

بيع العقار بالمزاد العلني: الإطار الإجرائي والموضوعي

Selling real estate by public auction: procedural and substantive framework

Mouna MEGUELLATI

Laboratory of Environmental Legal Studies

Faculty of Law and Political Science

University 8 Mai 1945 Guelma

meguellati.mouna@univ-guelma.dz

مونة مقلاتي*

مخبر الدراسات القانونية البيئية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة 8 ماي 1945 قلمة

meguellati.mouna@univ-guelma.dz

Radia BEN ZAKRI

Faculty of Law and Political Science

Larbi Ben M'hidi University.

radia.benzakri@univ-oeb.dz

راضية بن زكري

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي

radia.benzakri@univ-oeb.dz

تاريخ القبول: 2022/05/08

تاريخ الاستلام: 2021/09/19

ABSTRACT:

ملخص باللغة العربية:

The process of selling real estate by public auction remains governed by procedural and objective aspects, a breach of which leads to a protest against the illegality of the entire process, while seeking to collect rights and prevent harm to creditors by enabling them to repay their debt. This is a means of warning about the fate of breach of the undertaking to fulfill financial obligations and repay the debt.

تظل عملية بيع العقار بالمزاد العلني، محكومة بجوانب يؤدي الإخلال بها إلى الاحتجاج بعدم قانونية العملية بأكملها، مع السعي لتحصيل الحقوق ومنع وقوع الضرر على الدائنين من خلال تمكينهم من استيفاء دينهم، وهو وسيلة تحذيرية بشأن مصير الإخلال بتعهد الوفاء بالالتزامات المالية، وسداد الدين.

Keywords: Sale; Real Estate; Auction; Debt; Evaluation.

كلمات مفتاحية: البيع؛ العقار؛ المزاد العلني؛ الدين؛ التقييم.

* المؤلف المرسل.

مقدمة:

يعتبر التنفيذ من المواضيع التي تتسم بالصبغة المزدوجة قانونية وقضائية، وتعيشه مختلف المحاكم عند نهاية المراحل الطويلة للنزاعات أمام القضاء، ومن خلاله يحصل الدائن على اكتساب حقه ووضع حد لامتناع المدين، فالأصل هو قيام المدين بتنفيذ التزاماته اختياراً والوفاء بها طوعاً امتثالاً لعنصر المديونية ودون تدخل السلطة القضائية، لكن إذا ماطل في ذلك جاز لدائنه اللجوء لهذه السلطة لإجباره على الوفاء استناداً لعنصر المسؤولية، فالعدالة لا تقتضي اللجوء إلى القضاء من أجل استصدار أحكام وحماية الحقوق فقط، بل تتعدى إلى تمكين من اقتضاء هذه الحقوق بشكل مادي ملموس، فيكون التنفيذ على منقولات المدين، فإن لم تكف لقضاء الدين يحجز على عقاره وينزع منه جبرا عن طريق بيعه بالمزاد العلني.

لطالما اهتم المشرع بالعقار لاعتباره مكوناً أساسياً للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ولذلك أولى الاهتمام بإجراءات بيعه عن طريق البيع القضائي، ويعتبر البيع بالمزاد العلني للعقار آلية قانونية منظمة بنصوص موضوعية وإجرائية تهدف إلى الوصول بثمن العقار والحقوق العينية العقارية القابلة للبيع إلى أعلى قدر ممكن بطريق المزايدة العلنية، بغرض جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين، مع ضمان التنافس والحصول على أعلى سعر، وهي الغاية المنشودة من عملية البيع بالمزاد العلني، وذلك من خلال وضع شروط يجب توافرها في الشخص المزايد ومنع البعض من دخول المزاد، وضبط إجراءات صدور حكم رسو المزاد، والذي من أثره إنتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه، وتوزيع حاصل البيع على ذوي الشأن وفق قائمة يعدها رئيس المحكمة قابلة للإعتراض عليها.

تسبق عملية البيع بالمزاد جملة من الإجراءات القانونية والتنظيمية الواجب مراعاتها، كتقييم العقار والإعلان عن البيع وإعداد دفتر الشروط وعرضه للبيع، لأجل ضمان السير العادي والطبيعي للعملية وكذا لأجل ضمان حقوق الخزينة العمومية، كما تجدر الإشارة إلى أن البيع بالمزايدة يتخذ عدة صور منها الجبرية والاختيارية، وتختلف غاية كل بيع حسب حالته وقد تختلف أثار البيع بالمزاد إجبارياً كان أم اختيارياً، وهذا طبيعي نظراً لاختلاف بواعث البيع، ولكن تجمعهما أثار أساسية هي

في مجموعها آثار البيع، وقد شهدت المحاكم عدة نزاعات بشأن هذا النوع من البيوع، نظرا للإشكالات التي تسبق عملية البيع، وأثناء جلسة المزايدة.

ضمن هذا الإطار تثار إشكالية محورية أساسية يمكن صياغتها على النحو

التالي:

- فيما يكمن الإطار الموضوعي والإجرائي لعملية البيع بالمزاد العلني للعقار؟

وعليه تم تقسيم المداخلة إلى مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار بالمزاد العلني

المبحث الثاني: الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني

المبحث الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار بالمزاد العلني.

يعتبر البيع العقاري بالمزاد العلني عملية قانونية، محلها بيع وشراء العقار جبرا عن طريق المزايدة في السعر للوصول إلى أعلى ربح، لكن هذه العملية تحتاج لآليات إجرائية ذات طابع تنفيذي، يسبقها أمر الحجز التنفيذي على العقار، وتوقيع الحجز عليه يجعله تحت تصرف القضاء، لتبدأ سلسلة مراحل إجرائية إعدادية لجعل العقار مؤهلا للمزايدة العلنية لبيعه.

المطلب الأول: تحديد الثمن الأساسي للبيع.

لا يمكن إيداع قائمة شروط البيع إلا بعد تحديد الثمن الأساسي للبيع بالمزاد العلني، مما يتوجب معرفة القائم على تحديده، والعوامل المؤثرة في تقدير الثمن في العنصرين الآتين:

01-الشخص المكلف بتحديد الثمن:

إن الخبرة عملية بحث وتحري، يؤمر بها بطلب من الأطراف الذين لهم مصلحة بذلك أو تلقائيا من القاضي كلما اقتضت الحاجة لمشاركة أهل الاختصاص لإبداء ملاحظاتهم أو تقدير وقائع مادية وانجاز تقارير بذلك¹، فالخبير هو شخص

1 محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 55.

مساعدة للعدالة، فكيف يتم تعيينه في مجال البيع العقاري بالمزاد العلني، وفيما تتمثل مهامه ؟

1-1- طلب تعيين الخبير :

تسند مهمة طلب تعيين خبير عقاري إما للمحضر القضائي أو الدائن الحاجز بموجب أمر على عريضة بغية تحديد الثمن الأساسي الافتتاحي الذي يبدأ به بيع العقار المحجوز و/أو الحق العيني العقاري، جملة أو على أجزاء بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق، ولا يمكن قبول هذا الطلب إلا بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط، ويتولى رئيس المحكمة تحديدها¹، إذا كان الدائن الحاجز هو طلب تعيين خبير، فهو مكلف بتسديد هذه الأتعاب، وهو أمر منطقي لا يطرح إشكال، لكن إذا قدم طلب التعيين من المحضر القضائي، هل يتكفل بمصاريف الخبرة؟، وإذا كان كذلك، هل يضيفها في مصاريف البيع وتكون على عاتق من رسا المزاد عليه؟، عندما يكون هناك غياب لنص قانوني واضح، تطبق القواعد العامة لإجراءات التنفيذ، تقع على عاتق الدائنين ثم تتم تصفيتهما مع مصاريف البيع، ليتحملها المدين المحجوز عليه .

1-2- مهمة الخبير العقاري :

مهنة المهندس الخبير العقاري وشروط ممارستها ضببطت بشكل واضح في الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01/20/1995²، لذلك تعتبر وظيفته ذات طبيعة تقنية وفنية يباشر من خلالها الخبير الذي لديه مؤهلات في المعطيات العقارية والكفاءة والدراية اللازمة والكافية في معرفة اقتصاد السوق العقاري ومدى التحولات الطارئة عليه، ويشترط لممارسة مهنة الخبير العقاري المستوى العلمي فيما يخص

1 انظر المادة 739 من القانون رقم 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر في 25/02/2008، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008، ص 67.

2 نصت المادة الثانية من الأمر 08/95 على صلاحيات المهندس الخبير العقاري بما يلي: " يمارس مهنة المهندس العقاري بموجب هذا الأمر، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية، باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته، بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية، وبهذه الصفة يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد مداها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيّمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية".

العلوم التي لها علاقة بممارسة المهنة، سواء ما تعلق بالرياضيات، أو المفاهيم الفيزيائية، التحكم في تقنيات القياس من طبوغرافيا، تحليل صور جوية، متابعة التطورات من وسائل القياس وأساليب الحساب¹، التمكن من فهم مختلف النصوص القانونية التشريعية التي تنظم صلاحيات ممارسة مهنته.

تساعد الخبرة العملية في تحديد الأبعاد والخواص الطبيعية للعقارات، ويكون ملماً بعلوم البناء والتشييد وحساب تكاليف البناء ومصاريف الصيانة والإدارة للأموال، ويشترط فيه أن يكون محلفاً مؤدياً لليمين القانونية على إنجاز مهامه بكل أمانة وموضوعية ونزاهة، ويتوجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الممنوح له والمحدد مسبقاً من قبل رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز عشرة أيام من تاريخ تعيين الخبير، فإذا تماطل أو تقاعس يتم استبداله بغيره، وهنا لم يوضح طريقة الاستبدال، هل تكون بناء على أمر بعريضة من قبل الدائن الحاجز أو المحضر القضائي يتضمن طلب تعيين خبير آخر، أو تلقائياً بناءً على أمر من رئيس المحكمة .

2- عملية تحديد الثمن الأساسي للعقار:

التقييم العقاري هي عملية تثمين وتقدير قيمة العقار، حيث يتم إعداد تقرير مكتوب بشكل مستقل ومحاييد على يد خبير عقاري مؤهل ذو خبرة، يضع رأياً مسبقاً عن القيمة المحددة لعقار محدد وموصوف بعناية، مع إرفاق رسومات ووصف وتحليل وبيانات مستمدة من السوق بشكل يعتد به، والواقع أن مهمة تحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني تحتاج تقييماً على أسس موضوعية وحقيقية وواقعية، بعد تحليل كل البيانات المتعلقة بالعقار، والبيانات المحاسبية والتحليل الإحصائي كأدوات مساعدة لفهم وإدراك العوامل المؤثرة في قيمة العقار².

1 السبتي سيدهم، المهندس الخبير العقاري: المهام القانونية والإمكانات التقنية، مداخلة قدمت ضمن فعاليات الملتقى الدولي للمجلس الوطني لهيئة المهندسين والخبراء العقاريين، يوم 2013/05/28، الجزائر، ص 04.

2 حاتم أحمد جعفر، التقييم العقاري بين التأصيل العلمي والخبرة العملية، الملتقى العربي الخامس في التسويق: التسويق الاحضر، بيروت، الجمهورية اللبنانية، 25-28 يونيو 2006، متاح عبر الرابط

الاكتروني: <https://tinyurl.com/qvolytzy>

2-1- أنواع قيم العقارات المعتمدة لتحديد الثمن:

هناك عدة أنواع لحساب للقيم العقارية، والتي على أساسها يتم تحديد الثمن الأساسي للعقار، نذكر منها ما يلي:

2-1-1- القيمة الجزافية:

هي قيمة العقار من أجل دفع الضريبة على أساس القيمة السلعية، وقد تكون هذه القيمة مساوية لقيمة سعر العقار بالسوق¹، أو قد لا تكون، وعلة ذلك أنها قيمة غير حقيقية مفترضة فقط.

2-1-2- القيمة الدفترية:

هي قيمة الأصول التي تظهر في التقارير المالية لمالك العقار، وهي قيمة تكلفة الأصول مطروحا منها الإهلاك، والتي يؤخذ بها في عداد التقارير المالية، ولأجل الضريبة على الدخل.

2-1-3- القيمة السوقية:

هي القيمة التقديرية الأكثر احتمالا للعقار في سوق مفتوح وتنافسي، يكون السعر متأثر بالمنطقة الجغرافية والطبيعة الاقتصادية والعمرانية لمكان تواجد العقار، وبالتالي تكون القيمة احتمالية غير ثابتة ومتغيرة من منطقة لأخرى، فإذا كان الحجز على عدة عقارات للمدين المحجوز عليه بنفس المساحة وواقعة بأماكن مختلفة، فإن القيمة السوقية لها ستكون متفاوتة من عقار لعقار.

هناك عدة طرق علمية تعتمد على علم الإحصاء لمعالجة البيوع العقارية وتحديد ثمنها وذلك بطريقة البيع المقارن، حيث تتم مقارنة أقرب عقار للعقار موضوع التقييم في الخصائص الكمية والكيفية ويتم عمل الضبطيات والتعديلات اللازمة وفقا للطرق العلمية، وتعتمد على العلوم المالية والمحاسبية والتحليل المالي للعقار، حيث يتم الاعتماد للوصول إلى القيمة على ضوء الوصول إلى صافي الدخل المتوقع من العقار بعد التأكد من المعطيات وفقاً للسوق.

1 أحمد رجائي أنيس، أسس التقييم العقاري والتأمين العقاري، مركز التقييم العقاري، القاهرة، مصر، 2005، ص 68.

من خلال استطلاع حول المحافظة العقارية والمديرية الولائية لأمالك الدولة ومفتشية تابعة لولاية أم البواقي والخبراء العقاريين، تم التوصل إلى أن المشرع الجزائري جعل نظام حسابي مالي بقانون المالية لتقييم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وصنف أسعارها حسب مناطق فرعية مهيأة وغير مهيأة، حضرية وريفية، وبالمقابل لم يقنن التقييم العقاري للأملاك الخاصة للأفراد وجعلها تخضع للقيمة السوقية، إذ يتم تحيين التقييم العقاري لهذه الأملاك كل ستة أشهر من قبل الخبراء العقاريين لمديريات أملاك الدولة حسب السعر المتوسط المرجعي في السوق¹.

جاءت مذكرة من المديرية العامة لأمالك الدولة لجميع مديرياتها الولائية بالجزائر نصها كما يلي: "إن التوجه نحو اقتصاد السوق فرض تغيرات هيكلية من أجل الوصول إلى وضع تأسيس سوق حرة، تكون من خلالها القيمة منبثقة أساساً من قانون العرض والطلب، وعليه أمام هذه الوضعية، فإن الأسعار يجب أن تكون مستخرجة تحاليل ومعطيات حقيقية من سوق عقارية، ناجمة عن دراسة وبحث معمق وواسع لدى المصالح والأطراف التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة مع العقار، كالمحافظة العقارية، مصالح التسجيل، السماسرة، الوكالات العقارية ومقاولين خواص وعموميين، وكل ما يروى أو يقال...، ولا سيما أن دراسة وتحليل السوق لا تعتبر الوسيلة الوحيدة لحصر قيمة العقار كما لا ينبغي اعتمادها لأن هذا يشابه الطريقة الإدارية نظراً لتقلبات الأسعار من جهة والاختلافات في القيمة من جهة أخرى في السوق العقارية، وكذلك تأثير العناصر التقديرية المتصلة بالعقار وأخذها بعين الاعتبار حالة بحالة وتطبيقاً للتشريعات والتنظيمات العقارية السارية المفعول لا تتمن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة لأمالك الخاصة للدولة إلا على أساس القيمة الحقيقية لها ولا يتأتى هذا إلا على الطريقة المسماة - المقارنة - التي تؤدي إلى نتائج حسنة، حيث تكون عناصر المقارنة المعتمد عليها حقيقية وناجعة"².

1 عبد السلام بلخير، التقييم العقاري للأملاك الخاصة، مقابلة شخصية مع مدير مفتشية أملاك الدولة لدائرة عين البيضاء، ولاية أم البواقي، 2017/01/29، الساعة: 11:00.

2 مذكرة رقم 2016/95 من المديرية الولائية لأمالك الدولة لولاية أم البواقي لمفتشية أملاك الدولة لدائرة عين مليلة، أم البواقي، بتاريخ: 2016/01/21.

من خلال استقراء هذه المذكرة نستنتج أن طريقة التقييم العقاري لابد أن تخضع لدراسة شاملة للسوق العقارية، مع الاعتماد على منهجية البحث والمبادرات الحديثة بهدف التحري عن المعلومات الصحيحة كالبيع، الصفقات المبرمة بين الأشخاص العامة أو الخاصة ، ومتابعة الموثقين والمحضرين القضائيين والسماصرة، وكل من له علاقة وطيدة بالسوق وتقلباتها ، واعتبار مبدأ عملي متداول مفاده: (كل ما يروى أو يقال)، وهنا يصبح المعيار شخصي في التثمين العقاري، يتيح للخبراء العقاريين سلطة واسعة في تحيين تقاريرهم التقييمية دون طرق موضوعية لذلك ، وحتى طريقة المقارنة هي مرادفة للقيمة السوقية لا تترتب عنها نتائج ثابتة وموحدة لثمن العقار، في حين كان يجب إتباع الطرق العالمية للتقييم العقاري، والذي أصبحت تعتمد الدول العربية كالكويت والإمارات العربية المتحدة، السعودية، مصر، إذ تم إنشاء هيئات لمراقبة التقييم العقاري منعا للمضاربة والغلو في الأسعار.

2-2- العوامل المؤثرة في تحديد ثمن العقار:

يقوم الخبير العقاري المعين من قبل رئيس المحكمة بمعاينة العقار محل الخبرة، ودراسة جميع الوثائق المتعلقة به، ويكون تقريره مبني على أساس عدة عوامل، نذكر منها الآتي :

2-2-1- العوامل الطبيعية¹:

تتفاعل الظروف المناخية مع المنحى التصاعدي والتنازلي لسعر العقار، وذلك حسب موقعه في الأماكن التي بها أخطار طبيعية، فتكون مهمة الخبير العقاري الاستعانة بدراسة تأثير البيئة ومدى انعكاسها على قيمة العقارات.

2-2-2- العوامل الاقتصادية والاجتماعية:

يعتبر الاقتصاد المحرك الفعال والأساسي لبورصة العقارات، فكلما تنامت الحالة الاقتصادية على وتيرة عالية، أثر ذلك ايجابياً على السوق العقارية، وهنا الدورات الاقتصادية كالرواج والكساد مرتبطتان بارتفاع سقف المتر المربع، والجزائر

1 حاتم أحمد جعفر، المرجع السابق.

عرفت خلال سنوات ركودا اقتصاديا بسبب انخفاض سعر البترول، انخفضت معه أثمان العقار، مع عزوف عن الشراء والبيع، بما أعاد النظري تثمان العقارات.

2-2-3 - العوامل التشريعية:

ترتبط المنظومة القانونية العقارية بمجموعة من القيود والرخص العمرانية متعلقة بالبناء والهدم والمطابقة، تجعل العقار في وضع غير مهيأ للتسوية، فيكون تقدير ثمنه تقديريا لا يشكل القيمة الحقيقية له، مما يؤثر على جلسة المزادة، فيستفيد المزايد الذي رسا عليه المزداد من عيوب التقييم.

2-2-4 - العوامل الخارجية:

تتمثل في التوقع والتغيير، فالخبير العقاري يتأثر بتوقعات الأسعار، إما بسبب المنفعة المتوقعة من العقار في المستقبل أو بتغييراته الدائمة بالسوق العقارية، كالعقارات التجارية، فضلا عن دور العرض والطلب والمنافسة، التي تحقق أرباحاً لملاكها، ويساعد ذلك أصحاب العقارات لعرضها للبيع، وبالتالي زيادة العرض.

المطلب الثاني: تحرير وإيداع قائمة شروط البيع.

للمحضر القضائي دور فعال في عملية التبليغ والتنفيذ القضائي للبيع بالمزاد العلني، وقد قرر له قانون الإجراءات المدنية والإدارية مهاماً مختلفة، من ضمنها تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها أمانة ضبط المحكمة الواقع في اختصاصها العقار المحجوز، أو في محكمة أحد العقارات في حالة تعددهم، خلال الثلاثون اليوم الموالية لتاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز المتضمن عدم الوفاء بالدين¹.

ما يلاحظ أن مهمة التحرير والإيداع لم ترد كقاعدة أمرة ملزمة، إذ عدم القيام بها لا يوجب البطلان ولا يخلف جزاء للمحضر القضائي، لكن مع ذلك تبقى

1 انظر الفقرة الأولى من المادة 737 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر في 2008/2/25، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 2008/4/23، ص 67.

من واجباته المهنية التي لا يمكنه التقاعس عن أدائها، خاصة أن عمله يخضع لإشراف ورقابة وكيل الجمهورية.

1- مقتضيات قائمة شروط البيع:

يتضمن ملف البيع بالمزاد العلني للعقار نسخة من السند التنفيذي الذي بمقتضاه يتم الحجز، نسخة من أمر الحجز، نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الكفيل العيني، شهادة عقارية تتضمن القيود الحاصلة إلى غاية تاريخ الحجز، مستخرج جدول الضريبة العقارية، إضافة إلى قائمة شروط البيع¹.

1-1- تعريف قائمة شروط البيع:

لم يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعريفاً لقائمة شروط البيع، واكتفى بذكر بياناتها فقط، لكن يمكن اعتبارها ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه، ورغم أن المشرع الجزائري تدارك أخطاءه وتضمنت نصوصه الجديدة تعريفات قانونية للمصطلحات المفتاحية، لكنه لم يتدارك ذلك في هذا القانون، بدليل أنه لم يشهد أية تعديلات منذ سنة 2008، مما يجعل عملية التعريف والتفسير فقهية أو تمحيص مشاريع القوانين المعروضة على غرفتي البرلمان قبل المصادقة عليها.

1-2- بيانات قائمة شروط البيع:

هناك جملة من البيانات المعتادة لقائمة شروط البيع، تخضع للعرف المهني للمحاضر القضائية، وجملة من بيانات أوجبها القانون، نوردتها كما يلي:

- لقب واسم الدائنين المقيدين والحاجز، والمدين المحجوز، وذكر موطن كل منهم.
- بيانات السند التنفيذي، الذي تمت عن طريقه كل إجراءات الحجز، وهو بيان جوهري في محاضر التنفيذ الواجب تبليغها قانوناً لشخص المدين بهدف مراقبة

1 انظر المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع نفسه، ص 76.

- مدى صحة الإجراءات التنفيذية المتخذة ضده، واتخاذ ما يراه مناسباً لإبطال كل ما مخالف لها قانوناً¹، وتحديد مبلغ الدين.
- أمر الحجز، والذي يضم تاريخ التبليغ الرسمي له وقيدته، وذكر تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل في حالة وجوده².
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً جامعاً مانعاً ودقيقاً يتضمن حدوده وموقعه ونوعه، مساحته ومشتملاته، وذكر رقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفزراً أو مشاعاً، وكل بيان يفيد تعيين العقار.
- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب شغله، أو تبيان حالة وجوده شاغراً.
- تحديد شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.
- تجزئة العقار إلى أجزاء، وإن كان ذلك يرتب مصلحة أفضل عند البيع، وتحديد التمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الضرورة، وفي حالة ما إذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، فإنها غير قابلة للتجزئة.
- بيان المحكمة التي سيقع بمحلها البيع³.
- إذا نقصت من قائمة شروط البيع إحدى البيانات المبينة أعلاه، كانت قابلة للإبطال من كل ذي مصلحة خلال أجل حده الأقصى جلسة الاعتراضات، وإلا سقط هذا الحق، وفي حالة ما تم إلغاء قائمة شروط البيع، يتكفل المحضر القضائي تجديدها على نفقته⁴.

1 بدوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009، ص 60

2 الكفيل العيني هو من يرهن عقاره ضماناً للوفاء بدين غيره، وإن كان الكفيل العيني يتفق مع حائز العقار في عدم مسؤوليته الشخصية عن الدين إلا أنه يختلف معه في تقديمه لعقاره اختياراً لضمان حق الدائن، وذلك على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار محملاً بالتأمين دون أن يكون له يد في ترتيبه. انظر: حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، 2008-2009، ص 164.

3 انظر المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 68.

4 انظر الفقرة الثالثة والخامسة والسادسة من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 67.

2- التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

يقوم المحضر القضائي بعد خمسة عشر يوم المولية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة المختصة، بالتبليغ الرسمي لهذه القائمة لكل من المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني والحائز للعقار أو الحق العيني العقاري في حالة وجوده، المالكين على الشيوع، إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعاً، الدائنين المقيدون كل بتبليغ منفرد، بائع العقار أو مقرض ثمنه، الشريك المقاسم أو المقايض له¹، وحتى يعتد التبليغ شخصياً، لا بد أن ينوه في محضر التبليغ على استلام المحجوز عليه، أو أحد المعنيين أعلاه على نسخة بذلك وينوه عليه، فإذا تم رفض الاستلام أو التوقيع، هل ينصرف المحضر القضائي لإتباع القواعد العامة للتبليغ الواردة بالمواد 410، 411 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ؟

ما يمكن ملاحظته أن المادة 740 من ق إ م و إ حددت في حالة الوفاة، يكون التبليغ إلى الورثة بصفة جماعية لهم دون حتى تحديد أسمائهم وصفاتهم في موطنهم، وفي حالة عدم وجود موطن معروف ففي موطن المتوفى، لكن لم تحدد طريقة أخرى للتبليغ الرسمي في حالة رفض استلام المحضر المرفق بقائمة شروط البيع أو رفض التوقيع من قبل المعني بالتبليغ، لذلك يبقى السؤال مطروحاً:

- هل يقوم المحضر القضائي بإرسال نسخة برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام؟

كذلك في حالة استحالة التبليغ أو الشخص المطلوب تبليغه غير عنوانه هروبا من إجراءات التنفيذ، هل يتحقق التبليغ الرسمي بتعليق نسخة منه بلوحة الإعلانات بمقر المحكمة الموجود بها العقار محل التنفيذ ؟، لأن بيع العقار بالمزاد العلني تمس بحقوق الغير خاصة إذا كان العقار المحجوز مشاعاً، فكيف سيكون مصير بقية المالكين الذين يمنهم القانون من الشفعة في البيع بالمزاد العلني؟، فيضطرون لدخول المزايدة مجبرين، وحتى لا يمكنهم التنبؤ بأعلى سعر أو التحكم في رسو المزاد عليهم في حالة وجود مضاربين، مع أنهم أحق بشراء العقار من

1 انظر المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 68.

المدين المحجوز عليه قبل إجراءات المزايدة، لكن تعدد الدائنين يجعل ذلك مستحيلاً، حتى يستوفي ثمن المزايدة مبلغ الدين .

المطلب الثالث: الاعتراض على قائمة شروط البيع.

يتميز الاعتراض بأنه خصومة ذات شكل خاص، رفعها غرضه إما طلب وقف البيع أو تأجيله، وقف التنفيذ على الحصة المشاعة أو قصر التنفيذ على بعض العقارات، التمسك بأوجه بطلان الإجراءات، وقف البيع لرفع دعوى الفسخ من قبل أصحاب الصفة في الاعتراض.

1- النظام الموضوعي للاعتراض:

ذلك بتحديد الأشخاص المؤهلين لتقديم الاعتراض ومضمونه:

1-1 أشخاص الاعتراض:

أحالت المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأشخاص الذين لهم الحق في طلب الاعتراض على قائمة شروط البيع بالأشخاص المذكورين بنص المادة 740 منه، وعليه فإن صفة المعارض تثبت للمدين المراد بيع عقاره المحجوز والكفيل العيني، على أساس أن عقاره الضامن للدين معرض لخطر البيع بالمزايدة، والمالكين على الشيوخ، باعتبار أن أنصبتهم غير مفرزة، والدائنين المقيدون وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، فجميعهم متضررون رغم أنهم من ذوي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقار، لكن هل هذا التحديد جاء بصيغة الحصر؟ أو يمكن لكل شخص يرى بأن شروط بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية الواردة في القائمة من شأنها إلحاق ضرر به الاعتراض على قائمة شروط البيع؟، والواضح أنه لا يجوز ذلك لعدم إمكانية تسجيل الاعتراض من قبلهم، فقد وردت المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية صريحة على أن الأشخاص الذين لهم الحق في رفع الاعتراض هم المذكورين في المادة 740 من ذات القانون، رغم أن الأساس في الحق في الاعتراض هو المصلحة، فكل من له مصلحة قانونية تقديم إضافات للشروط بالنقصان أو بالزيادة¹.

1 بدوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 75.

1-2 - مضمون الاعتراض:

أجاز القانون الاعتراض على قائمة شروط البيع دون تبيان مضمونه أو أسباب وإدعاءات ودفع مخولة للأشخاص المعنيين بتقديمه، مما يجعلها تخضع للقواعد العامة أو للأراء الفقهية التي تنطلق من إشكالات عملية.

1-2-1 - الأوجه الشكلية للاعتراض:

تنصب الأسباب الشكلية للاعتراض في العيوب الشكلية التي تلحق قائمة شروط البيع، بالتمسك ببطان إجراءات التنفيذ على العقار ومثاله أن يتخلف بأمر الحجز أحد البيانات الجوهرية بها، المذكورة في المادة 724 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو عدم تبليغ أمر الحجز العقاري لأحد للمحجوز عليه أو الكفيل العيني إن وجد، أو إيداع قائمة شروط البيع ناقصة من مرفقاتها أو بياناتها¹.

1-2-2 - الأوجه الموضوعية للاعتراض:

إذا تم التنفيذ على عقار غير مملوك للمدين المحجوز عليه، فلا يمكن الحجز عليه، أو كان السند التنفيذي موضوع طعن بالتزوير، أو أن الدين انقضى بأحد أسباب الانقضاء أو مؤجل أو غير محقق الوجود أو غير معين المقدار، فيكون العيب في الموضوع، مما يجيز الطعن فيه²، وكل هذه الأوجه يمكن إثارتها عن طريق الاعتراض، إذ لا تجوز فيه الدعوى الأصلية، إلا إذا كان محل الاعتراض عيب في إجراءات لاحقة على جلسة الاعتراض³.

1-2-3 - الاعتراض على شروط البيع:

هي اعتراضات ليست متعلقة لا بالبيانات الشكلية ولا بموضوع سند التنفيذ، بل تنحصر فقط على شروط البيع الواردة، والغاية منها طلب تعديلها أو حذفها أو

1 عمر حمدي باشا، إشكالات التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط02، دار هومة للنشر، الجزائر، 2012، ص 72.

2 المرجع نفسه، ص 73.

3 طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000، ص 490.

إحداث تغييرات مناسبة عليها، فقد يشترط استبعاد بعض الأشخاص من المزايدة لأسباب جدية، أو طلب دفع مصاريف إضافية من قبل المشتري قبل افتتاح المزايدة، أو شرط بيع العقار صفقة واحدة في حين أنه من مصلحة ذوي الشأن بيعه مجزأ مما قد يزيد من ثمنه¹، فمن بين شروط قائمة البيع تجزئة العقار إلى أجزاء، وإن كان ذلك يرتب مصلحة أفضل عند البيع، وتحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الضرورة، لذلك فالاعتراض يكون على نص بيعه غير مجزأ، مما يجعل المزايدين لا يقبلون المزايدة لضخامة ثمن العقار، الذي يتطلب من الراسي عليه المزداد تسديد ثمنه كله.

2- شكل الاعتراض وإجراءاته:

إنّ الهدف من الاعتراض هو تطهير الإجراءات من جميع العيوب التي قد شابتها، عن طريق تصفية كل المنازعات المتعلقة بالتنفيذ سواء ببطلان الجوانب الشكلية أو الموضوعية أو ما تعلق بقائمة شروط البيع، بحيث لا يمكن إتمام البيع بالمزايدة العلنية إلا بعد صدور حكم نهائي في هذه المسائل²، ويعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع خصومة ذات طابع إجرائي خاص، لا يمكن اعتبارها خصومة أصلية، ولكنها منازعة تنفيذ هدفها ترتيب البطلان أو التعديل.

حدّد المشرّع شكل الاعتراض بعريضة مؤرخة موقعة من قبل الأشخاص المذكورين في المادة 740 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو ورثتهم أو من قبل محاميهم، وتكون مسببة بدفوع صحيحة من شأنها وقف إجراءات التنفيذ، تقدم هذه العريضة لرئيس المحكمة بأجل محدد بثلاثة أيام على الأقل قبل تاريخ جلسة الاعتراضات وإلا سقط حق من له التمسك بها.

تتم إجراءات الاعتراض وفقاً للشكل التالي:

– تسجيل العريضة في سجل خاص مع دفع رسم قضائي³.

1 طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 491.

2 أحمد هندي، التنفيذ الجبري على ضوء قانون المرافعات وتعديلاته بالقانون 76 لسنة 2007، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2009، ص 460.

3 عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 71.

- انعقاد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بمكتب رئيس المحكمة، هذا يعني سرية هذه الجلسة، فهي لا تخضع للعلنية كالخصومات الأخرى، مما يجعلها ذات طابع مختلف؛
- أطراف الجلسة هم: المعارض، الحاجز، المحضر القضائي القائم على التنفيذ، بحضور أمين ضبط يسجل وقائع الجلسة في سجل خاص؛
- الفصل في الاعتراض يكون من قبل رئيس المحكمة عن طريق أمر غير قابل للطعن خلال أجل ثمانية أيام¹، في حالة عدم تقدم المعارضين باليوم المحدد للجلسة، فإنها تتعقد بساعاتها وتاريخها دون إمكانية طلب تأجيلها.

إذا لم يتوفر هناك اعتراضات؛ يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني مباشرة، لكن هناك طلبات نص عليها المشرع يمكن اتخاذها وسيلة للاعتراض كإشكال وقتي في التنفيذ وغايتها وقف إجراءات البيع مؤقتاً أو تأجيله، كطلب وقف بيع بعض العقارات المحجوزة للحد من الأثر الكلي للحجز، إذ يجوز لكل من المدين، الحائز، الكفيل العيني أن يطلبوا عن طريق الاستعجال وقف إجراءات البيع على عقار أو أكثر محل الحجز إذا كانت قيمة إحداها تكفي للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين، وهذا ضمان للمدين المحجوز عليه، باعتبار النزع الجبري للعقار تصرف قانوني يحرمه من ملكيته لتبايع بثمن أقل من ثمنها الحقيقي . كذلك يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل طلب الاعتراض على قائمة شروط البيع لتأجيل إجراءات بيع العقار في حالة ثبوت أن الايرادات السنوية له لسنة واحدة كافية للوفاء بجميع الدين².

المبحث الثاني: الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني.

بعد استنفاد مختلف الأطوار الأولية تمهيدا لبيع العقار بالمزاد العلني، واستنفاد كافة الاعتراضات إن وجدت، وطلبات وقف بيع العقار أو تأجيل بيع العقار، تبدأ مرحلة جديدة لا تقل أهمية عن المراحل السابقة، حيث يشرع المحضر

1 انظر المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 68.

2 انظر المادة 743 - 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 68.

القضائي بالإعلان عن جلسة البيع للوصول إلى مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني حسب الجلسات المحددة له.

المطلب الأول: الإعلان عن جلسة البيع وإجراءاتها.

سنتطرق في هذا الفرع إلى نقطتين أساسيتين: تتمحور النقطة الأولى حول الإعلان عن البيع ونشره، أما النقطة الثانية نبين فيها الجزاء المترتب عن عدم قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق.

الفرع الأول: الإعلان عن البيع ونشره.

محل الإعلان أن تكون شروط البيع قد حددت تحديدا نهائيا، ويتم هذا التحديد النهائي بغوات ميعاد الاعتراض عليها دون إبداء أي اعتراض أو بالفصل فيما يكون قد أبدى من اعتراض عليها.

الفرع الأول: إخطار الأطراف بالبيع.

1-1-1- في البيوع العقارية:

يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدین والمدین المحجوز عليه، والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان البيع بالمزاد العلني 08 أيام قبل الجلسة على الأقل¹، وإخبار هذه الطائفة له أهمية كبيرة لأن بيع العقار بالمزاد يؤدي إلى تطهيره من حقوقهم أي لا يستطيع أي منهم أن يتتبع العقار في يد المشتري، وهذا الأثر يتوقف على إعلانهم بالقائمة.

1-1-2- في البيوع القضائية:

بالرجوع إلى البيوع العقارية الخاصة القضائية والقانونية، نجد أن المادة 789 من ق إ م و¹، أ حالت فيما يخص البيوع العقارية الخاصة إلى تطبيق إجراءات النشر والتعليق الخاصة لبيع العقارات المحجوزة، ولم تتكلم على إجراء الإخطار ويعد هذا إجراء ضروري ويقتدى به حتى في البيوع العقارية الخاصة، كإخطار الولي والوصي

1 انظر المادة 747 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

والمقدم في بيع عقار المفقود أو ناقص الأهلية، وإخطار المفلس وجماعة الدائنين، وإخطار جميع الشركاء في الشيوع في حالة بيع العقارات المملوكة على الشيوع ، أو تلك المرخص ببيعها قانونا كالعقار المثقل بتأمين عيني بطلب من مالكه¹.

1-2- إجراءات نشر وإعلان البيع:

يقصد بالنشر: نشر المستخرج المتضمن الإعلان عن بيع العقار المحجوز في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية، والنشر هو عبارة عن خلاصة لقائمة شروط البيع وجوهرها وقد عبر عنه المشرع الجزائري في المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بمصطلح "المستخرج"، حيث يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بـ: 30 يوماً على الأكثر و 20 يوماً على الأقل، مستخرجاً من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعاً منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ²، فما هو مضمون مستخرج إعلان البيع ؟ وأين يتم نشره وتعليقه ؟ هذا ما سنحاول توضيحه .

1-2-1- مضمون مستخرج إعلان البيع:

- نصت المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على البيانات الأساسية الواجب توافرها في مستخرج بيع العقار، ويتضمن هذا الأخير مايلي:
- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم؛
 - تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع؛
 - الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/ أو الحق العيني العقاري؛
 - تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني؛
 - تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع³.

1 بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 164.

2 بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 106.

3 انظر المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إذا كان البيع بالمزاد العلني يتعلق ببيع عقار مملوك على الشيوع يجب ذكر جميع المالكين على الشيوع؛

إذا كان البيع منصباً على عقار المفقود يجب ذكر اسمه ولقبه ووليه أو وصيه أو المقدم عليه، وإذا كان ناقص الأهلية يجب أيضاً ذكر اسمه ولقبه ووليه أو الوصي عنه أو المقدم عليه؛

إذا كان مفلساً يجب ذكر اسمه ولقبه إن كان شخصاً طبيعياً وإن كان شخصاً معنوياً ذكر طبيعته ومقره الاجتماعي، وذكر وكيل النقليسة الذي أعد قائمة شروط البيع؛

إذا كان العقار مثقل بتأمين عيني يجب ذكر اسم ولقب مالك العقار المثقل بالتأمين العيني الذي يطلب البيع حسب الحالة².

حدّد المشرع بموجب المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛
الأمكنة التي يتم التعليق والنشر بها، وهذا لكي يحقق الإعلان أغراضه، ينبغي أن
يحصل بطريقة من شأنها إعلام أكبر عدد من الجمهور للبيع وهذه الأمكنة هي:

2 بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 162.

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة "مباني أو أراضي"، فإذا كان العقار أرضاً جرداء يكون التعليق على لوحة وتثبت على الأرض المراد بيعها.
- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز وهذا بالنشر في إحدى الصحف اليومية.
- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
- في الساحات والأماكن العمومية.
- في أي مكان آخر يحتمل أن يتضمن جلب أكبر عدد من المزايدين مثلاً على أبواب الملاعب والأسواق¹.

تجدر الإشارة ضمن هذا الإطار أن المشرع المصري عدل عن فكرة لصق الإعلان المتضمن بيع العقار وتحديد جلسة المزايدة بباب مسكن المحجوز عليه أي بباب موطن المدين، وذلك تقادياً لإيذائه بالإذلال أو بمس كرامته وكرامة عائلته، ولأن اللصق للإعلان بالبيع بباب مسكن المحجوز عليه لا يفيد في توسيع إعلام الناس بجلسة المزايدة²، من هذا المنطلق نجد أن الإعلان عن البيع يتم بالنشر في جريدة يومية وبالتعليق في الأماكن المذكورة أعلاه، ويكمن الهدف من الإعلان عن البيع في إعلام الراغبين في الشراء للمشاركة في المزايدة، ويتحقق بتنافسهم الغرض المقصود من المزايدة ليصل العقار إلى أعلى قدر مستطاع، وقد رسم المشرع طريق الإعلان بصورة تحقق الغرض منه وحدد مواعيد معينة للإعلان راعى في تقديرها كما سنرى فيما بعد أن لا تطول الفترة بين الإعلان والمزايدة، وبالتالي ينسى الأشخاص أمر البيع المعلن عنه، كما راعى أن لا تكون هذه الفترة قصيرة، وبالتالي لا يتمكن الراغبين في الشراء من الإعداد للاشتراك في المزايدة³.

1 انظر المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر .

2 بدوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 111.

3 دعاء بدري شاهين، إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقاً لقواعد التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2013، ص 126.

الفرع الثاني: الجزاء المترتب على عدم قيام المحضر القضائي بالنشر والتعليق.

أجازت المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكل من الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه، وكذا الحائز والكفيل العيني إن وجد، مع إضافة الشركاء في الشيوخ والولي والوصي والمفلس ولمالك العقار المثقل بالتأمين العيني الذي يطلب البيع، التقدم بطلب إلى رئيس المحكمة المختصة لإلغاء إجراءات النشر والتعليق، وذلك عن طريق عريضة، وهذا قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة " 03 " أيام على الأقل تحت طائلة سقوط حقهم في تقديم هذا الطلب¹، أما إذا قدم الطلب ضمن الآجال فيتم الفصل فيه في جلسة البيع، وقبل افتتاح البيع بأمر غير قابل لأي طعن من طرف رئيس المحكمة إذا ما تم إجراء جلسة البيع برئاسته، أما إذا قدر أن إجراءات الإعلان لم تحترم فعلا يقرر إلغاءها، ويتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة ويأمر بإعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي لأنه المتسبب في ذلك.

في حال إذا فصل برفض طلب الإلغاء يأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً، إلا أنه وقبل ذلك أي قبل افتتاح البيع وحسب المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يقدّر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي، بموجب أمر على عريضة تقدم من طرف هذا الأخير، أو من أحد الدائنين وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد²، يمكن القول أن البطلان المنوه به ليس من النظام العام، فيجب أن يتمسك به صاحب الشأن، وهذا البطلان يخضع للقواعد العامة للبطلان، إذ لم ينص عليه المشرع صراحة، ومقتضاه أن على المتمسك بالبطلان أن يثبت أن إغفال إجراءات الإعلان عن البيع فوت الغاية، مما أغفل من إجراءات والغرض من وجوب إبداء أوجه البطلان قبل جلسة البيع بثلاثة " 03 " أيام، هو تمكين قاضي التنفيذ والخصوم من الاستعداد لنظر النزاع والفصل فيه في الجلسة الأولى.

1 حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة وهران، 2012-2103، ص 128.

2 بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 164.

المطلب الثاني: انعقاد المزاد العلني والآثار المترتبة عنه.

بعد إيداع قائمة شروط البيع والفصل في كافة الاعتراضات التي قدمت بأمر غير قابل لأي طعن وبعد تحديد يوم البيع ومكانه والإعلان عنه، والفصل في طلب إلغاء إجراءات التعليق والنشر، تبدأ المرحلة الأخيرة وهي مرحلة البيع بالمزاد، لذا سنعالج في هذا الفرع مسألة جلسات البيع بالمزاد العلني وما يطرأ فيها من أحداث ثم نتناول حكم رسو المزاد وشهره .

الفرع الأول: جلسات البيع بالمزاد العلني.

يراد بالمزايدة العملية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن¹، ويجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض سواء كان نائب الرئيس أو القاضي رئيس القسم العقاري في بيع العقارات و/أو الحقوق العينية المملوكة على الشيوع أو رئيس قسم شؤون الأسرة في بيع عقارات ناقص الأهلية أو المفقود أو رئيس القسم التجاري في بيع عقارات المفلس. والأفضل أن يترأس جلسة البيع من كلف بمراقبة قائمة شروط البيع والإجراءات التالية إلى غاية الفصل في الاعتراضات بتكليف من رئيس المحكمة²، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحددين لذلك بحضور المحضر القضائي والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، بالإضافة إلى الشركاء في الشيوع في العقارات المملوكة على الشيوع والولي والوصي ومالك العقار المثل بتأمين عيني الذي يطلب البيع، أو بعد إخبارهم بالحجز بثمانية "08" أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، وحضور عدد من المزايديين لا يقل عددهم عن ثلاثة "03" أشخاص³.

1 الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج01، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، 2004، ص 123.

2 بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 165.

3 انظر المادة 753 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

1-1-1 حالة تأجيل البيع ووقفه:

تأجيل البيع بطلب من الأطراف هي مكنة جاءت بها المادة 753 فقرة 2 و3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز، إذا كان للتأجيل أسباب جدية، لاسيما ما قلة المزايدين وضعف العروض، تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل". يستشف أن هناك أسباب ومبررات جدية وقانونية قد تحدث يوم البيع تقتضي تأجيله إلى جلسة لاحقة، وحالات تأجيل البيع ووقفه عديدة:

1-1-1-1 حالات تأجيل البيع:

يؤجل البيع في حالات ثلاث هي:

- إذا لم يتم تبليغ ذوي الشأن بالاطلاع على شروط البيع خلال 15 يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، يجوز لهؤلاء إثارة هذا الدفع أمام قاضي التنفيذ الذي يأمر بتأجيل البيع إلى جلسة أخرى مع تصحيح الإجراءات.
- حضور عدد قليل من المزايدين بسبب قيام بعض الظروف الطارئة كوقوع اضطرابات تؤدي إلى قطع الطرق والمواصلات، ففي هذه الحالة يجوز تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة.
- حالة وفاة المدين، فإذا قدم من يهمل الأمر تأجيل البيع لإثبات وفاة المدين، فعلى المحكمة أن تأمر بتأجيل البيع إلى حين تبليغ الورثة بصفة جماعية، أو إلى أحدهم في موطن مورثهم¹.

1-1-2 حالات وقف البيع:

نذكر منها على سبيل المثال ما يلي:

- إذا تم الطعن بالتزوير في السند التنفيذي إلى أن يتم التنفيذ بمقتضاه ففي هذه الحالة يمكن لمن يهمل الأمر طلب وقف البيع إلى حين وقف الفصل في دعوى التزوير²؛

1 بدوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 108.

2 انظر المادة 361 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- في حالة قيام المدين بالوفاء بالدين والمصاريف القضائية؛
- إذا تمت الاستجابة لطلب تأجيل البيع، يصدر رئيس المحكمة أمر بتحديد تاريخ الجلسة اللاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن 30 يوما ولا تزيد عن 45 يوماً من تاريخ التأجيل وينتج عن هذا التأجيل أن يعاد التعليق والنشر.

تجدر الإشارة إلى أن وقف البيع يختلف عن طلب تأجيل البيع من حيث أن تاريخ الجلسة الجديدة بالنسبة لطلب التأجيل يكون معروف، أما في حالة وقف البيع فإنه لا يكون معروف، كما أن التأجيل لا يتم إلا بقرار من القاضي أما الوقف فقد يحدث تلقائياً بدون قرار وذلك في حالة تقديم اعتراض على قائمة شروط البيع، إلى جانب ان الحكم الصادر بالتأجيل لا يقبل الطعن بأي طريق من طرق الطعن، أما الحكم الصادر بوقف الإجراءات نتيجة طلب الوقف يقبل الطعن¹.

1-2- افتتاح المزاد العلني "إجراءات سير جلسة المزايدة":

قبل البدء في إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني نتعرض بإيجاز للشروط المتطلبة قانوناً في الشخص الراغب للمشاركة في المزايدة بغية شراء العقار المعروض للبيع .

1-2-1- شروط الاشتراك في المزايدة:

يعد البيع القضائي -كالبائع الإفتراضي- عملاً قانونياً يتم أمام القضاء، لذا يجب أن تتوفر في المزايدة شروط صحة الرضا من تمام الأهلية، وخلو الإرادة من العيوب، أي لابد أن يتمتع المزايدة بأهلية التعاقد على الشراء عملاً بالقواعد العامة، ففقد الأهلية لا يجوز له الاشتراك في المزايدة، والوكيل يجب أن يكون معه توكيل خاص بالشراء، والنائب يجب أن يكون الشراء مما يدخل في حدود سلطته المخولة له بحكم القانون أو بإذن القضاء²، كما ينبغي أن لا يكون الشخص ممنوعاً من شراء العقار بالمزاد، لأنه يوجد بعض الأشخاص بحكم وضعهم أو المهمة المسندة الموكلة لهم في عملية المزايدة قد يتأثرون بدافع المصلحة ويحولون دون سير المزايدة سيراً

1 دعاء بدري شاهين، المرجع السابق، ص 133.

2 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 134.

عادياً، والتوصل بها إلى أحسن الأسعار فيما لو أُجيز لهم الاشتراك فيها، لذلك منعهم القانون من الدخول في هذه المزايدة سواء بأنفسهم أو بواسطة أشخاص مستعارين، وإلا كان البيع الناتج عن تلك المزايدة باطلاً¹، وقد حددت المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الأشخاص الذين لا يحق لهم دخول المزايدة، وسبب هذا المنع مرده إلى حماية هؤلاء الأشخاص وإبعاد الشبهة والريبة عنهم حتى لا يشك الناس في عدالتهم ونزاهتهم وكذلك لصيانة قدسية القضاء وهيئته².

1-2-2-2-جلسات المزايدة:

تعتبر جلسة المزايدة جلسة رسمية يخضع تسييرها إلى القواعد الإجرائية المتعلقة بسير الجلسات طبقاً لنص المادة 262 قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، وتفتح من طرف رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، وبعد أن يتحقق رئيس الجلسة من حضور الأشخاص المذكورين في المادة 753 وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، وبعد التأكد من صحة هذه الإجراءات يأمر رئيس الجلسة بافتتاح المزاد العلني مذكراً بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والتمن الأساسي والرسوم ثم يقوم بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب أن لا يقل على مبلغ عشرة آلاف (10000) دينار جزائري في كل عرض.

1-2-2-1- في الجلسة الأولى:

في الجلسة الأولى للبيع يجب توافر النصاب من عدد المزايدين وهو 03 أشخاص وبعد أن يتأكد الرئيس من هويتهم من الوثائق الرسمية، ويسجلها أمين الضبط في سجل الجلسة، يبدأ التدرج في المزايدة حسب المقدار الذي يحدده الرئيس وهذا يختلف باختلاف قيمة العقار المعروض للبيع " شقة، فيلا، أرض صالحة للبناء

1 انظر المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2 عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في القانون المدني، ج 04، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004، ص 185.

3 تنص المادة 262 من ق إ م إ على أن: " ضبط الجلسة منوط برئيسها لضمان الهدوء والرصانة والوقار الواجب لهيئة المحكمة".

في منطقة حضرية أو ريفية، أرض فلاحية"، فإذا تقدم المزايدون وتم عرض أكبر عطاء فإنه يرسو على من تقدم بأكبر عطاء لكن إذا توفر سبب جدي في عدم إمكان عقد جلسة المزايدة في التاريخ المحدد لها يمكن تأجيلها بتاريخ آخر يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب، وقد يتم التأجيل كما أشرنا سابقاً بناءً على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية كقلة المزايدون وضعف العروض حسب ما أورده المادة 753 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو إذا قرر القاضي ذلك من تلقاء نفسه لأحد الأسباب الواردة بالمادة 754 ق إ م إ، كعدم توفر النصاب من المزايدين؛ أي أقل من 03 أشخاص، أو كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو إذا لم يتقدم أي أحد بعرض خلال 15 يوماً، ضمن هذه الحالات يقوم الرئيس بإثبات ذلك في سجل الجلسة ويتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي خلال فترة لا تقل عن 30 يوماً ولا تزيد عن 45 يوماً¹.

1-2-2-2 في الجلسة الثانية:

بعد افتتاح الجلسة الجديدة يقوم رئيس الجلسة بالتأكد من صحة الإجراءات وينوه بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري محل البيع، ويذكر بالثمن الأساسي الذي تم تحديده في قائمة شروط البيع والرسوم والمصاريف ومبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب أن لا يقل عن عشرة آلاف (10000) دج في كل عرض، لكنّ الملاحظ في هذه الجلسة أنه لا ينظر إلى عدد المزايدين بالقدر الذي ينظر فيه إلى قيمة العروض المقدمة من طرف المزايدين الحاضرين، فإذا كانت القيمة المعروضة تغطي قيمة الدين والمصاريف وتساوي، أو أكثر من الثمن الأساسي، ففي هذه الحالة يواصل القاضي سير الجلسة إلى أن يرسى المزداد على أحد العرضين، أمّا إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف في هذه الحالة يؤجل الرئيس البيع إلى جلسة أخرى مع إنقاص الثمن الأساسي بمقدار العشر مع إعادة النشر والتعليق حسب المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 140.

1-2-2-3- في الجلسة الموالية:

يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان بأقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له¹، وبعد اعتماد العطاء الأكبر من الشخص الذي قدمه يرسو المزداد عليه ويصدر القاضي حكماً يسمى بحكم رسو المزداد .

1-2-2-4- رسو المزداد:

يرسو المزداد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزاد، ويعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به 03 مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، ويجب على الراسي عليه المزداد، أن يدفع حال إنعقاد الجلسة خمس 5/1 الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، ويدفع الثمن الباقي في أجل أقصاه 08 أيام بأمانة ضبط المحكمة².

إذا حدث وأن تخلف الراسي عليه المزداد في الوفاء بالتزامه، أي إذا لم يودع باقي الثمن في المهلة المحددة له، يعذر بالدفع خلال خمسة "05" أيام، وإلا أعيدت المزايدة على ذمته³، ويترتب عن إعادة البيع الثاني على ذمة الراسي عليه المزداد مايلي:

- إذا أعيد بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الراسي به المزداد الأول بسبب تخلف الراسي عليه المزداد عن دفع الثمن، فإنَّ الراسي عليه المزداد المتخلف ملزم بدفع فارق الثمن⁴.

- إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أعلى من الثمن الراسي به المزداد الأول، فإنَّ الراسي عليه المزداد المتخلف عن دفع فارق الثمن لا يكون له الحق

1 انظر المادة 754 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2 بوقدورة سليمان، مرجع سابق، ص 173.

3 انظر المادة 757 فقرة 03-04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4 انظر المادة 785 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

في المطالبة، بل يستحقها المدين أو حائز العقار أو الكفيل العيني حسب الأحوال.

- إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص في أجل ثمانية "08" أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني، وفي هذه الحالة يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس (6/1) عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل، مع إيداعه الثمن الكامل مع المصاريف والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل¹، ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 749 إلى 757 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- حكم رسو المزاد وشهره:

من خصائص حكم رسو المزاد أنه سند ملكية وينفذ جبراً وغير قابل للطعن، نظراً لهذه الطبيعة الخاصة به أوجبت المادة 763 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن يتضمن مجموعة من البيانات والضوابط كما يلي:

2-1 - البيانات الواجب توافرها في الحكم:

أ-) يأخذ حكم رسو المزاد الشكل العادي للأحكام القضائية ويصدر بديباجتها، بالتالي يراعي فيه ما يلي:

- المحكمة التي أصدرت الحكم
- تاريخ إصداره في مادة تنفيذ إجرائية " تنفيذ عقاري "
- اسم القاضي الذي أجرى المزايدة، وأنه قضى بإيقاع البيع على صاحب أكبر عطاء .
- اسم الخصوم وصفاتهم ومواطنهم
- توقيع القاضي الذي أجرى المزايدة، وقضى بإيقاع البيع وكذا كاتب الجلسة على نسخة الحكم الأصلية.

1 بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 176.

- (ب) - يشمل حكم رسو المزاد على مقدمة بمثابة وقائع تتضمن الإشارة إلى:
- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها ، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع وتاريخ حصول السبب بنزع الملكية وتسجيله .
 - تاريخ إيداع قائمة شروط البيع .
 - الاعتراضات التي قدمت والأحكام التي فصلت فيها والأحكام التي أجلت البيع أو أوقفته إن وجدت .
 - تاريخ ومكان إجراء البيع؛
 - طلب البيع؛
 - إعادة المزايدة إن وجدت نتيجة الزيادة بالسدس أو نتيجة تخلف الراسي عليه المزاد؛
 - تعيين العقار أو الحق العيني المباع ومشمولاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت كما هو معين في قائمة شروط البيع؛
 - تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع؛
 - إجراءات البيع بالمزاد العلني؛
 - الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصاً طبيعياً أو معنوياً؛
 - الثمن الذي رسي به المزاد وتاريخ الدفع¹.
- (ج) - يشمل الحكم أيضاً على صورة من قائمة شروط البيع أو القائمة الأصلية أو المعدلة بحكم عند الاعتراض عليها.
- (د) - كما يشمل الحكم على صورة من محضر الجلسة التي حضر فيها البيع .
- (هـ) - الأصل أن حكم رسو المزاد لا يسبب أي أنه لا يصدر في خصومة قضائية ومن ثمة لا يشمل على ادلة واقعية ولا حجج قانونية
- (و) - ينتهي الحكم بمنطوق مؤداه إيقاع البيع لمن إعتد عطاؤه ورسا عليه المزاد بعد سداد الثمن والمصاريف ورسوم التسجيل².

1 حسيان رضا، المرجع السابق، ص 152.

2 حسيان رضا، المرجع نفسه، ص 153.

من هذا المنطلق نخلص إلى أنّ حكم رسو المزاد يعد من الأحكام القضائية التي تصدر من القاضي بما له من سلطة ولائية، ولا يعد هذا الحكم حكماً فاصلاً في خصومة قضائية، فهو مجرد محضر لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع بالمزاد العلني¹، فالقاضي الناطق برسو المزاد العلني لم يجتهد في إضفاء الطابع القانوني للقضية المطروحة ولم يبذل جهداً باعتباره قاضياً يجري الموازنة بين المصالح المتضاربة وإنما دوره لا يتعدى إسناد ملك عقاري معين، أو حق عيني عقاري لفائدة أحد المزايدين الذي قدّم أعلى عرض عن بقية المزايدين، وكأن دور القاضي كدور النائب القانوني للأطراف ذوي الصفة والمصلحة أي المدين والدائن².

إلى جانب هذه البيانات الواجب توافرها في الحكم، يجب شهره كي ينتج أثره بنقل ملكية العقار الراسي عليه المزاد، والاحتجاج بذلك على الغير.

2-2- شهر حكم رسو المزاد:

يهدف الإشهار العقاري إلى إحاطة كافة الناس وعلى الأخص المتعاملين في ميدان العقار، علماً بواقعه القانوني والحقوق العينية المثقلة به، ذلك أن إشهار التصرف العقاري سواء بتسجيله أم قيده هو مظهر الاحتجاج به على أي شخص ويشكل قرينة قانونية على ثبوت حق الشخص في ملكية العقار ويعتبر عنوان حقيقته القانونية³، وفي هذا الصدد يطرح الإشكال التالي : على عاتق من يقع قيد حكم رسو المزاد وأجله؟

نصت المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ فقرة على 02 أنّه يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره، وتضيف المادة 774 من نفس القانون على أنّه تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية، ويقوم المحافظ العقاري

1 جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 86.

2 مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 13.

3 مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 118.

بمطابقة تعيين العقار وأصل الملكية في حكم رسو المزاد العلني على المعلومات المسجلة في السجل العقاري من تعيين للعقار وصاحب أصل الملكية، لذا فإنه في حالة صدور حكم بالمزاد العلني من قبل القسم أو الغرفة العقارية أن يتم تكليف الخبير قبل الفصل في الموضوع بالاتصال بالمحافظة العقارية للتأكد من حالة العقار من خلال السجل العقاري¹.

خاتمة:

يمكن القول في نهاية هذه الورقة البحثية إلى أن الحجز العقاري يمثل آخر وسيلة جبرية يلجأ إليها الدائن بغية استيفاء دينه، بعدما ألغي الإكراه البدني من مجال التنفيذ، إذ يخول هذا الإجراء وضع العقارات المملوكة للمدين تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني سواء كانت تحت يد المدين أو في حيازة الغير، وتكون الغاية من بيع العقار بالمزاد العلني هو حصول الدائنين الذين يجري التنفيذ لفائدتهم على ديونهم أو حصول المالكين على الشيوخ الحاملين لأحكام أو قرارات مهورة بالصيغة التنفيذية على حقوقهم، أو حصول الولي أو الوصي الذي لديه إذن قضائي بالتصرف في مناب القاصر، الذي تحت رعايته على المبلغ النقدي.

وبالتالي يتجلى الهدف من وضع نصوص قانونية إجرائية تنظم إجراءات الحجز العقاري بصفة عامة، وإجراءات المزاد العلني بصفة خاصة هو حماية المدينين من خلال سن بعض القواعد الإجرائية وتوفير بعض الضمانات للدائنين لاستيفاء حقوقهم وديونهم كاملة من ثمن بيع العقار أو العقارات المحجوزة بالمزاد العلني بأعلى ثمن ممكن، من خلال تنظيم إجراءات التبليغ عن طريق النشر والتعليق وإجراءات البيع بالمزاد العلني وكيفية تسيير جلسة البيع وطريقة التدرج في البيع ابتداء من الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني، إلى حين رسو المزاد على المزايدات الذي قدّم أكبر عطاء وصدر حكم برسو المزاد وآثاره، وبالتالي تحقق إجراءات البيع بالمزاد العلني مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشتركين.

1 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 200.

قائمة المراجع:

أولاً- الكتب:

- اسكندر محمود توفيق، الخبرة القضائية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في القانون المدني، ج 04، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004.
- أنيس أحمد رجائي، أسس التقييم العقاري والتثمين العقاري: مركز التقييم العقاري، القاهرة، مصر، 2005.
- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، الجزائر، 2015.
- حمدي باشاعمر، إشكالات التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 02، دار هومة للنشر، الجزائر، 2012.
- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000 م.
- هندي أحمد، التنفيذ الجبري على ضوء قانون المرافعات وتعديلاته بالقانون 76 لسنة 2007، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2009.

ثانياً- الرسائل العلمية:

- مرامرية حمة، الحجز التنفيذي، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 2008-2009.
- حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2013.

- شاهين دعاء بدوي، إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقا لقواعد التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2013.

- عبد العزيز بدوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009.

ثالثاً- المقالات العلمية:

- بن ملحّة الغوثي، الحجز العقاري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 01، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، 2004.

رابعاً- المؤتمرات العلمية:

- سيدهم السبتي، المهندس الخبير العقاري: المهام القانونية والإمكانيات التقنية، مداخلة قدمت ضمن فعاليات الملتقى الدولي للمجلس الوطني لهيئة المهندسين والخبراء العقاريين، يوم 2013/05/28، الجزائر.

خامساً- النصوص القانونية:

- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر 21، بتاريخ 23 أبريل 2008.

- الأمر رقم 08-95 ماضي في 01 فبراير 1995 يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20 مؤرخة في 16 أبريل 1995.

سادساً- مواقع الإنترنت:

- حاتم أحمد جعفر، التقييم العقاري بين التأصيل العلمي والخبرة العملية، الملتقى العربي الخامس في التسويق: التسويق الاحضر، بيروت، 25-28 يونيو 2006، متاح عبر الرابط الالكتروني: <https://tinyurl.com/qvoltzy>