

النظام القانوني للبيع القضائي في التشريع الجزائري

The Legal System of Judicial Sale in Algerian Legislation

طراد كوثر

جامعة احمد درايعة ادرار (الجزائر)

tradkaou@gmail.com

تاريخ القبول: 2025/09/12

تاريخ الإستلام: 2025/06/26

ملخص:

ان حماية الملكية العقارية الخاصة وتنظيم حركة تداولها بين الافراد داخل المجتمع له بالغ الاثر على السوق العقارية اذ يساهم في تطهير الملكية العقارية خاصة من خلال تمكين الملاك من سندات رسمية مثبتة للملكية العقارية و التي ابرزها السندات التوثيقية و السندات الادارية المتضمنة تصرفات قانونية واردة على العقار او الحقوق العينية العقارية . الا ان المعاملات العقارية لا تخضع في كل الاحوال لمبدأ الرضائية . ففي حالات معينة اما حماية للمالك بالنظر الى صفتهم وحاجتهم للحماية كما هو الشأن بالنسبة لبيع مناب القصر او بالنظر الى المركز القانوني للمالك كاعتباره مدينا للغير ، او حماية للمال محل البيع كما هو الحال في المال المملوك على الشيوع يفرض المشرع ان تتم المعاملات العقارية تحت اشراف القضاء و وفق اجراءات تضمن فعالية عملية البيع و حماية جميع الاطراف و ينتهي بصور حكم البيع بالمزاد العلني و الذي يعد سند ملكية الراسي عليه المزاد

الكلمات المفتاحية: البيع القضائي الوارد على العقار. صور البيع القضائي الوارد على العقار- اثار البيع القضائي للعقار

Abstract:

The protection of private real estate ownership and the regulation of its circulation among individuals within society have a significant impact on the real estate market, as they contribute to purifying property titles, particularly by enabling owners to obtain official documents proving ownership. These include notarial deeds and administrative documents containing legal transactions relating to real estate or real property rights.

However, real estate transactions are not always subject to the principle of consensuality. In certain cases, either to protect owners due to their status and need for protection, such as the sale of minors' shares, or because of the legal position of the owner, such as being a debtor to others, or to protect the property itself, as in the case of co-owned property, the legislator requires that real estate transactions be carried out under judicial supervision and through procedures that ensure the effectiveness of the sale and the protection of all parties involved.

The process concludes with the issuance of a judgment ordering a public auction sale, which constitutes a title of ownership for the successful bidder. This is the central focus of this article

- **Keywords:** Concept-Definition of judicial real estate sale-Distinction between judicial sale and other forms of sale-Procedures for completing judicial sale

١. مقدمة

ان حماية الملكية العقارية الخاصة وتنظيم تداولها بين الافراد داخل المجتمع له بالغ الأثر على السوق العقارية، اذ يساهم في تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال تمكين الملاك او الحائزين من سندات رسمية مثبتة للملكية العقارية تتضمن تحديد نطاقها ومشتملاتها مما يحول دون تفشي ظاهرة التعدي على الأملاك العقارية بفرض التزام المتعاملين في العقار بالأطر القانونية المقررة للتصرفات الواردة عليه.

وقد حرص من المشرع على حماية الملكية العقارية من خلال جهوده المستمرة لإثراء المنظومة القانونية بجملة من النصوص هدفها إيجاد الأدوات القانونية الكفيلة بضمان استقرار المعاملات العقارية ومحاربة ظاهرة المضاربة غير المشروعة في العقار وانعكاساته على الحياة الاجتماعية والاقتصادية، ذلك ان أي مشروع تنموي او استثمار أجنبي مرهون بمدى قدرة الدولة وهيئاتها على ضبط الملكية العقارية ومراقبة عملية تداولها.

الحقيقة ان المعاملات العقارية شهدت تنوع ملحوظ وذلك بفعل السياسة العقارية المنتهجة في الجزائر منذ 1990 المعلن عنها بموجب الدستور وكذا قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم الذي يركز على دعم الملكية العقارية الخاصة وحمايتها وتشجيع المبادرات الفردية بإزالة القيود المفروضة على عملية تداول الأملاك العقارية . هذه الأخيرة التي تتم بين الافراد في إطار تعاقدى امام الموثق باعتباره ضابط عمومي مكلف بإضفاء الصيغة الرسمية على المعاملات العقارية التي تتم بين الخواص. هذه المعاملات سواء كانت بالإرادة المنفردة، بتوافق ارادتين او تمت في إطار جبري و بامر القاضي و اذنه ، أي وفق إجراءات قانونية سطرها المشرع لضمان الموازنة بين أطراف خصومة التنفيذ وهي ما نحاول التطرق اليه من خلال التعريف بالبيع القضائي ونميزه عن البيع التوثيقي وإجراءات إتمام البيع القضائي وأخيرا الأثر المترتب عن البيع القضائي.

المبحث الأول: مفهوم البيع القضائي

ان تحديد مفهوم البيع القضائي الوارد على العقارات والحقوق العينية العقارية يقتضي منا بشكل مبدئي محاولة توضيح مدلوله من خلال تقديم تعريف لهذا النوع من البيع وكذا تبيان أوجه تميزه عن صور البيع العقاري الأخرى وهو ما نحاوله توضيحه من خلال ما يلي:

المطلب الأول: تعريف البيع القضائي

لم يقدم المشرع الجزائري تعريف للبيع القضائي وان كان قد نص ضمن مواد قانون الإجراءات المدنية والإداري على بعض البيوع العقارية الخاصة وقسمها الى ثلاثة اقسام

القسم الأول البيوع العقارية للمفقود وناقص الاهلية والمفلس، القسم الثاني البيوع العقارية للملوكة على الشيوع هذه الأخيرة الأكثر تداولاً من حيث الواقع العملي، القسم الثالث بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني

عموما فان البيع القضائي هو الذي يتم تحت اشراف قضائي بحيث ان القاضي هو من يحكم بالبيع ويأذن به . ويكتسي البيع القضائي للعقار والحقوق العينية العقارية أهمية خاصة بالنظر الى مقتضيات الإجراءات التي خصه بها المشرع بها. إضافة الى تنوع احكامه الموضوعية وتشعبها في مختلف فروع القانون ان تم النص عليها ضمن القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية ناهيك عن النصوص الخاصة منها قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

وبالرجوع الى المادة 351 من القانون المدني نجد ان المشرع الجزائري عرف البيع ضمن العقود المتعلقة بالملكية بانه عقد يلتزم بمقتضاه البائع ان ينقل للمشتري ملكية شيء او حقا ماليا اخر مقابل ثمن نقدي.

بإسقاط مفهوم البيع كعقد مدني على البيع القضائي حكم قضائي يمكن استخلاص العناصر التالية:

- البيع القضائي محله الحقوق المالية سواء كانت شخصية او عينية وهذه الأخيرة أصلية كانت او تبعية الا ان محل دراستنا ينصرف الى البيع الوارد على حقوق العينية عقارية أصلية كانت كالملكية والحقوق المتفرعة عنها او حقوق تبعية

2- البيع القضائي تصرف ناقل للملكية العقارية او الحقوق. العينية العقارية الأخرى بحيث يترتب عن البيع انتقال الملكية الشيء المبيع الى المشتري -الراسي عليه المزداد- خلافا للقسمة سواء كانت ودية او قضائية فإنها تتضمن تعديلات في الملكية العقارية من خلال فرز نصيب كل مالك في الشيوخ وتحديد من حيث المساحة والمعالم الحدودية لذلك تصنف القسمة على انها تصرف كاشف لحق الملكية وليس منشئ له

3- البيع القضائي يتم بعوض أي ان نقل ملكية العقار المبيع او الحقوق العينية العقارية يتم بمقابل نقدي مما جعله يختلف عن المقايضة التي تتم بمبادلة سلعة بأخرى ويشترط في الثمن الراسي به المزداد ان يكون موجود ومشروع، ولضمان فعالية عملية البيع فان المشرع على غرار عقد البيع التوثيقي اشترط إيداع خمس الثمن حساب رئيس أمناء الضبط للمحكمة التي يتم فيها البيع العقاري لدى الخزينة العمومية كما هو الحال بالنسبة للموثق.

المطلب الثاني: تمييز البيع القضائي عن البيع التوثيقي

ان عملية البيع العقاري اما ان تفرغ في عقد رسمي يتلقاه الموثق في مكتبه ويتولى إضفاء الصفة الرسمية عليه لاستفاء أحد اركانه هو الشكلية ذلك ان الرسمية في البيع العقاري شرط للانعقاد لا لمجرد الاثبات

كما انه قد يتم البيع العقاري في حالات أخرى بإذن من القاضي وتحت اشرافه ويفرغ في شكل حكم قضائي، فما هي أوجه الاختلاف بين الصورتين

1- من حيث الجهة المصدرة:

ان البيع العقاري القضائي يصدر في شكل حكم قضائي برسو المزداد ويصنف بذلك ضمن السندات القضائية المثبتة للملكية العقارية ويعرف الحكم القضائي بانه القرار الصادر عن شخص مزود بولاية القضاء وبماله من سلطة قضائية في نزاع مطروح عليه بهدف حسم هذا النزاع سواء في الموضوع او الإجراءات ويصدر في شكل مكتوب , أي ان البيع القضائي يصدر عن مرفق القضاء، اما البيع التوثيقي فهو يصدر في شكل عقد رسمي يشرف على تحريره الموثق بصفته ضابط عمومي مكلف بإضفاء الصيغة الرسمية على اتفاقيات الافراد في حدود سلطته واختصاصه وفق الإجراءات والشكليات المقدره قانونا في القانون المدني وقانون التوثيق 02/06.

2- من حيث الشكل:

البيع القضائي يكون في صورة حكم قضائي برسو المزداد يصدر بعد استيفاء جملة من الشروط الموضوعية والإجرائية ويتجلى دور القاضي فيها من خلال الرقابة على مدى تطبيق القانون واحترام إجراءات البيع على العقار.

اما البيع العقاري الذي يشرف عليه الموثق فيأخذ شكل عقد مدني يتضمن اسم الموثق محرر العقد ومقر مكتبه، عنوان الأطراف، الهوية الكاملة لكل الأطراف والشهود، الاثبات، أصل الملكية، تعيين المبيع، الثمن وتلاوة مضمون العقد، التكاليف، تلاوة القوانين الجبائية، مراجع إجراءات الشهر والتوقيع

المبحث الثاني: إجراءات البيع القضائي:

يمر البيع القضائي بمراحل يتخلل كل مرحلة منها جملة من الإجراءات المقدره قانونا لحماية مالك العقار بالنظر الى مركزه القانوني كما هو الشأن بالنسبة لبيع مناب القصر وعديمي الاهلية المحجور عليهم او حماية العقار المبيع في حد ذاته كما هو الشأن في بيع المال المشاع او الموازنة بين اطراف التنفيذ في البيوع الجبرية . وفيما يلي نتناول إجراءات البيع القضائي

1- الإجراءات الأولية والتحضيرية للبيع القضائي:

تسبق عملية البيع بالمزاد العلني الذي يتم تحت اشراف القضاء جملة من الاجراءات الاولى يبني عليها الحكم برسو المزاد الذي يعتبر لاحقا سند ملكية للراسي عليه المزاد ، وهذه الاجراءات بدورها تضمن شفافية عملية البيع و نزاهتها و تبرالقوة التنفيذية و الحجية في الاثبات التي منحها المشرع لحكم رسو المزاد . فما هي طرق احالة العقار للبيع القضائي طرق إحالة العقار للبيع:

قبل تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني للعقار، يحال الملف الى قاضي البيوع العقارية بإحدى الطرق التالية:

أولاً: حالة العقار المملوك على الشيوع : اذا كان العقار مملوك على الشيوع متى تعذرت قسمته بان تكون القسمة مستحيلة بسبب عدم قابلية العقار للقسمة من حيث تكوينه او مساحته او بسبب عدد الملاك في الشيوع. سواء كانت حالة الشيوع ناجمة عن تصرف قانوني او الميراث كواقعة قانونية و مسألة استحالة القسمة للعقار من عدمه يحددها الخبير المعين من طرف القضاء لإعداد مشروع قسمة او تحديد السعر الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني في حالة استحالة القسمة للأسباب المذكورة أعلاه او كان من شأنها الحاق نقص كبير في قيمة العقار.

ثانياً : - بيع مناب القصر والمحجور عليهم:

استنادا الى نص المادة رقم 88 من قانون الاسرة فان الولي له التصرف في أموال القاصر بعد ان يستأذن القاضي لاسيما في بيع العقار او قسمته ورهنه اجراء المصالحة. وهنا يتعين على القاضي عن منح الاذن بالتصرف في مناب القاصر مراعات حالة الضرورة والمصلحة على ان يتم بيع العقار المملوك للقاصر ملكية تامة او منابه في العقار بالمزاد العلني وينصرف ذلك على من كان فاقد الاهلية او ناقصها متى تم الحجر عليه طبقا للقانون وصدر الحكم بالحجز لهذه الأسباب وتم تعيين مقدم عليه فان هذا المقدم يقوم مقام الوصي، هذا الأخير الذي يكون له نفس سلطة الولي بالتصرف على النحو السابق بيانه وفق الاحكام المذكورة ضمن قانون الاسرة.

للإشارة فان الترخيص المسبق المتعلق ببعض تصرفات الولي يمنح من طرف قاضي شؤون الاسرة بموجب امر على عريضة يصدر دون وجاهية بناء على طلب يقدمه الولي مرفق بملف يتكون من سند ملكية القاصر للعقار محل البيع والوثائق الثبوتية للأطراف

ثالثاً- بيع العقارات المتعلقة بتأمين عيني:

أجاز المشرع الجزائري ممالك العقار او الحق العيني العقاري المثلث بتأمين غيبي إذا لم يسعى الدائنون الى طلب استيفاء ديونهم ومباشرة إجراءات التنفيذ على العقار ان يطلب بيعه بالمزاد العلني وفي هذه الحالة يتم إحالة الملف على قاضي البيوع العقارية بمبادرة من المدين نفسه الراغب في الوفاء بديونه وهو ما يعد بمثابة رخصة قانونية تمنح للمدين بناء على طلبه وليس جبرا عليه

رابعاً - البيع الجبري:

التنفيذ الجبري على العقار منصوص عليه ضمن المواد من 721 الى 774. ذلك ان الدائن الحائز على سند تنفيذي طبقا لمقتضيات المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا بلغ المدين وكلفه بالوفاء خلال مدة 15 يوما مهلة الوفاء الاختياري وامتنع المدين عن تسديد قيمة الدين حق له المشرع استصدار امر بالحجز على العقار المملوك لمدينه من السيد رئيس المحكمة ، في حالة عدم كفاية المنقولات بعد تحرير المحضر القضائي محضرا بذلك، ويتم قيد امر الحجز لدى المحافظة العقارية بعد ابلاغ الدين بأمر الحجز ويعتبر العقار تحت يد القضاء من تاريخ هذا القيد هذا وقد نص المشرع إجراءات الحجز والبيع بهذه الحالة.

الاجراءات التمهيديّة للبيع القضائي :

تقتضي اتمام البيع العقاري القضائي بشكل مبدئي في مرحلة اولية من طرف المحضر القضائي القائم على التنفيذ من اجل اعداد قائمة الشروط للبيع بالاعتماد على الوثائق المودعى لديه من طرف الاطراف المتعلقة باصل ملكية العقار محل البيع ، و السند التنفيذي الذي يتم البيع استنادا اليه ، مستخرج الضرائب و البطاقة العقارية المحيينة للعقار محل طلب البيع القضائي و فيما يلي نتناول هذه الاجراءات

- اعداد قائمة شروط البيع:

يتولى المحضر القضائي اعداد قائمة الشروط، هذه الأخيرة التي يتحدد مضمونها و طبيعة الوثائق المرفقة بها حسب طبيعة البيع، فان كان البيع القضائي يتم على أساس التنفيذ الجبري فانه خلال 30 يوما من التبليغ الرسمي لأمر الحجز و امتناع المدين عن الوفاء يبادر المحضر القضائي اعداد قائمة بشروط البيع و ايداعها لدى امانة ضبط المحكمة التي يوجد العقار بدائرة اختصاصها يتضمنها بيان الهوية الكاملة لأطراف التنفيذ و موطنهم، السند التنفيذي الجاري البيع بموجبه، أمر الحجز و تاريخ المبلغ الرسمي له و قيده، يعين العقار محل البيع تعيينا دقيقا نافيا للجهالة من حيث طبيعته القانونية، التسمية، المهام الحدودية و المساحة .. تحديد صفة شاغل العقار وسبب الشغل، تحديد شروط البيع والتمن الأساسي الذي يتم تحديده من طرف الخبير المعين حسب الأحوال بأمر من رئيس المحكمة او بموجب حكم صادر قبل الفصل في الموضوع. بالنسبة لبيع مناب القصر والمحجوز عليهم فانه يضاف الى ذلك الإشارة الى الاذن بالتصرف مع ضرورة ارفاق البطاقة العقارية ومستخرج جدول الضرائب وأصل ملكية العقار محل البيع.

- يقوم رئيس المحكمة المختص إقليميا بالتأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع وفي ذات الوقت تحديد جلسة الاعتراضات وتاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني. ليتم التبليغ الرسمي الى الأطراف المحددين قانونا ونشر مستخرج منها لتمكين أصحاب المصلحة من تقديم اعتراضاتهم على قائمة شروط البيع خلال اجل 03 أيام قبل جلسة الاعتراضات.

-يقدم الاعتراض على قائمة شروط البيع من طرف الأشخاص الذين أجاز لهم المشرع ذلك والمذكورين في المواد 740, 785, 787 قانون الاجراءات المدنية و الادارية في شكل عريضة تقدم قبل جلسة الاعتراض ب 30 أيام يتم تسجيلها ودفع الرسوم المستحقة للخزينة العمومية تحت طائلة سقوط حقهم في التمسك بها

-يفصل رئيس المحكمة في الاعتراض بأمر غير قابل لأي طعن في اجل 08 أيام وذلك اما بقبول الاعتراض ومنه الغاء قائمة شروط البيع وإعادة تجديدها على نفقة المحضر القضائي، واما برفض الاعتراض والأمر بمواصلة إجراءات الإعلان عن البيع وفي كلتا الحالتين يسبب رئيس المحكمة الرفض او القبول.

-أما إذا انعقدت جلسة الاعتراضات في اليوم والساعة المحددين دون تقديم أي اعتراض يتولى أمين الضبط التأشير بذلك في السجل المخصص وتتحصن بذلك قائمة شروط البيع من أي طعن لاحق

وتجدر الإشارة الى حالات استثنائية يجوز الاعتراض فيها حتى بعد فوات اجال الاعتراض وانقضاء جلسة الاعتراضات. نذكر منها على سبيل المثال ما وردته المادة 640 من قانون المدنية والإدارية فيما تعلق بالعرض والتخصيص فاذا سدد المدين مبلغ الدين والمصاريف، يتم وفق الإجراءات في أي مرحلة تكون عليها الإجراءات قبل مباشرة البيع واثناءه قبل رسو المزاد. كذلك الحال بالنسبة لدعوى الاستحقاق التي ترفع بموجب شكوى استعجالية ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي من طرف المالك بسند العقار محل البيع. ويفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستحقاق خلال 30 يوما من تسجيل الدعوى، فاذا حل تاريخ البيع قبل ان يفصل في الدورة الاستعجالية لرافع الدعوى طلب وقف إجراءات البيع قبل جلسة البيع ب 03 أيام على الأقل بموجب عريضة شرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق .

-بعد انتهاء جلسة الاعتراضات يقوم المحضر القضائي بإخطار جميع الدائنين المقيدين والمدينين المحجوز عليهم، الحائز، و الكفيل العيني، الولي أو الوصي والمقدم واطار جميع الشركاء في الشيوخ حسب حالة البيع ويتم نشر مستخرج من قائمة شروط البيع في مدخل مكتبه، لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع، في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد العقار بها، المساحات والأماكن العمومية ويثبت الإعلان بتأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور مرفق بملف البيع القضائي

-ويتم أيضا نشر المستخرج لقائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية أو ذلك حسب أهمية العقار محل البيع الأمور ببيعه قضائيا، ويتم اثبات هذا النشر بصورة من الجريدة يتم ارفاقها بالملف يخضع لرقابة قاضي البيوع العقارية.

-كما ان رقابة قاضي البيوع العقارية تنصب على وجود امر تقدير مصاريف إجراءات البيع بما فيها اتعاب المحضر القضائي ويصدر الامر عن رئيس المحكمة لأنه ينوه عنه في منطوق حكم رسو المزاد لاحقا

1- إجراءات البيع بالمزاد العلني:

بعد استيفاء ملف البيع العقاري لكافة الإجراءات المقررة قانونا وتقدم المرفقات التي تفيد إتمام هذه الإجراءات يتم جلسة البيع بالمزاد العلني في التاريخ والمكان المحددين من طرف رئيس المحكمة المحقق إقليميا

ويرأس جلسة البيع بالمزاد العلني رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بذلك على مستوى المحكمة، بحضور المحضر القضائي وامين ضبط القسم

-الإعلان عن افتتاح جلسة البيع:

يعلن رئيس الجلسة عن افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني بعد المناداة على الأطراف والتأكد من صحة إجراءات النشر والتعليق لضمان حضور المزايدين ومنع احتكار المزايدات على بعض الأشخاص فمعنى المخالفة إذا اثبتت للقاضي عدم صحة إجراءات النشر كأن تتم دون احترام الاجل المقرر لذلك فانه يأمر تلقائيا بتأجيل البيع وإعادة النشر والتعليق على عاتق المحضر القضائي

-قراءة قائمة شروط البيع: يتولى القاضي المكلف بالبيوع العقارية لدى المحكمة تلاوة قائمة شروط البيع على الحضور في الجلسة التي تكون علانية ، و يركز على تعيين العقار محل البيع تعينا دقيقا نافيا للجهالة من حيث طبيعته القانونية ، مساحته ، حدوده ، مشتملاته ، وكذا الثمن الاساسي للبيع ، مصاريف التنفيذ او اتعاب المحضر القضائي . حتى لا يعذر احد بجهل شروط البيع بعد رسو المزاد عليه .

-في اول جلسة للبيع والتي تتم بالثمن الأساسي يشترط المشرع حضور ثلاثة مزايدين على الأقل بعد التأكد من هويتهم ويحدد القاضي مبلغ التدرج في المزايدة والذي يراعي فيه قيمة العقار او الحق العيني المبيع شرط ان لا يقلعن 10000 دج ويتلقى القاضي العروض من المزايدين بداية من الثمن الأساسي فاذا كان النصاب من المزايدين غير متوفر او كان العرض اقل من الثمن الأساسي، او لم يتقدم أحد باي عرض خلال 15 دقيقة اثبت ذلك في السجل المخصص لذلك ويأمر القاضي رئيس الجلسة بتأجيل البيع الى جلسة لاحقة بذات الثمن

-في الجلسة الثانية يتم البيع فيها بالثمن الأساسي بغض النظر عن عدد المزايدين فاذا كانت العروض اقل من قيمة الثمن الأساسي لا تكفي لسداد الدين والمصاريف يأمر الرئيس بتأجيل الجلسة ثم إعادة النشر والتعليق مع إنقاص العشر من الثمن الأساسي

-في الجلسات الموالية إذا تقدم أحد المزايدين وعرض شراء العقار بالثمن المحدد بعد إنقاص العشر فالأرجح بيعه. اما إذا كانت العروض ضعيفة، عليه التأجيل وهنا يتم البيع بالسعر الحر وإعادة النشر والتعليق على هذا الأساس. وان كان في

هذه الحالة لم يحدد المشرع حدا لا يجوز النزول عنه في حالة البيع بالسعر الحر لكن يبقى الأمر متروك للسلطة التقديرية للقاضي في ملائمة السعر المعروض مقارنة بالثمن الأساسي وكذا قيمة الدين لا سيما ان البيع بالمزاد العلني لا طعن فيه بالغبن

في كل الأحوال يتلقى القاضي العروض من المزايدين بحيث يسقط كل عرض يعرض اعلى ولو كان باطلا. فاذا قدم أحد المزايدين ولم يزايد عليه شخص آخر يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزايد عليه بعد النداء به 3 مرات متتالية يفصل بين كل نداء دقيقة واحدة. ويقرر القاضي بذلك انه اعلى عرض للبيع يوجه الراسي عليه المزاد الى دفع خمس ثمن البيع حال انعقاد الجلسة مع التنبيه انه ملزم بتكملة باقي الثمن خلال 08 أيام تحت طائلة إعادة البيع على ذمته فاذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن يقوم المحضر القضائي بإعذاره خلال مدة 05 أيام والا يتم إعادة البيع على ذمته مع تحميله فارق الثمن إذا أعيد البيع بثمن اقل من الثمن الراسي به المزاد وينوه في حكم رسو المزاد بذلك

الإجراءات النهائية للبيع القضائي:

ينتهي البيع القضائي بصدر حكم برسو المزاد يتضمن البيانات الموجودة في كل حكم قضائي بالإضافة الى البيانات المتعلقة بإجراءات البيع , يخضع حكم رسو المزاد الى إجراءات الاشهار العقاري ذلك انه من السندات القضائية المنصبة على العقار او الحقوق العينية العقارية التي تخضع وجوبا للشهر العقاري لذلك يلزم المحضر القضائي بقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية التي يقع العقار بدائرة اختصاصها، خلال اجل شهرين من تاريخ صدوره بعد ان يتم تسجيله لدى مفتشية التسجيل والطابع لاستفاء الخزينة العمومية حقوقها الناجمة عن عملية نقل الملكية، واجراء التسجيل ليس له أي أثر على حجية الحكم له دور في تحصيل الضرائب والاخلال به يترتب عنه فرض عقوبات جبائية تأخذ شكل غرامات مالية .

وبعد تسجيل حكم رسو المزاد لدى مفتشية التسجيل والطابع يتم ايداعه لدى المحافظة من اجل قيده وباستفاء هذا الاجراء يعتبر الحكم سند الملكية الراسي عليه المزاد

المبحث الثالث: اثار البيع القضائي

متى تم البيع القضائي و فق الاجراءات المقررة قانونا و التي سبق بيانها فانه يترتب اثره سواء من الناحية القوة التنفيذية لحكم رسو المزاد او القوة الثبوتية في الاثبات او ترتيب الاثر العيني للبيع القضائي و هو ما نعالجه من خلال ما يلي :

المطلب الاول : الأثر العيني للبيع القضائي

ان البيع العقاري بصفة عامة اخضعه المشرع الجزائري الى قاعدة الرسمية أي انه يحرر من طرف موظف عام او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة في حدود سلطته و اختصاصه و وفقا للإجراءات و الاشكال المقررة قانونا و الرسمية في البيع العقاري شرط انعقاد يترتب عن تخلفه بطلان التصرف الوارد عن على العقار بطلانا مطلقا و الرسمية ليست الشكلية الوحيدة في المعاملات العقارية و انما اخضعها المشرع للإشهار العقاري كإجراء لاحق و ملازم للرسمية تطبيقا لأحكام المادة 793 من القانون المدني التي تنص على انه " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية العقارية الأخرى سواء بين المتعاقدين او في حق الغير الا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري " وأيضا المادتين 15 و 16 من الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المادة 29 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي تنص على انه " تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري "

فالشهر العقاري اجراء اجباري لنقل الملكية العقارية او الحقوق العينية العقارية الناتجة عن حكم رسو المزاد يفهم من ذلك ان الأثر العيني للبيع العقاري المتمثل في نقل الملكية او الحق العيني الوارد على العقار يتراخى الى حين قيد حكم البيع

بالمزاد العلني لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً والتي يوجد العقار بدائرة اختصاصها. من هذا المنطلق جاء النص على إلزام المحضر القضائي بإيداع حكم رسو المزاد خلال أجل شهرين من صدوره للشهر بالمحافظة العقارية وللإشارة فإن حكم رسو المزاد في منطوقه يتضمن إلزام المحضر القضائي بذلك ومتى استوفى البيع القضائي هذا الاجراء. أصبح حكم رسو المزاد سند الملكية الراسي عليه المزاد على غرار العقود الإدارية التي يحررها مدير أملاك الدولة بمناسبة التصرف في المحفظة العقارية الممثلة لأملاك الدولة الخاصة او التوثيقية التي يحررها الموثق بمناسبة تصرف الافراد في ملكيتهم الخاصة او تلك المحررة من طرف القناصل بالخارج بما لهم من صلاحيات توثيق العقود ،ويترب عن قيد الحكم برسو المزاد إضافة الى اعتباره سند ملكية للراسي عليه المزاد، تطهير العقار او الحق العيني العقاري من كل التأمينات و القيود المثقلة له بحيث ينتقل العقار او الحق العيني العقاري المبيع الى الراسي عليه المزاد خالي من أي رهن او حق تخصيص او امتياز وفي هذا حماية للراسي عليه المزاد وضمان لمبدأ حسن النية في المعاملات

المطلب الثاني: الأثر التنفيذي للبيع القضائي: (القوة التنفيذية)

ان الحكم برسو المزاد له قوة تنفيذية اذ ان المشرع صنفه ضمن السندات التنفيذية في المادة 600 ق ا م ا وهو ما أكدته المادة 764 من نفس القانون اذ نصت على ان تنفيذ الحكم برسو المزاد يكون جبراً على أطراف الخصومة التنفيذ او الملاك على الشيوع كما انه يخول للراسي عليه المزاد طلب اخلاء العقار في مواجهة على شاغل او حائز له بحيث يتضمن منطوق الحكم برسو المزاد إلزام كل شاغل او حائز للعقار المبيع بتسليمه للراسي عليه المزاد، هنا يثار الاشكال بالنسبة لعقود الايجار باعتبارها من العقود المستمرة المرتبة لحقوق شخصية على العقار إذا انعقدت قبل قيد امر الحجز و صدور الحكم برسو المزاد ومدى نفاذها في مواجهة الراسي عليه المزاد وانعكاس ذلك على الأثر التطهيري للبيع ؟

وأخيراً يمكن القول ان القوة التنفيذية للبيع القضائي أساسها نص القانون وكذلك صدور الحكم برسو المزاد عن السلطة القضائية لما يضمن نفاذه عبر كامل التراب الوطني

ثالثاً: حجية حكم رسو المزاد:

ان الحكم برسو المزاد له حجية في اثبات انتقال الملكية العقارية او الحق العيني العقاري متى استوفى إجراءات قيده لدى المحافظة العقارية على النحو السابق بيانه سواء كانت هذه الحجية بين أطراف خصومة التنفيذ او طالب التنفيذ او في مواجهة الغير طبقاً للقواعد العامة

رغم ان البيع القضائي يصدر في شكل حكم قضائي الا ان طبيعته المتميزة باعتباره لا يصدر فصل في منازعة ناشئة بين الأطراف ومضمونه يعكس إجراءات البيع ان صح لنا ان نقول انه يصدر عن قاضي البيوع باعتباره قاضي. اجرائي يتولى مراقبة صحة الإجراءات ويثبت ذلك وما تم بجلسة البيع بالمزاد العلني

لعل ما يعكس خصوصية حكم رسو المزاد هو عدم اخضاعه لطرق الطعن العادية او غير العادية المقررة للطعن في الاحكام القضائية ضماناً لمبدأ التقاضي على درجتين وقد ذهبت المحكمة العليا في قرار لها مؤرخ في 2003/01/24 لتأكيد ذلك " لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكماً قضائياً بل قراراً ولائياً صادر في شكل حكم تنبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة ان يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدئة امام المحكمة التي وقع فيها البيع من ثمة لا يجوز ان يطعن فيه بالنقض مباشرة، لا يكون الا في الاحكام الفاصلة في المنازعة و الصادرة نهائياً و هي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه".

كما ان خصوصية حكم رسو المزاد تظهر من خلال عدم قابليته للطعن فيه بدعوى الغبن و دعوى ضمان العيوب الخفية ولا يصح المطالبة بالأخذ بالشفعة فيه، وهذا لكون البيع القضائي يؤسس على قائمة شروط البيع التي تحدد كل عناصره وفوض المشرع توسيع من نطاق نشرها وتعليقها لإعلام الجمهور الراغبين في المشاركة في المزاد وتحديد العقار او الحق العيني محل البيع تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة مع فتح مجال للعتراض عليها في مرحلة اولية . كما ان عملية البيع

تقوم على سعر او ثمن أساسي يحدد بناء على قيمة وأهمية العقار ويخضع الى قانون المزايدات أي تحكمه العروض وان كان سمح المشرع للقاضي في ممارسة سلطته التقديرية لضمان الحصول على ثمن مناسب لتفادي الممارسات غير المشروعة في المزايدات وذلك بتأجيل البيع والامر بتوسيع عملية النشر لضعف العروض

-الا انه يتعين القول ان المشرع ضمن القانون المدني أورد المادة 402 بمقتضاها جعل البيع يكون باطلا متى شارك في المزايدة احدى الفئات المذكورة في المادة أعلاه وهو ما تضمنته المادة 645 ق ا م ا "لا يجوز ان يتقدم الى المزايدة العلني المدين والقضاة الذين نظروا القضية والمحضرون القضائيون ومحافظوا البيع المعنيون بالتنفيذ وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات والمحامون الممثلون للأطراف والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين او بواسطة غيرهم والا كان البيع بالمزاد العلني قابلا للإبطال".

-الملاحظ ان الجزاء المترتب عن مشاركة فئة القضاة، المحامين، كتاب الضبط، المحضرين، محافظي البيع بالمزاد... الخ يختلف بين القانون المدني الذي قرر البطلان بالبيع أي انه من النظام العام مما يجعل التمسك به من كل ذي مصلحة خلافا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية فان المشرع رتب القابلية للإبطال بما يفيد ان التمسك به يكون لمن تقرر لمصلحته وانه لا يعتبر من النظام العام وهنا ازدواجية في الجزاء بين القواعد الموضوعية والإجرائية في المنظومة القانونية الواحدة.

الخاتمة

في نهاية هذه الدراسة البسيطة للبيع القضائي نستنتج انه بصرف النظر عن موجبات اللجوء اليه سواء كان حماية الملاك او المال او الموازنة بين أطراف خصومة التنفيذ فان المشرع احاطه بجملة من القواعد الإجرائية و جعله تحت اشراف الهيئة القضائية مما يبرر ما يترتب عنه لاحقا من اثار سواء القوة الثبوتية او القوة التنفيذية و تبرز خصوصية من حيث عدم القابلية للطعن فيه الا في حالات استثنائية و ان كان لابد من تدخل الإرادة التشريعية و إعادة النظر في نظام الطعن فيه اذ قد تتحصن قائمة شروط البيع بعد جلسة الاعتراضات و تطرأ عوارض بعد صدور امر الحجز لا تندرج ضمن حال توقف إجراءات البيع المنصوص عليها قانونا بتدخل من القاضي الاستعجالي، تطرح لاحقا بعد البيع اشكالات في التنفيذ لحكم رسو المزايدة كالتناقص في تحديد العقار محل البيع بالمزاد العلني بين قائمة شروط البيع والامر بالحجز كامتلاك الحائز للقاعدة التجارية والمالك لقطعة الأرض. وكذا لابد من تدخل السلطة التشريعية لخلق التجانس بين النص الاجرائي والموضوعي بتوحيد الجزاء المترتب عن مشاركة فئة معينة في المزايدات وذلك ضمان وحدة الاحكام بين النصوص القانونية وضمان فعالية البيع العقاري القضائي بكل صوره بما فيه محل دراستنا.

قائمة المراجع:

أولا: النصوص القانونية

- * الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية رقم 78 لسنة 1975
- * الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية 92 لسنة 1975
- * الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية رقم 81 لسنة 1976
- * الأمر رقم 12/77 المؤرخ في 02/03/1977 المتضمن تنظيم الوظيفة القنصلية الجريدة الرسمية رقم 47 لسنة 1977
- * القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/07/1984 المتضمن قانون الاسرة ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية رقم 15 لسنة 1984
- * القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990
- * القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، الجريدة الرسمية رقم 14 لسنة 2006
- * القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية رقم 21 لسنة 2008
- 02- النصوص التنظيمية
- * المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976
- * المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط
- كيفية ذلك ، الجريدة الرسمية رقم 60 لسنة 1991
- * المرسوم الرئاسي رقم 405/02 المؤرخ في 26/11/2002 المتعلق بالوظيفة القنصلية، الجريدة الرسمية رقم 79 لسنة 2002.
- ثانيا- المؤلفات
- أ* باللغة العربية
- 1- د/ احمد ابو الوفا ، اجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، مصر ، دون ذكر سنة الطبع .
- 2- د/ احمد ابو الوفا ، نظرية الاحكام في قانون المرافعات ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، الطبعة السادسة ، دون ذكر سنة الطبع.
- 3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر طبعة 200
- 4- رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، البليدة ، الجزائر ، طبعة 2004.
- 5- سماعين شامة ، النظام القانوني للنزوح العقاري ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، طبعة 2004.
- 6- عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، الطبعة الثالثة 2004.
- 7- د/ عبد الرزاق احمد السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، الجزء الثاني ، طبعة 1998
- 8- د/ فتحي والي ، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية و التجارية ، دار النهضة العربية ، مصر ، طبعة 1979.
- 9- فيلال علي ، الالتزامات (النظرية العامة للعقد) ، موفم للنشر ، الجزائر ، طبعة 2001.
- 10- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الديوان الوطني للاشغال التربوية ، الجزائر ، الطبعة الاولى ، 2002.
- 11- د/ محمد جمال عيسى عطية ، الشكلية القانونية ، (دراسة مقارنة بين النظم القانونية الوضعية و الشريعة الاسلامية)، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، طبعة 1994
- 12- د/ محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، طبعة 1982.
- 13- د/ يحي بكوش ، ادلة اثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الاسلامي المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، دون ذكر سنة الطبع ..
- ثالثا: الرسائل الجامعية
- باللغة العربية
- 01* رسائل الماجستير
- 1- بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2000.
- 2- بوقرة العمري ، التسجيل لدى مفتشية التسجيل و الطابع ، مذكرة ماجستير ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2007.
- 3- بومدين مروان عائشة ، الشهر العقاري و التوثيق ، مذكرة الدراسات العليا في المالية ، المعهد الوطني للمالية ، القليعة ، الجزائر 1995.
- 04- حشود نسيم ، الشكلية في البيع العقاري ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، دون ذكر سنة الطبع .
- 05- زواوي محمود ، الشكلية للصحة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر 1986.
- 06- شعشوع صامت يمينة ، الشكلية في عقد البيع العقاري ، مذكرة ماجستير ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2002.

07-صداقي عمر ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير جامعة الجزائر سنة 18- عبد الرحمن دغنوش ، جوانب قانونية للملكية العقارية ، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر ، دون ذكر سنة الطبع .

ب- باللغة الفرنسية :

1- CHERFAOUI SAMIA , LES FONCTION CONSULAIRES APPLICATION A L'ALGERIE, MEMOIRE DE MAGISTER, UNIVERSITE D'ALGER, 1988 .

2- ZEROUK KADDOUR, LA FONCTION NOTARIAL (selon l'ordonnance numéro 70/91 du 15 décembre 1970) MEMOIR . POUR DIPLOME D'ETUDES SUPERIEURES , UNIVERSITE D'ALGER , JUIN 1977 .

رابعاً: المقالات

*د/ نبيل إسماعيل عمر ، الحكم القضائي ، مجلة الدراسات القانونية ، الصادرة عن كلية الحقوق ، جامعة بروت ، الدار الجامعية ، المجلد 01 العدد 02 جانفي 1999

*- زيدان بورويس ، الطرق و الإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي ، مجلة الموثق ، دورية داخلية متخصصة ، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ، الجزائر ، العدد 03 لسنة 2001.

*- زاهية سي يوسف ، نقل الملكية في البيوع العقارية ، مجلة المحاماة ، الصادرة عن منظمة المحامين بتيزي وزو ، العدد 04 جوان 2006.