب للحجز تقديم المستندات اللازمة التي تثبت صحة دينه وشرعية طلبه. هذه المستندات تشمل الحكم القضائي، وثائق إثبات الهوية، وأي مستندات أخرى قد تطلبها السلطة المختصة.

_ تسجيل الحجز :بعد استيفاء جميع الشروط والمتطلبات، تقوم السلطة المختصة بتسجيل الحجز على العقار في السجل العقاري. يصبح الحجز بذلك رسميًا ومعترفًا به قانونيًا.

_ إخطار مالك العقار :عادة ما يتم إخطار مالك العقار رسميًا بالحجز الذي تم على عقاره. قد يشمل هذا الإخطار تفاصيل حول الدين المستحق، والخطوات اللازمة لرفع الحجز عن العقار.

_ البيع بالمزاد العلني :إذا لم يتم تسوية الدين المستحق، قد يُسمح للطرف الدائن بطلب بيع العقار المحجوز في مزاد علني لتحصيل قيمة الدين.

من المهم الإشارة إلى أن التفاصيل الدقيقة والإجراءات قد تختلف بناءً على التشريعات المحلية والقوانين الخاصة بكل دولة، لذلك يُنصح دائمًا بالتشاور مع محامٍ مختص أو خبير عقاري في البلد المعني للحصول على معلومات دقيقة ومفصلة حول إجراءات الحجز على العقارات المشهرة.

الفرع الثاني:إجراءات حجز العقارات غير المشهرة.

العقارات غير المشهرة، والتي تُعرف أيضًا بالعقارات غير المسجلة رسميًا في السجلات العقارية، تتطلب إجراءات مختلفة قليلًا عند الحجز عليها مقارنة بالعقارات المشهرة. هذه الإجراءات قد تختلف بشكل كبير بين الدول المختلفة بناءً على القوانين والتشريعات المحلية. ومع ذلك، فيما يلي بعض الخطوات العامة التي يمكن توقعها:[1]

_ إثبات ملكية العقار :نظرًا لأن العقار غير مشهر، فقد يكون من الضروري في البداية إثبات ملكية العقار عبر وثائق أخرى مثل عقود البيع والشراء، إيصالات الدفع، شهادات الإقامة، أو أي وثائق أخرى تثبت الاستحقاق والملكية.

[1] _الغوثي بن ملحة،الحجز العقاري ، مجلة الإجتهاد القضائي ،قسم الوثائق بالمحكمة العليا ،الجزائر،الجزء الأول،سنة 2004،ص56.

_ الحصول على حكم قضائي :مثل العقارات المشهرة، يتطلب الحجز على عقار غير مشهر عمومًا الحصول على حكم قضائي يُثبت وجود دين مستحق الدفع من قبل مالك العقار.

_ تقديم الطلب للسلطة المختصة :بعد الحصول على الحكم القضائي، يجب تقديم طلب للحجز على العقار إلى السلطة المختصة، والتي قد تختلف بناءً على كيفية تنظيم هذه العمليات في الدولة المعنية.

_ تقديم المستندات المطلوبة :يجب على الطرف الطالب للحجز تقديم المستندات اللازمة التي تثبت صحة دينه وشرعية طلبه، بالإضافة إلى الوثائق التي تثبت ملكية العقار.

_ إجراءات خاصة بالعقارات غير المشهرة :قد تشمل إجراءات إضافية مثل التحقق الميداني من العقار، جمع شهادات من الجيران أو السلطات المحلية، أو أي إجراءات أخرى تضمن صحة الادعاءات بشأن الملكية والديون المستحقة.

_ إشعار وإخطارات قانونية :يجب إشعار مالك العقار بالحجز الذي تم عليه، وقد يُطلب منه الاعتراض على الحجز أو تسوية الدين خلال فترة زمنية محددة.

_ البيع بالمزاد العلني :إذا لم يتم تسوية الدين، قد يُطلب بيع العقار في مزاد علني لتحصيل قيمة الدين، وذلك بعد استيفاء كافة الإجراءات القانونية المطلوبة.

من المهم ملاحظة أن هذه الخطوات قد تختلف بشكل كبير اعتمادًا على القوانين المحلية لكل دولة، ولذلك من الضروري استشارة محامٍ مختص أو خبير عقاري في الدولة المعنية للحصول على معلومات دقيقة ومفصلة تتعلق بإجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة[1].

[1] _ الغوثي بن ملحة،الحجز العقاري ،مرجع سابق،ص 56.

خلاصة الفصل الأول

نظرا لقيمة العقار وأهميته الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع، فإن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد وضع له قواعد إجرائية دقيقة وطويلة نسبيا، والهدف من ذلك هو عدم التسرع في بيع العقار حتى لا يحرم المدين من ملكيته العقارية، وحتى تعطى له مهلة كافية لتسديد الدين بدلا من بيع عقاره المحجوز بالمزاد.

ومعظم القواعد الإجرائية المنظمة لحجز العقار وإلى غاية بيعه بالمزاد العلني هي قواعد آمرة لا يجوز للدائن الحاجز مخالفتها، ويترتب على مخالفتها البطلان النسبي أي أنها قابلة للإبطال من الشخص الذي شرعت لمصلحته هذه القاعدة أو تلك.

وقد تناول المشرع الجزائري أحكام الحجز العقاري في القانون 08-09، فبيع العقار المحجوز يؤدي إلى تطهيره من الحقوق العينية التبعية المرتبة عليه المثقل بها وهذا ما يتطلب إدخال أصحاب هذه الحقوق كطرف في الإجراءات الشيء الذي يؤدي إلى إطالة الإجراءات وتعقيدها. كما أن دقة إجراءات حجز العقار وتعقيدها، ترجع كذلك إلى حماية بعض الأشخاص الذين لهم حقوق على العقار المحجوز.

الفصل الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني والآثار المترتبة عليه

بعد منح أصحاب الشأن فرصة الإعتراض على قائمة شروط البيع أو رفع دعوى الإستحقاق الفرعية للعقار المحجوز، و بعد الفصل فيها تأتي مرحلة مهمة هي مرحلة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني والذي يكون في المكان والزمان المحددين لعقد جلسة البيع بالمزاد العلني.

فإلى جانب ضرورة استيفاء الإجراءات التمهيدية السابق ذكرها فان بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني يخضع لنظام إجرائي ، لابد من احترامه من إجراءات سابقة على جلسة البيع ، المتمثلة أساسا في تحديد زمان ومكان جلسة البيع والإعلان عنها ، وكذا إجراءات واجب إتباعها بجلسة البيع وصولا لصدور حكم برسو المزاد ومختلف الآثار المترتبة عنه ، وقد نظم المشرع هذه الإجراءات بجملة من المواد القانونية، وعليه سنتناول في هذا الفصل تفصيل وبيان لهذه الإجراءات ومختلف الأحكام القانونية المتعلقة بها. حيث نتناول في المبحث الأول: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني ، ونتطرق فيه إلى الإجراءات السابقة لبيع العقار في المطلب الأول ، ونتطرق في المطلب الثاني إلى: منطوق وتنفيذ شهر حكم رسو المزاد ، كما نتناول في المبحث الثاني من هذا الفصل : إلى الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد ، حيث نتطرق في المطلب الأول منه إلى: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد، ونتناول في المطلب الثاني تطهير العقار وحقوق وإلتزامات المشتري.

المبحث الأول: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

تنقسم البيوع العقارية بالمزاد العلني إلى قسمين أساسيين، بيوع جبرية عقب توقيع الحجز التنفيذي على العقار من قبل الدائن ووضع العقار تحت يد القضاء، وبيوع قضائية سماها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيوع الخاصة وقسمها إلى ثلاثة أقسام، القسم الأول البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس والقسم الثاني البيوع العقارية المملوكة على الشيوع، والقسم الثالث في بيع العقارات المثقلة بتامين عيني .

ومهما كانت الحالة فان إجراءات البيع بالمزاد العلني تمر بمرحلتين أساسيتين، مرحلة يداعها لدى تحضيرية تستهدف التمهيد لبيع العقار تتمثل في إعداد قائمة شروط البيع وأمانة ضبط المحكمة والإنذار بالإطلاع عليها لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للإعتراض عليها بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوى محددة قانونا لذلك ومرحلة الإعلان عن البيع وإجراءات المزايدة العلنية.

وبناء على هذا يقسم المبحث الأول إلى: المطلب الأول: الإجراءات السابقة لبيع العقار ،والمطلب الثاني: منطوق وتنفيذ شهر حكم رسو المزاد.

المطلب الأول:الإجراءات السابقة لبيع العقار

يسبق إجراءات البيع بالمزايدة جملة من الإجراءات أوجب القانون القيام بها واستفائها بدءا من تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني والإعلان عنها ، وسنتناول في هذا المبحث بيان الإجراءات المتبعة لتحديد جلسة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني من تحديد لتاريخها ومكان انعقادها وكذا إجراءات الإعلان عنها، ونتطرق إلى قائمة شروط البيع

الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع

إن قائمة شروط البيع أو ما يعرف بدفتر الشروط، وهي عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي من شأنها التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه، وكذا الشروط التي يقوم على أساسها المزاد العلني ويقوم بتحرير المحضر القضائي أو محافظ البيع بحسب الشخص الذي سيباشر البيع، وبعدها يقوم بإيداعها لدى كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة إقليميا.

1_ تعريف قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي وثيقة قانونية تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه ، والشروط التي يقوم المزاد العلني على أساسها وذلك ليتمكن أصحاب المصلحة من إبداء كل ملاحظاتهم واعتراضاتهم عليها.

كما يمكن تعريفها بأنها عبارة عن دفتر الشروط بيع العقار المحجوز، يتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز وشروط تتعلق ببيعه بالمزاد العلني، ويتولى إعداده المحضر القضائي الذي يتعين عليه إرفاقه بمجموعة من المرفقات والمستندات، فهي قائمة مؤقتة لإمكانية تغير الشروط الواردة فيها بعد الإعتراض عليها من ذوي الشأن والمصلحة في ذلك، وبعد الفصل في الإعتراضات المقدمة بشأنها تصبح هذه القائمة نهائية ، ويتم بيع العقار المحجوز على أساسها.

كما يمكن تعريفها حسب نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنها ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه ، تعد من قبل المحضر القضائي، ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز أو في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد العقارات في حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة .[1]

2_ بيانات قائمة شروط البيع

تتضمن قائمة شروط البيع بيانات أساسية وشروط يتم على أساسها بيع العقار المحجوز، أوجب المشرع توفرها فيها ، كما رتب جزائات على تخلف أي منها.

2_1: البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع :

أوجب القانون ذكر جملة من البيانات أساسية بقائمة شروط البيع وذلك بغرض توفير التوضيحات اللازمة لذوي الشأن وأصحاب المصلحة في التنفيذ على العقار كالمدين والحائز والكفيل العيني ، ولكل شخص له رغبة في شراء العقار المحجوز.

[1] _ عبد الرحمان بربارة ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، الطبعة الأولى ، منشورات البغدادي، الجزائر ،2009،ص230.

وقد حدد المشرع الجزائري في نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات الإلزامية الواجب توفرها في قائمة شروط البيع و هي:[1]

أ/ اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه ، وموطن كل منهم.

ب/ السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين: وذلك تمكينا للطرف المدين من مراقبة مدى صحة إجراءات التنفيذ المتخذة ضده ، واتخاذ ما يراه مناسبا من طعون قضائية.

ج/ أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده في المحافظة العقارية وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد :يعد هذا البيان إعمالا لمبدأ المواجهة المتطلبة قانونا في معظم الأعمال الإجرائية الواجب تبليغها للخصم الآخر.

د/ تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا السيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية وإسمها عند الإقتضاء ، وبيان ما إذا كان هذا العقار مرزا أو مشاعاوغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات ويكون تعيين العقار نافي للجهالة .

ر/ تحديد شاغل العقار وصفته ، وسبب الشغل أو أنه شاغر : وهذا لتسهيل تحديد من يقوم بتسليم العقار عند صدور حكم رسو المزاد.

ز/ شروط البيع والثمن الأساسي والمصاريف : يضع شروط البيع الدائن الحائز المباشر للإجراءات والتي على أساسها يتم بيع العقار المحجوز، ويجب أن تكون هذه الشروط غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة ، ولا تخل بحرية المشاركة في المزايدة كاشتراط منع بعض الأشخاص من التقدم كمزايدين لشراء العقار المحجوز .

و/تجزئة العقار إلى أجزاء ، إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الإقتضاء وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها: ذلك أن بعض العقارات ذات المساحة الواسعة والثمن الباهظ، قد يتطلب الأمر قسمتها وتجزئتها إلى أجزاء متوسطة لتسهيل بيعها وبيان المحكمة التي يتم أمامها البيع، وهي المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع .

[1] _ عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، موفم للنشر ، الجزائر،2009،ص ص 373،371.

3_ جزاء تخلف إحدى البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع :

يترتب على خلو قائمة شروط البيع من إحدى البيانات الإلزامية قابليتها للإبطال متى طلب ذلك في أجل أقصاه جلسة الإعتراضات، وإلا سقط الحق في ذلك وهو ما ذهب إليه المشرع في نص المادة 737/5 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه :" إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الإعتراضات وإلا سقط حقه"، فيتم إبطالها متى تم التمسك بالبطلان ، ويزول البطلان متى تنازل عنه من تقرر لمصلحته. ويتمثل الهدف من فرض الجزاءات في فرض احترام القواعد القانونية من جميع الأطراف فإذا تمسك صاحب المصلحة بإبطال القائمة ، ثم إلغائها فتعاد قائمة شروط البيع على نفقة المحضر القضائي طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه :" في حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي."[1]

4_ مرفقات قائمة شروط البيع

أوجب المشرع الجزائري بموجب المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إرفاق قائمة شروط البيع بجملة من المستندات هي: اس نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

نسخة من أمر الحجز، في نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد، وشهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز،مستخرج جدول الضريبة العقارية.

ويعود إلزام المشرع المحضر القضائي على إرفاق قائمة شروط البيع بجملة من المستندات تكميلا لها، ولتمكين ذوي الشأن من التأكد من صحة البيانات الواردة فيها ، وكذا الإجراءات المتخذة والمستندات التي بنيت عليها ، ومراقبة مدى صحتها والتوصل إلى تحديد ذوي الحقوق المقيدة على العقار أو الحق العيني العقاري ، لتمكينهم من الإطلاع عليها وتقديم اعتراضاتهم بشأنها.[2]

أما بالنسبة للعقارات غير المشهورة فإنه طبقا للمادة 770/1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع وفقا لأحكام المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، أي تنطبق عليها نفس الأحكام المتعلقة بتحرير قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار

[1] _ عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد،مرجع سابق،ص 373.

[2] _ عبد الرحمان بربارة ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية،مرجع سابق،ص 233.

المحجوز المشهر ، مع إرفاق المستندات المحددة في المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في : مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ.[1]

الفرع الثاني:الإعلان عن البيع

بعد تحرير وإيداع قائمة شروط البيع، أوجب المشرع تبليغ الأشخاص المعنيين رسميا بإيداع هذه القائمة عن طريق المحضر القضائي خلال 15 يوم الموالية لإيداع قائمة شروط البيع.

وقد حددت المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأشخاص الواجب تبليغهم بنصها على أنه : " يجب على المحضر القضائي خلال 15 يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط أن يبلغ رسميا الأشخاص الآتية:

1_ المدين المحجوز عليه

2_ الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد.

3_ المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعا.

4_الدائنين المقيدين كل بمفرده.

5_ بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد .

وفي حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم ، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي.

وبالإضافة إلى ضرورة احترام أحكام التبليغ الرسمي المحددة في المواد من 406 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أوجب المشرع بموجب المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ما يلي:[2]

1_ تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

2_ تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.

3_الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء. م تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الإعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

---

[1] _ عبد الرحمان بربارة ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية،مرجع سابق، ص234.

[2] _نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 2000،ص737.

4_ إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والإعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها .

كما يقوم المحضر القضائي خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية، والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد بها العقار، وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ ، ويجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة ، وقد تناولت ذلك المادة 784 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أن : " يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال 8 أيام التالية الآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.

يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة ." وتجدر الإشارة إلى أن التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع بالنسبة للعقار غير المشهر تنطبق عليه نفس الأحكام المشار إليها بالنسبة للعقار المشهر طبقا للفقرتين 2 و 3من المادة 770 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1]

بعد إخطار ذوي الشأن بتاريخ ومكان الجلسة ، يتم الإعلان العام عن جلسة البيع للجمهور الإعلام أكبر عدد ممكن من الأشخاص للمشاركة في إجراءات البيع المزاد العلني من أجل التمكن من بيع العقار بأكبر ثمن ممكن حماية للمدين وحفاظا على حقوق الدائن.[2]

_الجزاء المترتب على عدم القيام بالإعلان العام

عند إخلال المحضر القضائي في قيامه بإجراءات النشر والتعليق ، أو إذا شاب الإعلان عن البيع عيب بسبب النقص أو خطأ في البيانات الواجب ذكرها في الإعلان ما يحول دون تحقق الغاية المرجوة منه أجاز المشرع لذوي الشأن وهم كل من الدائنين الحائزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني تقديم طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق بموجب عريضة

[1] _ نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، مرجع سابق،ص738.

[2] _ عبد العزيز بداوي ، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية ، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر،2008/2007،ص72.

مقدمة لرئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة 3 أيام على الأقل كشرط لقبول هذا الطلب وهذا طبقا للمادة 751 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه :" يمكن للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة 3 أيام على الأقل و إلا سقط حقهم في ذلك يقوم رئيس المحكمة بالبث والفصل في أوجه الإلغاء المثارة في الطلب في اليوم المحدد للبيع بالمزاد العلني وقبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني ، بأمر غير قابل للطعن و ذلك إيما بإلغاء إجراءات النشر والتعليق ، فيقوم تبعا لذلك بتأجيل البيع إلى جلسة الحقة مع الأمر بإعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي ، أو يقضي برفض طلب الإلغاء ، وبالتبعية يقوم بافتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني فورا وهذا طبقا للفقرات 2 و3،4من المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه :" يفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع وقبل افتتاح البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن، إذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل البيع إلى جلسة الحقة وأمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي إذا فصل برفض طلب الإلغاء، أمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فورا.

ويخضع نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني بالنسبة للعقار غير المشهر إلى الأحكام المادة 750من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ويمكن طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق طبقا لما نصته المادة 751 والمادة 752 وهذا طبقا للمادتين 770 الفقرة 3 و771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1]

المطلب الثاني: منطوق وتنفيذ شهر حكم رسو المزاد

بعد انتهاء عملية المزاد ، وإيداع المشتري كامل الثمن خلال المهلة القانونية المقدرة بمدة (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة تتوج إجراءات البيع بصدور حكم يسمى "حكم رسو المزاد " يصدره رئيس المحكمة بصفته قاضي البيوع العقارية ، والذي بموجبه يتم تقرير البيع القضائي لفائدة الشخص الذي رسا عليه المزاد بأكبر عطاء ، وبعد خاتمة إجراءات التنفيذ لأنه الغاية التي يصبو إليها الحاجزون وكل من يعد طرفا في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار، لهذا فأهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء فضلا عن المدين والحائز وكل من تعلقت له مصلحة في التنفيذ.

[1] _ ريم مراحي، حكم رسو المزاد في التشيع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، جامعة العربي تبسي،تبسة، المجلد14،العدد2،ص105.

فباعتباره سندا للملكية ينقل حكم رسو المزاد الملكية وجميع حقوق المدين المحجوز عليه على العقارات والحقوق العينية العقارية إلى الراسي عليه المزاد وكذا الارتفاقات العالقة بها .

كما أن حكم رسو المزاد له طبيعة قانونية خاصة تميزه عن باقي الأحكام القضائية المعروفة باعتباره ليس فاصلا في خصومة قضائية من جهة و سندا للملكية من جهة ثانية كما يختلف عن باقي الأحكام القضائية من حيث البيانات الواجب ذكرها ومن حيث الخصائص التي يتميز بها عن باقي الأحكام . وعلى ضوء هذا قمنا بتقسيم المطلب إلى ثلاثة فروع، الفرع الأول : منطوق حكم رسو المزاد ،الفرع الثاني: تنفيذ حكم رسو المزاد ،الفرع الثالث: شهر حكم رسو المزاد.

الفرع الأول: منطوق حكم رسو المزاد

إن حكم رسو المزاد يحمل في ديباجته شكل الأحكام القضائية، ويتضمن في مضمونه خلاصة لمجموع الإجراءات القانونية التي رسمها القانون منذ بدايتها وإلى غاية إيقاع البيع و رسو المزاد و صدور حكم بذلك، لذا يمكن القول بأن حكم رسو المزاد في مضمونه هو (حكم إجراءات) أي هو (حكم يتضمن إجراءات حجز العقار وبيعه) .[1]

واستنادا لنص المادة 753 مند ذات القانون فإن قاضي البيوع يعلن أمام الملأ وبصفة رسمية وعلنية بجلسة المزايدة بالثمن الذي رسا به المزاد، وهو الثمن المقدم في العرض الأخير الذي اعتمده قاضي البيوع، ويعلن بصفة رسمية وعلنية اسم الشخص الذي رساه المزاد ويقوم أمين الضبط بتسجيل ذلك في محضر رسمي يدون في سجل الجلسة، وهو يعد محضرا لبيع العقار كما يقوم قاضي البيوع بتدوين حكم رسو المزاد بملف القضية، وهكذا. عبر المراحل والخطوات الإجرائية يتم إيقاع البيع على العقار المحجوز، ويصدر حكم في هذا الشأن يسمى حكم رسو المزاد [2].

وبعد صدور حكم رسو المزاد يتم إخبار الشخص الذي رسى عليه المزاد بأنه عليه أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس و المصاريف و الحقوق المستحقة و يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه (08) أيام وهو ما نصت عليه المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .[3]

---

[1] _ ريم مراحي، مرجع سابق،ص106.

[2] _ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجيستير، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق ،الجزائر،ص126.

[3] _ تنص المادة 757 على:" إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن في المدة المحددة يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة (05)أيام و إلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته."

ويعتبر حكم رسو المزاد بأنه النتيجة النهائية التي يهدف إليها الدائنون الحائزون بغرض استيفاء حقوقهم من ثمن بيع العقار، كما أن لهذا الحكم أهمية بالنسبة لمشتري العقار بالمزاد العلني التي يعتبر سند ملكية بالنسبة إليه، وهذا ما نصت عليه المادة 714 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "ويعتبر حكم رسو المزاد سند للملكية."

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت مصاريف الإجراءات التي يجب أن يدفعها الراسي عليه المزاد، وإذا كان المقصود بمصاريف الإجراءات الواردة بنص هذه المادة هي جميع مصاريف التنفيذ..[1]

الفرع الثاني: تنفيذ حكم رسو المزاد

ينفذ حكم رسو المزاد جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763 الفقرة75 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا دون أن يتم تبليغه لأطراف الحجز وهذا طبقا لنص المادة 746من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه : " لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763 الفقرة 7 أعلاه.[2]

الفرع الثالث: شهر حكم رسو المزاد[3]

بما أن حكم رسو المزاد بعد قرار ولائي وليس حكم قضائي، فهو يخضع لنفس الأحكام التي تخضع لها البيوع الاجبارية ومنها وجوب تسجيلها وقيدها بالمحافظة العقارية بغرض إشهارها، وعليه فالشهر هو وسيلة انتقال الملكية لأن المشرع الجزائري يأخذ بالشهر العيني في معاملات والتصرفات العقارية.

وعليه فالملكية لا تنتقل بحكم رسو المزاد فهذا الأخير يعد سند الملكية[4] ولهذا يجب قيد حكم رسو المزاد حتى تنتقل الملكية وحتى يكون حجة على الغير.

---

[1] _ بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص130.

[2] _ ولدموسى عبد العزيز، إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، ميدان الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم،2021/2020،ص54.

[3] _سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عليه،مجلة الحوكمة والقانون الإقتصادي،جامعة باتنة1،مجلد 1، عدد 2،2021،ص 11

[4] _ أنظر المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فبالنسبة للعقارات و/أو الحق العيني العقاري المشهرة فيجب قيدها لدى المحافظة العقارية[1] من طرف المحضر القضائي من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، ويترتب على قيد الحكم المزاد بالمحافظة العقارية نقل الملكية بسند رسمي بالإضافة إلى تطهير العقار و/أو الحق العيني من كل التأمينات العقارية وستحاول بيان ذلك لاحقا.

أما بالنسبة للعقارات غير المشهرة أي التي يكون لها مقرر إداري أو . سند عرفي ثابت التاريخ يتم قيدها لدى مصلحة خاصة بأمانة الضبط كما سبق بيانه، ثم يتم شهرها بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية طبقا لما ورد في نص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري وبذلك يكون القضاء قد ساهم في تطهير جزء من العقارات غير المشهرة.

وبهذا ينتقل العقار غير المشهر إلى الراسي عليه المزاد ويصبح الحكم بمثابة سند ملكية يشهر في المحافظة العقارية، وطبقا لذلك يتحول العقار غير المشهر إلى العقار المشهر في منطقة الممسوحة. وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن عملية الشهر يترتب عليها اكتساب المحر ، قوة البولية قطعية : يمكن أن تكون محل احتجاج إلا ا أمام القضاء وفقا للإجراءات المقررة، ونفس الوضع بالنسبة لحكم رسو المراد إذ لا آثر له سواء الأطراف أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ قيده بالمحافظة العقارية بالنسبة للعقار المشهر وبالمصلحة الخاصة على مستوى أمانة ضبط المحكمة بالنسبة للعقار غير المشهر.

وبالرجوع إلى نص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتبين أن المشروع الجزائري أعفى الراسي عليه المزاد من وجوب ذكر أصل الملكية على عكس المعمول به بالنسبة للعقار المشهر وبناء على هذا فهو لا يعترف للمقر الاداري والسند العربي ثابت التاريخ بأنها سند الملكية.[2]

والجدير بالذكر أن المشريع الجزائري أكد على وجوب الإشارة إلى أصل الملكية ضمن سندات الملكية العقارية وإن كانت عن طريق البيع بالمزاد العلني، ويعود ذلك إلى أخذه بمبدأ الأثر الإضافي للشهر أو ما يعرف بالإشهار المسبق (7) المفروض بحكم نص المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (29) لا يمكن القيام بأي إجراء الإشهار في محافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو

[1] _ خالد رمول،المحافظة العقارية كآلية لحفظ العقاري في التشريع الجزائري،قصر الكتاب،الجزائر ، د.ط،2000،ص77.

[2] _ سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عليه، مرجع سابق، ص12.

الشهادة الاعتقال عن طرق الوفاة يثبت حق المتصرف الأخير أو صاحب الحق الأخير. غير أن هذا المبدأ يرد عليه استثناء بالنسبة للعقارات لها سندات ثابت قبل أول جانفي 1771 م وعلى هذا الأساس اعقابها المشرع من وجوب ذكر أصل الملكية.

وعليه، فالمشريع الجزائري أحسن بأخذه بهذا الاستثناء لأنه يستحيل مع هذا نوع من السندات احترام قاعد الأثر الإضافي عن طريق تأكيده على وجوب بيان أصل الملكية لافتقاد السند العرفي ثابت التاريخ والمقرر الإداري لهذا البيان.

وفي هذا الشأن وتحسبا لإمكانية ظهور المالك الحقيقي للعقار بسند . معترف به قانونا وضع المشرع الجزائري وسائل الحماية ملكيته هانه في ظل غياب مبدأ الشرط الإضافي، وذلك من خلال رفع دعوى الاستحقاق أو منازعات الحجز العقاري ويقصد بها الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ مدعيا ملكية العقار الذي بدئ التنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكيته لهوبإبطال إجراءات التنفيذ عليه، وهي بذلك تصنف بأنها دعوى عينية مجالها المطالبة بملكية العقار الذي صار تحت يد الغير نتيجة تصريف ما ، كما أشارت إليها المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

وعليه فيجوز طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب الاستحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة الشروط وذلك لحماية صاحب الحق على العقار.[1]

[1] _ سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عليه، مرجع سابق .، ص13.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد

يترتب على صدور حكم رسو المزاد مجموعة من الآثار ليست ذاتها آثار البيع الرضائي المعروفة وفق أحكام القانون المدني، وهذه الآثار تمليها طبيعته القانونية،كما يتمتع ببعض آثار الأحكام القضائية فله حجية في مواجهة جميع الأطراف ويحسم جميع إشكالات ف ما قبل جلسة المزايدة.

فباعتبار أنه بيع لا محالة يؤدي إلى دفع الثمن ، وكذلك يؤدي كونه بيع إلى نقل الملكية وتطهير العقار وحقوق وإلتزامات المستري.

وبالتالي سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين :

- ✓ المطلب الأول: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد.
- ✓ المطلب الثاني: تطهير العقار وحقوق وإلتزامات مشتري العقار.

المطلب الأول: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد

بصدور حكم رسو المزاد يحدث تغييرا قانونيا بالنسبة لحق الملكية[1] ، فبموجبه يحصل الراسي عليه المزاد سندا للملكية ، وهو ما نص عليه المشرع في المادة (762) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها " إن حكم رسم المزاد سند للملكية "، وبذلك يكون حكم رسو المزاد سببا لاكتساب الراسي عليه المزاد ملكية العقار لكن هذه الملكية لا تنتقل إلا إذا تم شهر هذا الحكم بالمحافظة العقارية عملا بالأمر (75/74) المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فانتقال الملكية يخضع للقواعد العامة الخاصة بالشهر لذلك أوجب المشرع الجزائري من خلال نص المادة (762) فقرة (02) على المحضر القضائي خلال أجل شهرين من تاريخ صدور حكم رسو المزاد قيده بالمحافظة العقارية من اجل إشهاره.[2]

والملكية التي تنتقل إلى المشتري هي ذاتها التي كان يملكها المدين المحجوز عليه و بالتالي تنتقل إليه بحالتها التي كانت عليها في ملك المالك السابق.

---

[1] _ سارة عزوز ،مرجع سابق ،ص14

[2] _المادة 762/فقرة2 من القانون 09/08، يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره

الفرع الأول: الحالة التي تنتقل بها الملكية إلى الراسي عليه المزاد

وفقا لأحكام المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية فبعد شهر هذا الحكم بالمحافظة العقارية تنتقل ملكية العقار و / أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد، وكذلك الإنفاقات العالقة بها إلى الراسي عليه المزاد.[1]

أي أن انتقال الملكية إلى المشتري محملة ومثقلة بالحقوق التي تكون قد رتبت عليه ، و يصبح الراسي عل يه المزاد مشتريا أو مالكا للعقار، و بالمقابل يجوز لهذا الأخير الاحتجاج بالملكية في مواجهة الغير باعتبار أن الشهر يجعل البيع تاما من سائر نواحيه.[2]

ويمكن القول بأن الملكية التي تنتقل إلى الراسي عليه المزاد في نفس الملكية التي كان يملكها المدين المحجوز عليه، كما أن هذه الملكية تنتقل إليه بنفس الحالة التي كانت عليها الملكية أثناء البيع ولا يختلف الوضع هنا بين البيع الجبري و بين البيع الرضائي و هذا ما نصت عليه المادة 762 قانون الإجراءات بأنه "تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المحجوز عليه التي كانت له على العقارات الراسي عليه مزادها." وهو نفس الحكم الذي قضت به محكمة النقض المصرية في حكم لها صادر في 1967/03/07.

وإذا كان العقار المباع مثقلا ومحملا ببعض الحقوق العينية الأصلية كحقوق الارتفاق وحقوق الانتفاع انتقلت هذه الحقوق المترتبة على العقار إلى الراسي عليه المزاد وهذا ما قررته محكمة النقض المصرية في حكم لها صادر في 14/04/1955 بقولها: "وإذا كان المدين المنزوعة ملكيته قد رتب على عقاره حق ارتفاق لمصلحة عقار وحافظ صاحب العقار المخدوم على هذا الحق بالتسجيل ليكون حجة على الكافة، وفضلا على ذلك تضمنت قائمة شروط البيع النص على التزام الراسي عليه المزاد احترام حقوق الارتفاق الظاهرة والخفية فإن تصدي هذا الأخير بحسن نيته و ادعائه عدم علمه بوجود هذا الحق يكون غير منتج.[3]

---

[1] _ المادة 762 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية.

[2] _ سارة عزوز ،مرجع سابق،ص 315.

[3] _ نصت المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنه "تنتقل الى الراسي عليه المزاد كل حقوق المحجوز عليه التي كانت له على العقارات الراسي عليها مرادها."

ويعتبر مشتري العقار خلفا خاصا للمدين المحجوز عليه ما قررته محكمة النقض المصرية في حكم لها صادر في 1982/01/04 بقولها : " بأن الراسي عليه المزاد في البيع الجبري خلفا خاصا برسو المزاد"، وهو نفس الحكم الذي قررته محكمة النقض السورية في حكم لها صادر في 1960/11/21 بقولها: "على أن هذا العقار الذي كان ملكا للوقف قد انتقل لاسمه نتيجة شرائه إياه كالمزاد العلني مما يجعله خلفا خاصا للمالك الأول بصورة يحوز معها جميع حقوقه.[1]

وإذا كان العقار مؤجرا قبل تسجيل أمر الحجز وله تاريخ ثابت ولمدة تزيد على تسع سنوات، فان هذا الإيجار ينتقل إلى الراسي عليه المزاد، بشرط أن يكون مدونا بقائمة شروط البيع.

أما إذا وجد في العقار منقولات يتعلق بها لغير المحجوز عليه أو أشياء لم يتناولها الحجز وجب على الراسي عليه المزاد ردها للمحجوز عليه أو وضعها تحت تصرفه لمدة 08 أيام، فان رفض هذا الأخير استلامها بعد إنذاره يحرر محضر برفض الاستلام ويصدر أمر على عريضة لبيعها بالمزاد العلني ويودع المتحصل من بيعها بأمانة الضبط بعد استيفاء المصاريف، وإذا تعذر بيعها تعد أموال متخلى عنها. وتوضع في المحشر. وهذا ما نصت عليه المادة 621 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [2].

وفي حقيقة الأمر التسليم في البيع الجبري وطبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد لا يعني الالتزام بنقل الملكية لأن هذه الأخيرة تنتقل كأثر للبيع الجبري، كما أن التسليم هو حق خالص للمشتري نتيجة دفعه الثمن الذي رسا به المزاد عليه و المصاريف و الرسوم المستحقة، حيث يدفع هنا خمس الثمن حال انعقاد الجلسة و عليه دفع الباقي في أجل أقصاه 08 أيام بأمانة الضبط، فاذا لم يدفع خلال المدة المحددة يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة أيام تحت طائلة إعادة البيع على ذمته ويلزم بفارق الثمن، إذا تم البيع بأقل من الثمن الأساسي وطبقا لنص المادة 758 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان منطوق الحكم برسو المزاد الثاني لا بد أن يتضمن إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد.[3]

---

[1] _ بداوي عبد العزيز ، مرجع سابق، ص 165-166

[2] _ محمد براهيمي، القضاء المستعجل، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005/2006 ص 220 .

[3] _ محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصلية في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية مكتبة الفلاح، بيروت، الطبعة الثانية،1986،ص137.

ويكون حكم إيقاع البيع سببا لاكتساب المشتري ملكية العقار، ولكن هذه الملكية لا أثر لها إلا إذا تم شهر الحكم الذي كان سبب وجودها بالمحافظة العقارية عملا بالمادة 15 من الأمر 75/74 المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ولذلك أوجب المشرع على الراسي عليه المزاد أن يقوم بإجراء تسجيل حكم البيع بالمحافظة العقارية في مهلة شهرين صدوره وطبقا للمادة 90 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص على: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو قرارات قضائية خاضعة للإشهار والمحررة من قبله أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأشخاص .[1]

وبناءا على هذا النص فان المكلف بإيداع حكم إيقاع البيع بالمحافظة العقارية لتسجيله، هو كاتب الضبط بالمحكمة محل التنفيذ، و ليس المشتري بشخصه، لأن النص يمنع دلك، و ذلك عن طريق الموثق كما هو معمول به لأن الموثق لم يتم البيع من قبله ولا بمساعدته ومن ثم فهو غير مكلف وفق هذا النص بإيداع الحكم بالمحافظة العقارية، طبقا للمادة 99/02 من المرسوم 76/63 خلال شهرين من تاريخ سيرورته نهائيا، ويتم الإيداع بنسختين رسميتين للحكم لتبقى نسخة بالمحافظة العقارية، و تعاد النسخة الأخرى للمحكمة بعد التأشير عليها من المحافظ العقاري لتسلم إلى المشتري باعتباره المالك الجديد للعقار، واستثناءا من هذه القاعدة أن ملكية العقار بعد رسو المزاد تنتقل نقية من أي حق أخر بغض النظر عن مصدره، وذلك بتسجيل حكم رسو المزاد و التأشير بذلك على هامش سند ملكية المحجوز عليه، وتنقضي بذلك كل الحقوق المقيدة عليه كما تنقضي آثارها التي تخول لأصحابها حق التتبع، ويحصل الانقضاء بقوة القانون.[2]

الفرع الثاني: آثار نقل الملكية الى الراسي عليه المزاد.

من آثار نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد هو تمليكه لثمرات وإيرادات العقار من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، فثمار العقار و هي الثمار الطبيعية للعقار و كذلك إيراداته و هي الثمار المدنية كثمن أو بدل الإيجار) تكون من نصيب الراسي عليه المزاد ((مشتري العقار)، و في هذا المعنى فقد قررت

[1] _ بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 167.

[2] _ محمد حسنين، مرجع سابق، ص207

محكمة النقض المصرية في حكم لها صادر في 16/02/1971 بأنه: "... إذا تم إيقاع البيع بصدور حكم مرسي المزاد، فان ثمرات العقار وإيراداته تكون من حق الراسي عليه المزاد .

ومن آثار انتقال الملكية إلى الراسي عليه المزاد هو تحمله للأعباء المالية التي تترتب على العقار وكذلك الأخطار التي قد يلحقها هذا العقار بالغير، و ذلك من تاريخ انتقال الملكية إليه أي من تاريخ صدور حكم مرسي المزاد.[1]

وتجدر الإشارة إلى أن حكم رسو المزاد ليست له الحجية اتجاه الغير، بل حجيته نسبية كغيره من الأحكام القضائية، و تقتصر حجيته على من كان طرفا فيه، و على هذا الأساس فان حكم مرسي المزاد لا يحمي مشتري العقار من الدعاوي المتعاقبة بالفسخ أو الإبطال أو الرجوع أو دعوى استحقاق العقار، فهذه الدعاوى التي كان من الممكن رفعها على المدين المحجوز عليه أو التي قد رفعت عليه فعلا، و لم يتم الفصل فيها بعد فان حكم رسو المزاد لا يحمي الراسي عليه المزاد من هذه الدعاوى، والاستثناء الوحيد الذي يحمي مشتري العقار من هذه الدعاوى، هو ما نصت عليه المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية هو حالة رفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن بيع العقار أو فرق القيمة بالنسبة للمقايضة بشرط أن تدون هذه الدعوى بقائمة شروط البيع حتى يستطيع رافعها أن الصادر لفائدته على مشتري العقار بالمزاد.[2]

والأصل أن نفس الملكية القديمة التي كان يملكها المدين المحجوز عليه تنتقل الى الراسي عليه المزاد فقد تكون هذه الملكية مثقلة ببعض الحقوق العينية التبعية كحق الرهن وحق الاختصاص وحق الامتياز.

المطلب الثاني: تطهير العقار وحقوق والتزامات مشتري العقار

إضافة إلى انتقال الحق العيني إلى مشتري العقار كأبرز آثار حكم رسو المزاد فمن حق المشتري أن تنتقل إليه ملكية العقار مطهرة من كل القيود والأعباء العالقة به إلى جانب مجموعة من الالتزامات والحقوق التي تترتب في مواجهة مشتري العقار[3].

[1] _ بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 167.

[2] _ المرجع نفسه ، ص 168.

[3] _ سعيد أحمد شعلة، قضاء النقض في التفيذ والحجز، منشأة المعارف، مصر، 1976، ص 313

وبالتالي سيتم التطرق إلى تطهير العقار كأبرز أثر على صدور حكم رسو المزاد في الفرع الأول إلى جانب حقوق والتزامات مشتري العقار في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تطهير العقار

يقصد بتطهير العقار تخليصه من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية، فتطهير العقار إذا هو رفع جميع الحقوق و القيود والأعباء المثقل والمحمل بها العقار، حتى ينتقل هذا العقار صافيا الى المشتري، والحقوق والقيود التي يطهر منها العقار في حكم مرسي المزاد هي تلك الحقوق المقيدة والمسجلة قبل صدور أمر الحجز المنصب على العقار المباع الذي صدر بشأنه حكم رسو المزاد[1] .

تعرض القانون المدني الجزائري إلى القواعد العامة لتطهير العقار المرهون في المادة 915 وما بعدها[2]. فقد نصت المادة 936 منه على تطهير العقار المرهون ادا بيع بيعا جبريا على النحو التالي: "إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فان حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتباتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن[3].

وعليه فان نص المادة 936 من القانون المدني الجزائري أكدت أنه إذا بيع العقار بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فان حقوق رهن هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتباتهم باستيفاء هذا الثمن. و كنتيجة منطقية فان تسجيل حكم رسو المزاد يترتب عليه تطهير العقار المباع من حقوق الامتياز والاختصاص والرهون التأمينية التي أعلن أصحابها بالحجز، والتي كانت حقوقهم مقيدة على العقار قبل حجزه .[4]

---

[1] _نفس المرجع،ص 776.

[2] _ تجدر الإشارة الى أن قانون الإجراءات المدنية الجزائرية لم يتعرض الى مسألة تطهير العقار، وهذا عكس بعض التشيعات المقارنة التي تعرضت لمسألة تطهير العقار كالتشيع المصري في المادة 450 من قانون المرافعات والتشريع اللبناني في المادة 986 من قانون أصول المحاكمات المدنية، والتشريع السوري في المادة 428 من قانون أصول المحاكمات المدنية.

[3] _ المادة 936 من القانون المدني الجزائري.

[4] _ جعود حياة، بقة وليدة التنفيذ العقاري في التشيع الجزائري مذكرة ماستر جامعة عبد الرحمان ،ميرة، بجاية 2014/2015 ص 102.

إذن فالتسجيل ينهي حقوق أصحاب التأمينات العينية التبعية، كالامتياز والرهن و الاختصاص إذا بمجرد تسجيل حكم رسو المزاد يسقط حق الدائن المرتهن، وحق الدائن الممتاز وحق الاختصاص ولا يصبح لأي منهم أن يطالب مشتري العقار بحقه، وإنما حقهم لا يسقط تماما، إذا تنتقل إلى الثمن الذي تم بيع العقار، فيحصلون على مالهم من حقوق هذا الثمن، وذلك بصفتهم مشتركين في الحجز طالما تم إعلامهم بقائمة شروط البيع، ولم يتقدموا بطلب اشتراك في الحجز، فالمشرع يعتبرهم أطراف في الحمر بقوة القانون، فالعقار يتطهر سواء رسا المزاد على الحائز أو رسا على غير الحائز، و يتحول حق الدائنين الى ثمنه.[1]

وعليه فان تسجيل حكم رسو المزاد يطهر العقار من الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه قبل الحجز اما التي قيدت بعد الحجز فهي أصلا لا تنفذ اتجاه الحاجزين أو المشتري، إلا أن أثر التسجيل يتوقف عند هذا الحد، فملكية العقار تنتقل الى المشتري بحالتها السابقة، فإذا كان العقار مؤجرا أو مقرر عليه حق سكني أو استغلال أو ارتفاق فان هذه الحقوق تبقى ولا تزول و حكم رسو المزاد المسجل و ان كان سند الملكية من أوقع عليه البيع، الا أنه لا ينتقل اليه سوى ما كان للمدين أو الحائز أو الكفيل المعني من حقوق في العقار المبيع، معنى ذلك أن حكم رسو المزاد لا ينشأ ملكية جديدة للراسي عليه المزاد، و إنما يكون من شأنه أن ينتقل إليه ملكية العقار المبيع من المدين أو الجائر.

وقد اعتمد الفقه على مجموعة من الاعتبارات لتبرير قاعدة تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية أهمها:

أن الغاية من تطهير الحقوق العينية التبعية المرتبة على العقار (أي المثقل بها العقار) هو بيع هذا العقار بالمزاد العلني لاستيفاء الدائنين حقوقهم من ثمن العقار، وأن القانون قد وضع إجراءات لبيع العقار بالمزاد العلمي بغرض بيعه بأعلى ثمن و بأحسن سعر ممكن[2] كما أن القانون قد ألزم و أوجب إدخال أصحاب الحقوق العينية التبعية في إجراءات التنفيذ وذلك بإخبارهم بقائمة شروط البيع، وبتاريخ جلسة بيع العقار، وعلى هذا الأساس فانه لم يبق لهؤلاء الدائنين أصحاب الحقوق المسجلة أي . سبب وأي تبرير لبقاء حقوقهم على العقار المباع، ولم يبق لهم أي مصلحة في بيع العقار عن طريق إجراءات التطهير العادية التي نص عليها القانون المدني، لأنه هذا الطلب يعتبر تكرارا لا مبرر له .

[1] _نفس المرجع،ص ص 104،103.

[2] _بداوي عبد العزيز، مرجع سابق،ص 170.

كما أن تبرير تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية التي كان مثقلا بها في حالة بيع العقار بالمزاد العلني هو من أجل تشجيع الأفراد للمشاركة في المزايدة لتقع منافسة بينهم بغرض بيع العقار بأحسن ثمن.

إن تطهير العقار لا يشمل الحقوق العينية الأصلية كحق الارتفاق أو الانتفاع المسجلة والمقيدة على العقار كذلك فان التطهير لا يشمل عقود الإيجار المبرمة بتاريخ سابق على صدور أمر الحجز على العقار، شريطة أن تكون ثابتة التاريخ ولمدة لا تتجاوز تسع (09) سنوات[1]. وأن يتم وإدراج هذا الإيجار في قائمة شروط البيع.

لتطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المثقل بها يلزم توافر الشروط التالية:

_ أن يكون العقار المباع بالمزاد مملوكا للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني حسب الحالة، فإذا كان العقار مملوكا للغير فان هذا العقار في هذه الحالة لا يباع بالمزاد و لا ينتقل إلى الراسي عليه المزاد، ولا يطهر هذا العقار من الحقوق العينية التبعية.

_ يتعين تسجيل حكم رسو المزاد وقيده بالمحافظة العقارية، وتسجيل حكم مرسي المزاد بمقتضى دفع الثمن الذي رسا به المزاد، و سبب اشتراط التسجيل أن الملكية لا تنتقل الا بالتسجيل، و التطهير لا يتم اذا انتقلت الملكية إلى مشتري العقار.

_ يجب أن تكون الحقوق العينية التبعية المعنية بالتطهير مقيدة ومسجلة قبل صدور أمر الحجز المنصب على العقار المثقل بهذه الحقوق.

_ يجب أن يكون الدائنون أصحاب الحقوق العينية التبعية التي يرد عليها التطهير، قد تم اخبارهم بايداع قائمة شروط البيع بالحكمة[2] ،و تم اخبارهم جلسة بيع العقار[3]، وهذا حتى يتمكنوا من الاشتراك في إجراءات التنفيذ ومن الاشراف عليها واذا لم يتم اخبارهم بايداع القائمة أو بتاريخ جلسة البيع فلا يترتب على التسجيل حكم رسو المزاد و قيده، الاحتجاج عليهم بهذا الحكم و لا يطهر العقار من حقوقهم[4].

[1] _ المادة 896 من القانون المدني الجزائري.

[2] _ المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[3] _ المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[4] _ بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 172.

والأصل أنه لا يجوز للدائنين أصحاب الحقوق المقيدة الذين لم يتم اخبارهم بقائمة شروط البيع أو بجلسةالعقار، التمسك بيع بعدم انفاذ البيع في حقهم ومن ثم الطعن في إجراءات هذا البيع، الا اذا كانت شروط بيع العقار قد مست فعلا بحقوقهم وألحقت بهم أضرارا ففي هذه الحالة تكون لهم مصلحة في طلب إعادة اجراءات الحجز والبيع من جديد، وبشروط بيع جديدة تراعي حقوقهم ومصالحهم، ومعنى هذا أنه ليس لهم حق في التمسك بعدم انفاذ حكم رسو المزاد اتجاههم اذا كان ثمن رسو المزاد يكفي للوفاء بكل الديون.[1]

الفرع الثاني: وحقوق والتزامات مشتري العقار

كما تطرقنا اليه سابقا فان حكم رسو المزاد هو عقد بيع قضائي و هذا العقد هو الذي ينشئ التزامات وحقوق متبادلة بين طرفيه وهما البائع والمشتري مثله مثل البيع الرضائي، وهذا البيع يخضع لأحكام القانون المدني الا اذا وجد نص خاص في قانون الإجراءات المدنية ينص على حكم معين يخص البيع الخبري.

وبالنسبة لالتزامات البائع حسب أحكام القانون المدني، فقد نصت المادة 361 وما بعدها من القانون المدني، وأهم التزام يقع على عاتق البائع هو نقل ملكية المبيع إلى المشتري، وفي مقابل نقل الملكية الى مشتري العقار هناك التزامات تترتب في مواجهة هذا الأخير وهو ما سنورده في العناصر التالية:[2]

ألزمت المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على الراسي عليه المزاد الالتزام بدفع الثمن الذي رسى به المزاد والمصاريف والرسوم المستحقة حيث يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن وعليه أن يدفع المبلغ الباقي أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة فاذا تخلف عن ذلك يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة (05)أيام، تحت طائلة البيع بالمزاد العلني على ذمته. [3]

أما اذا كان الراسي عليه المزاد هو أحد الدائنين ودخل في المزايدة، وكان مبلغ دينه مرتبته مع بقية الدائنين تبرران اعفاءه من دفع ثمن المبيع يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للمبيع.[4]

---

[1] _ المرجع نفسه،ص 173.

[2] _ محمد حسنين، مرجع سابق، ص 78-79

[3] _ المادة 757 من قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

[4] _ عزوق صونية، عبد الحق كهيئة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مذكرة ماستر، فرع القانون الخاص/ جامعة عبد الرحمان ميرة كلية الحقوق، البويرة 2016-2017 ص 69.

كما نص القانون المدني على ضرورة الالتزام بدفع الثمن وفق المادة 387 وما بعدها، والتي وردت تحت عنوان "التزامات المشتري ونصت هذه المادة على : " يدفع ثمن البيع من مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك ".

أما عن حقوق المشتري فتتمثل مجملها في:

أولا: تسليم العقار وملحقاته للراسي عليه للمزاد:

يقصد بتسليم العقار للراسي عليه المزاد هو وضع العقار تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليما ماديا، وهو ما نصت عليه المادة 367 من القانون المدني.[1]

وتسليم العقار للراسي عليه المراد يقتضي تسليمه مع ملحقاته وهي التي تم حجزها مع العقار وهي كل ما اعد بصفة دائمة لخدمة هذا العقار، فحقوق الارتفاق تعد من ملحقات العقار وكذلك الممرات والطرقات الموصلة الى الطريق العام ومن ملحقات العقار اذا كانت ارضا زراعية مثل، الآلات والمعدات الزراعية مما يعد عقار بالتخصيص، ومن ملحقات العقار ثماره وإيراداته كأجرة العقار اذا كان مؤجرا. "[2]

ثانيا : تنفيذ حكم رسو المزاد لفائدة مشتري العقار

إن قانون الإجراءات المدنية لم يضع نصا قانونيا لهذه المسألة غير أنه يجب التفريق بين حالتين:

أولا : في حالة ما إذا كان المدين أو الحائز أو الكفيل العيني هو الشاغل الفعلي للعقار المباع ، ففي هذه الحالة إذا رفض أحد هؤلاء الشاغلين إخلاء العقار فإنه يجوز للراسي عليه المزاد طلب تنفيذ حكم رسو المزاد بالقوة الجبرية خاصة إذا كان حكم الرسو المزاد قد نص في منطوقة على إحدى العبارات المتعلقة بتسليم العقار للراسي عليه المزاد مثلما جرى به العمل من الناحية العملية مثلما أو أوضحنا أما إذا لم

[1] _ تنص المادة 367 من القانون المدني على: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسليما ماديا ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك. و يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيئ."

[2] _ تجدر الاشارة الى أن قانون الإجراءات المدنية الجزائري لم ينص على تسليم العقار المباع الى الراسي عليه المزاد، مثلما فعل قانون المرافعات المصري الذي ينص صراحة على ذلك في المادة 446 بقولها " :ويشتمل منطوقه على أمر المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار لمن حكم بايقاع البيع عليه.

يذكر في منطوق حكم رسو المزاد أية عبارة تفيد وتدل على تسليم العقار لمشتريه فإنه يجوز لهذا الأخير رفع دعوى استعجالية للمطالبة بإخلاء العقار.[1]

ثانيا : أما الحالة الثانية هي الحالة التي يكون فيها الغير هو الشخص الذي لم يكن طرفا في إجراءات التنفيذ في حكم رسو المزاد هو الحائز للعقار المباع و هنا يجب تمييز بين فرضين:

الفرض الأول: إذا كان هذا الغير شاغلا للعقار بموجب عقد إيجار مكتوب أو ثابت التاريخ، وهو صادر بتاريخ سابق على تسجيل أمر الحجز وإن هذا العقد روعيت فيه أحكام المادة 896 من القانون المدني والمادة 17 من الأمر 75-74 والمادة 21 الفقرة الأولى من المرسوم التشريعي 93-3 ولم إدراج عقد الإيجار قائمة شروط البيع، ففي هذا الفرض يمكن للمستأجر أن يحتج على الراسي عليه المزاد بعقد الإيجار ولا يمكن في هذا الفرض الزام شاغل العقار بإخلائه.

الفرض الثاني: إذا كان "الغير" شاغل للعقار المباع دون عقد ايجار أو أنه شاغل للعقار بموجب عقد الايجار لا تتوافر فيه شروط نصوص القانون المشار اليه في الفرض الأول وعليه ففي هذه الحالة يمكن تنفيذ حكم رسو المزاد ضده بالقوة الجبرية أو رفع دعوى استعجاليه لإخلاء العقار مثلما رأينا في الحالة الأولى[2].

ثانيا : ضمان الحق

لم يضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحكاما تفصيلية في مسألة الضمان تاركا ذلك للقانون المدني.

تنص المادة 385 من القانون المدني على: " لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد[3]" والسبب في ذلك أن البيع بالمزاد سواء من جهة القضاء أو من جهة الإدارة، قد أعلن عنه أتيحت الفرصة للمزايدين أن يفتحوا الشيء قبل الإقدام على المزايدة، فيستحسن بعد أن اتخذت كل هذه الإجراءات أن لا يفسخ البيع لسبب كان يمكن توقيفه، فتعاد إجراءات طويلة بمصروفات جديدة

---

[1] _ مثال ذلك الأمر الاستعجالي الذي صدر من . ، محكمة سطيف بتاريخ 13/5/2007، فهرس 167/7 والذي قضى بالزام " المدعى عليه وكل شاغل بسببه أو يادنه بإخلاء المسكن " ولأكثر تفصيل ينظر. بداوي عبد العزيز مرجع سابق، ص176.

[2] _ بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص177.

[3] _ المادة 385 من الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/011/1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

يتحمل عبئها المدين ومن ثم لاضمان للعيب في البيوع التي يتحتم إجراءها قضاءا عن طريق المزاد، كبيع أموال المدين تنفيذا للديون التي في ذمته.

لقد وقع خلاف فقهي حول ضمان استحقاق العقار، فيرى الرأي الأول أنه يحق لمشتري العقار بالمزاد العلني الرجوع على المدين بضمان الاستحقاق للعقار كله أو بعضه للأسباب التالية:

_ لأن المدين يعد بائعا، لذا فيحق للمشتري أن يرجع بالضمان عليه؛

_ إشتراك المحجوز عليه في إجراءات التنفيذ وإعلامه بقائمة شروط البيع، وكان واجبا عليه إن كان غير متأكد من ملكيته للعقار إبداء ملاحظاته بهذا الخصوص لينبه المشتري بالمزاد، أو يطلب شروط عدم الضمان فإن لم يفعل فهو يرضى بالتزامه بالضمان.

أما الرأي الثاني فلا يحق حسبه للمشتري بالمزاد العلني الرجوع على المدين بضمان الاستحقاق للعقار لأن المدين في البيع الجبري لا إرادة له في إيقاع البيع[1].

أما في القانون المصري فإن المحجوز عليه ملزم بالضمان إذ أنه يعد بائعا ويرجع في تحديد الضمان إلى ما ورد في قائمة شروط البيع على إعتبار أنها شريعة المتعاقدين، ويشترط ألا تكون مخالفة للنظام العام، وإذا كان المحجوز عليه ليس مالك العقار فله أن يطلب إضافة شرط في قائمة الشروط وإعفائه من الضمان استنادا إلى تقريره بأنه غير مالك، فلا مسؤولية عليه ويشمل الضمان ضمان الاستحقاق وضمان النقص في مساحة العقار عن المقدار المحدد في قائمة شروط البيع ولا ضمان لعيب البيوع القضائية.

وعلى عكس ما أورده المشرع في المادة 385 في القانون المدني فإنه لم ينص في قانون الإجراءات المدنية على ضمان التعرض ولم يورد بشأنه أنه أحكام كون البيع الجبري يرتب نفس آثار البيع الاختياري، وعليه لا يستطيع الراسي عليه المزاد الرجوع بدعوى ضمان للعيوب الخفية على المحجوز عليه لأنه لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية، وذلك لأنها تتم علنيا بعد الإعلان عنها تحت إشراف القضاء وكل ذلك كفيل بفضح أي عيب خفي في العين المبيعة بعكس ما هو مقرر في البيع الرضائي، إذ يقوم حق الضمان على أساس الإرادة وهذا ما تقرره المادة 384 من القانون المدني .

[1] _ جعودي فرحات، سليمان سالم الحجز العقاري في التشريع الجزائري، جامعة عبد الرحمان ميرة كلية الحقوق، البويرة، قسم القانون الخاص، 2012/2013، ص 70.

ولذلك سكت المشرع الجزائري عن أنواع الضمان وقانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يضع أحكاما خاصة في البيوع الاختيارية والعادية فيضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع في المبيع كله أو بعضه، ويكون البائع مطالبا بالضمان ولو كان حق ذلك الغير ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه طبقا لنص المادة 371 من القانون المدني.[1]

[1] _ جعودي فرحات، سليمان سالم الحجز العقاري في التشريع الجزائري،مرجع سابق،ص165.

خلاصة الفصل الثاني

مع تنظيم المشرع الجزائري المرحلة التمهيدية لإعداد العقار للبيع بالمزاد العلني نظم أيضا الإجراءات الواجب إتباعها خلال مرحلة البيع السابقة منها على جلسة البيع من تحديد المكان وزمان انعقاد جلسة البيع والإعلان عنها ، وتقدير لمصاريف التنفيذ، إلى ضبط الإجراءات الواجب إتباعها بجلسة البيع من تنظيم لسيرها والتصدي لمختلف العوارض التي قد تثار بصدد انعقادها ، وصولا إلى صدور حكم البيع بالمزاد العلني ، ومختلف الآثار المترتبة عنه بما فيها توزيع حصيلة البيع على الدائنين سدادا لديونهم.

خاتمة

خاتمة

بعد تناولنا للموضوع الدراسة والمتمثل في البيع بالمزاد العلني وإجراءات وكذا سعيا منا للإجابة عن الإشكالية الطروحة أنفا بالاعتماد على فصلين أولهما خصص لماهية البيع بالمزاد العلني والثاني تناولنا فيه إجراءات البيع بالمزاد العلني ، تبين لنا أن البيع بالمزاد العلني يتميز بقواعد خاصة على خلاف أنواع البيوع الأخرى، من خلال ما تضمنه قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا القانون المدني ولكي يكون البيع بالمزاد العلني صحيحا، فإنه يجب أن يكون الشخص الذي يرغب في المزايدة يتمتع بالأهلية على الرغم من صيغ المشرع الجزائري لفئة من الأشخاص الاشتِّراك في البيع بالمزاد العلني حتى بواسطة الغير، لأن ذلك يعد تحايلا على القانون، ويترتب عليه بطلان البيع بالمزايدة .

وتبين لنا ان المشرع الجزائري و في قانون الإجراءات المدنية الجديد قد تناول البيع بالمزاد العلني من جميع جوانبه وسد الثغرات التي كانت تشوب الإجراءات في ظل القانون القديم .فلقد أحاط المشرع الجزائري العقار بصفة عامة والحقوق العينية العقارية بصفة خاصة سواء المشهرة أو غير المشهرة بحماية خاصة تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ والمحضر القضائي إتباعها خطوة بخطوة إلى غاية بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني واستيفاء المنفذ لحقه من ثمن بيع هذا العقار، إضافة إلى ضمان تحقيق أكبر حصيلة ممكنة من البيع عن طريق المزاد العلني مما يعزز حظوظ الدائن في استيفاء حقه بالكامل من جهة وحمااية المدين بتفادي بيع عقار بثمن بخص من جهة أخرى

كما تم من خلال هذه الدراسة الوقوف على بعض المفاهيم المتشابهة مع مصطلح المزايدة وذلك من أجل إزالة التداخل والتوضيح أكثر والتسهيل للقارئ التميز بين المصطلحات مثل عقد النجش والمناقصة وغيرها، إضافة إلى الإجراءات الواجب إتباعها من أجل البيع بل المزاد العلني سواء السابقة على عملية البيع بدءا بإعداد قائمة شروط البيع وصولا إلى صدور حكم رسو المزاد وكذا الآثار القانونية المترتبة عليه سواء في مواجهة المدين، أو من رسى عليه المزاد(المشتري) .

وعليه نلخص إلى مجموعة من النتائج والاقتِّراحات نوردها على التوالي:

1. النتائج:

- يحقق البيع بالمزاد العلني مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشتركين،إضافة إلى أن مراحل وإجراءات البيع كإعداد العقار والإعلان وغيرهاتضمن التنافسية والنزاهة والسيرالحسن لعملية البيع بالمزاد العلني
- إضفاء صبغة العقد الرسمية على محضر عقد البيع الذي يحرره محافظ البيع بالمزايدة، وصفة السند التنفيذي في حالة صدوره كحكم من طرف القضاء غيرالقابل لأي طريق من طرق الطعن.
- آثار البيع بالمزاد العلني نفسها آثار البيوع الاختيارية منها والإجبارية في عقد البيع العادي من حيث تسليم المبيع وقبض الثمن الذي يختلف صاحب الحق و عليه بحسب الهدف من كل بيع.
- حكم رسو المزاد يعتبر سند للملكية ،إضافة إلى ذلك يطهر العقار المثقل بالديون.

2. التوصيات:

- تطوير المعايير القانونية لمواكبة تطور ممارسة البيع بالمزاد العلني عن طريق الشبكة المعلوماتية.
- ضرورة تبسيط إجراءاته وتقصير مواعيده وإدراج نص تشريعي لإضفاء رقابة خاصة على جميع البيوع بالمزاد العلني .
- الأخذ بنظرية الظروف الطارئة في عقدالبيع بالمزادالعلني كإعادة التوازن المالي إلى طرفي العقد خاصة في بيع العقارات وتخصيص قاعات للمزادات على مستوى الولايات .
- وأخيرا يتوجب على المشرع الجزائري إعادة النظر في محتوى نص المادة765من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بمنح حق الطعن في حكم رسو المزاد لمن له مصلحة ،وذلك لحماية الإئتمان العقاري و ضمانا لحقوق الدائن والمدين،فضلا على إعمال مبدأ ضمان العيب الخفي.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

المصادر

القرآن الكريم برواية حفص عن نافع.

المراجع باللغة العربية

أولا: المواد والقوانين

أ: القوانين الدولية

01. مدونة قانون الأسرة المغربي

02. قانون الأسرة المصري.

ب:القوانين المحلية

01. القانون رقم 84-11مؤرخ في 9رمضان عام 1404الموافق ل9يونيو 1984، والمتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم05-02 المؤوخ في 18محرم عام 1426الموافق ل27فبراير 2005،والموافق بقانون رقم05-09المؤرخ في 25ربيع الأول عام1426الموافق ل04مايو 2005(ج ر 43المورخة في يونيو2005).

02. القانون رقم22-13مورخ في 13ذي الحجة عام1443الموافق12يونيو2022،يعدل ويتمم القانون رقم09-08المؤرخ في 18صفر1429الموافق ل25فبراير 2008والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية.

ج: الأوامر والمراسيم

01. الأمر رقم 75/58 المؤرخ في20رمضان1395،الموافق لـ26سبتمبر 1975،يتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية عدد78سنة1975)،معدل ومتمم بالقانون83-01 المؤرخ في29 يناير سنة 1983 والقانون88-14المؤرخ في 03مايوسنة1988،والقانون رقم89-01 المؤرخ في 07فبراير سنة 1989،والقانون رقم 05-10المؤرخ في 20يونيو سنة 2005،والقانون 07-05المؤرخ في13مايو سنة 2007.

ثانيا: الكتب

01. أبو بكر مسعود بن أحمد الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، فروع الفقه الخلفي، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية، الحزء 07، 1966

02 أبي حامد بن محمد الغزالي، المستصفى من علم الأصول، ج1، دار إحياء التراث العربي، بيروت 1324 هـ

03. أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي بن حسين ، معجم مقاييس اللغة ، الجزء الثالث ، دار الفكر للنشر ، مصر ،سنة2007.

04. الأستاذان حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقابية، دار هوماء الجزائر، الطبعة الأول، 2016،

05. جار الله أبي القاسم محمود بن عمر الزمخشري ، أساس البلاغة ، مطبعة أولاد أوقاف ، مصر ، سنة،1953.

06. جمال مرسي ،النيابة في التصرفات القانونية، طبيعتها وأحكامها وتنازع القوانين فيها، دار الفكر العربي، 1980

07. خالد رمول،المحافظة العقارية كآلية لحفظ العقاري في التشريع الجزائري،قصر الكتاب،الجزائر ، د.ط،2000

08. زكي زكي حسين زيدان ، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي ، دار الكتاب القانوني ، مصر سنة2009.

09. سعيد أحمد شعلة، قضاء النقض في التفيذ والحجز، منشأة المعارف، مصر، 1976

10. سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية " دراسة مقارنة " ، الطبعة الخامسة ، مطبعة جامعة عين شمس ، سنة1991.

11. عبد الخالق حسن أحمد ، حق الملكية ، دون ذكر دار النشر ، الإمارات العربية المتحدة ، سنة1987

12. عبد الرحمان بربارة ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، الطبعة الأولى ، منشورات البغدادي، الجزائر ،2009

13. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني " العقود التي تقع على الملكية " ، المجلد الأول البيع و المقايضة ، الجزء الرابع ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان ، دون سنة النشر
14. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مصادر الحق في الفقه الإسلامي ، الجزء الثاني ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، سنة1954
15. عبد الرؤوف جابر، النظرية العامة في إجراءات المناقصات والعقود، دار النهضة العربية، لبنان، الطبعة الأول، 2003
16. عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، موفم للنشر ، الجزائر،2009
17. عبد الفتاح عبد الباقي، نظرية الحق، الطبعة الثانية، مطبعة النهضة الجديدة، القاهرة، سنة 1965
18. عبد المجيد حكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العقاري، الجزء الأول، دون طبعة، 1973.
19. عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دار النهضة العربية، الجزء الأول، مصر، 1990.
20. علي جمال الدين عوض ، الوجيز في القانون التجاري ، دار النهضة العربية ، القاهرة مصر ، سنة1983.
21. علي محمد علي قاسم ، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ،مصر ،سنة2014.
22. عمر زردة، الاجراءات المدنية على ضوء آراء وأحكام القضاء، منشورات communication، الجزائر، سنة2008
23. قرار منقول عن مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية العدد 01، سلسلة البحوث الجامعية
24. لويس معلوف ، المنجد في اللغة العربية والإعلام ، طبعة جديدة منقحة ، دار المشرق ، بيروت ، سنة2007.

25. محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصلية في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية مكتبة الفلاح، بيروت، الطبعة الثانية،1986.
26. محمد براهيمي، القضاء المستعجل، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005/2006
27. محمد بن مكرم بن منظور ، لسان العرب ، الجزء التاسع ، الطبعة الأولى ، دار صادر ، بيروت لبنان ، سنة 1997.
28. محمد مرتضى الحسيني الزبيدي ، تاج العروس ، الجزء الثامن ، مطبعة الحكومة ، الكويت ، سنة 1983.
29. المنجد الأبجدي، الطبعة الثانية، دار المشرق، بيروت، لبنان، سنة 1969.
30. المهدي قياس، القاضي المدني وحماية القاصر، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، سنة 2015
31. نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 2000
32. والي فتحي، التقيد الخيربي، وفقا لمجموعة المرفقات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإدارية دار النهضة، الإسكندرية 1980.

ثالثا: المعاجم والقواميس

01. بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي بن حسين ، معجم مقاييس اللغة ، الجزء الثالث ، دار الفكر للنشر ، مصر ،سنة2007.
02. محمد بن يعقوب الفيروز أبادي ، القاموس المحيط ، الطبعة السادسة ، مؤسسة الرسالة للنشر ، بيروت لبنان ، سنة 1998.

رابعا:المجلات

1. الملف رقم 26598 المؤرخ في 19/01/1983، غرفة الاحوال الشخصية المجلة القضائية، عدد 01، سنة 1989.
2. الغوثي بن ملحة الحجز العقاري مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية لسنة 2004، الجزء الأول، الوثائق بالحكمة العليا
3. محمد بوركي، مقالة بعنوان التوثيق والإشهار العقاري، منشور بمجلة الموثق العدد 06- 1999.

4. مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، منشورات مجلة المنارة سلسلة البحوث العلمية، العدد 01 سنة 2014.
5. سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عليه،مجلة الحوكمة والقانون الإقتصادي،جامعة باتنة1،مجلد 1، عدد 2،2021
6. ريم مراحي ، حكم رسو المزاد في التشيع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، جامعة العربي تبسي،تبسة، المجلد14،.2021.

خامسا: المذكرات والأطروحات

01. حميدو زكية، مصلحة المحضون في القوانين المغاربية، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان سنة 2004/2005
02. محروق كريمة، الحماية القانونية للأسرة بين النصوص القانونية واجتهادات القضاء، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعةالاخوة منتوري قسنطينة ، 2015-2016
03. بداوي عبد العزيز الحجر العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجيستر، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق الجزائر المستشار أنور طلبة، التقيد الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقتية، المكتب المجتمعي الحديث، مصر، دون طبعة، 1996.
04. عبد العزيز بداوي ، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية ، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر،2008/2007
05. حياة كحيل ، القسمة القضائية للعقار الشائع ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، سنة2005.
06. قانون الولاية المصري، نقلا عن موسوس جميلة، الولاية على مال القاصر في القانون الجزائري والفقه الإسلامي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع عقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، سنة2006/2005.

خامسا: المقالات

1. عبد الله بن محمد المطلق ، مقال بعنوان بيع المزاد ، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة ، العدد الرابع عشر ، السعودية،سنة 1992.
2. الغوثي بن ملحة الحجز العقاري مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية لسنة 2004، الجزء الأول، الوثائق بالحكمة العليا
3. محمد بوركي، مقالة بعنوان التوثيق والإشهار العقاري، منشور بمجلة الموثق العدد 06-1999
4. محمدي فريدة، مقال بعنوان: من أجل توفير حماية أكبر للمكفول المحلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية الجيزة 41 رقم 01، محملة صادرة من كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2
5. محمد بوركي، مقالة بعنوان التوثيق والإشهار العقاري، منشور بمجلة الموثق العدد 06-1999

سادسا:القرارات والتقارير

01. قرار منقول عن مراد عامر، الحماية القانونية والقضائية لبيع عقار القاصر، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية العدد 01، سلسلة البحوث الجامعية، سنة 2014

المراجع باللغة الأجنبية

01. http://cofradeenfrance.files.wordpress.com/2011/05/diaporama-michc3a8le-7-avril-
02. 2011.pdf
03. http://www.umicef.org/morocco/french/CDE.pdf
04. Selon l'article 3 Alinéa paragraphe 1 de la convention de New York de 1990:<<Dans toutes les décisions qui concernent les enfants, qu'elle que soient le fait des institutions publiques ou privées de protection sociale, des tribunaux, des autorités administratives ou des organes législatives, l'intérêt supérieur de l'enfant doit être une considération primordiales>>.

فهرس المحتويات

المحتوى	رقم الصفحة
شكر وتقدير	
الإهداء	
مقدمة	أ_ث
قائمة المختصرات	
الفصل الأول: ماهية بيع العقار بالمزاد العلني	
تمهيد	07
❖ **المبحث الأول:** مفهوم البيع بالمزاد العلني	07
المطلب الأول: تعريف البيع بالمزاد العلني	07
الفرع الأول: تعريفه لغة وإصطلاحا	08
الفرع الثاني: تمييزه عن المفاهيم المشابهة	10
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وتسجيله	13
الفرع الأول: التكييف القانوني لحكم رسو المزاد	13
الفرع الثاني: تسجيل وشهر أحكام رسو المزاد	17
❖ **المبحث الثاني:** بيع عقار القاصر والعقارات المشهرة	19
المطلب الأول: بيع عقار القاصر	19
الفرع الأول: شروط بيع عقار القاصر	20
الفرع الثاني: دور القاضي في حماية أموال القاصر	36
المطلب الثاني: العقارات المشهرة والغير مشهرة	40
الفرع الأول: إجراءات الحجز على العقارات المشهرة	40
الفرع الثاني: إجراءات حجز العقارات غير المشهرة	41
خلاصة الفصل	43
الفصل الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني والآثار المترتبة عليه	
تمهيد	45
❖ **المبحث الأول:** إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني	46

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لبيع العقار	46
الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع	46
الفرع الثاني: الإعلان عن البيع	50
المطلب الثاني: منطوق وتنفيذ شهر حكم رسو المزاد	52
الفرع الأول: منطوق حكم رسو المزاد	53
الفرع الثاني: تنفيذ حكم رسو المزاد	54
الفرع الثالث: شهر حكم رسو المزاد	57
❖ **المبحث الثاني:** الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد	58
المطلب الأول: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد	58
الفرع الأول: الحالة التي تنتقل بها الملكية إلى الراسي عليه المزاد	58
الفرع الثاني: آثار نقل الملكية الى الراسي عليه المزاد	60
المطلب الثاني: تطهير العقار وحقوق والتزامات مشتري العقار	61
الفرع الأول: تطهير العقار	62
الفرع الثاني: وحقوق والتزامات مشتري العقار	65
خلاصة الفصل	70
خاتمة	72
قائمة المراجع	75
فهرس المحتويات	82
ملخص	84

ملخص

قياسا عى نص المادة 69 من القانون المدن يمكن اعتبار حكم رسو المزاد عى أنّه عقد بيع يتم بتلاقي الإيجاب المتمثل في العطاء المقدم من أحد المزايدين مع القبول المتمثل في رسو المزاد، غير أنّ الاجتهاد القضائي قد سار في اتجاه مغاير واعتبه قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي يجوز الطعن فيه بموجب دعوى البطلان.

والواقع أن حكم رسو المزاد يشبه الأحكام القضائية الأخرى من حيث الشكل ، أما عن موضوعه فهو يتضمن عملية بيع تتم بالمزايدة بغرض تسديد الديون المتعلقة في ذمة المدين، ومن أجل ذلك لا يمكن الطعن فيه بطرق الطعن العادية وغير العادية، بل يجوز الطعن فيه بالبطلان بدعوى أصلية أمام المحكمة موقع العقار مع مراعاة شهرها تت طائلة عدم قبولها شكلا تطبيقا لنص المادتين 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الكلمات المفتاحية: رسو المزاد ،التنفيذالجبري،البيع القضائي

Résumé :

Par rapport au texte de l'article 69 du Code civil peut être considéré comme la règle d'ancrage de la vente aux enchères comme un contrat de vente est la convergence de l'offre dans l'offre soumise par un soumissionnaire à l'acceptation de l'enchère d'ancrage, Cependant, la jurisprudence est allé dans une direction différente et il considéré comme la loyauté dans la forme d'une décision d'une décision du tribunal est susceptible d'appel sous le maillot de nullité .

En fait, la règle est similaire à d'autres enchères amarrage décisions judiciaires en termes de forme, et le thème pour elle inclut les ventes sont candidates pour le but de la dette liée au débiteur de payer , Pour qui ne peut être contestée dans les moyens de recours ordinaire et extraordinaire, mais peut être contestée sur les motifs de nullité devant le tribunal l'emplacement d'origine de la propriété, en tenant compte de son mois sous peine de non-acceptation formulaire de demande texte des articles 17 et 519 du Code de procédure civile et de l'administration

Mots-clés : adjudication, exécution forcée, vente judiciaire