

إشكالات عملية وعراقيل إدارية تسبق البيع بالمزايدة العلنية

Practical problems and administrative obstacles that precede the sale by public auction

سليم سعدي

Salim SAADI

طالب دكتوراه، التخصص: قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1

Doctoral student, private law, Faculty of Law, University of Algiers 1

saadi-salim@hotmail.com

اسماعيل قطاف

Ismail GUETTAF

أستاذ محاضر أ، التخصص: قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1

Lecturer classes A, private law, Faculty of Law, University of Algiers 1

d.guettafismail@gmail.com

تاريخ النشر: 2024/06/30

تاريخ القبول: 2024/06/21

تاريخ إرسال المقال: 2024/05/20

ملخص:

اهتم المشرع الجزائري، بتنظيم إجراءات قبلية لإجراء جلسة البيع بالمزاد العلني، سواء كانت هذه الإجراءات قصيرة وبسيطة، أثناء بيع الأموال المنقولة، أو كانت طويلة ومعقدة، أثناء بيع الأموال العقارية، وعلى الرغم من التنظيم المحكم لعمليات البيوع بالمزاد العلني، من خلال القواعد العامة الموجودة في القانون المدني، والقواعد الخاصة الموجودة في التشريعات الخاصة المنظمة للبيوع بالمزاد العلني، إلا أن الممارسات الميدانية تسجل إشكالات عملية تطرأ عند تطبيق هذه الإجراءات القانونية على مزايدات البيع العلنية، لاسيما مع تعدد القائمين بعملية البيع بالمزاد العلني، وتداخل المصالح الإدارية ذات العلاقة بالمزايدة العلنية.

كلمات مفتاحية:

البيع، المزاد، المنقول، العقار، إشكالات

Abstract:

The Algerian legislator was interested in organizing prior procedures for conducting the auction sale session, whether these procedures were short and simple, during the sale of movable property, or were long and complex, during the sale of

real estate property, and despite the tight organization of public auction sales operations, through the existing general rules. In the Civil Code, and the special rules found in the special legislation regulating sales by public auction, however, field practices record practical problems that arise when applying these legal procedures to public auction auctions, especially with the multiplicity of those in charge of the public auction sale process, and the overlap of administrative interests related to public auction

Keywords:

Sale; Auction; Movable; Property; Practical.

مقدمة:

إن المزايدة هي عرض أموال منقولة أو عقارية، في مزاد عام من أجل بيعها أو إيجارها عن طريق المزاد العلني، يرسو لمن يتقدم بأكبر عطاء، ولعل البيع بالمزاد العلني يأخذ الحصة الكبرى من عمليات المزايدة العلنية، لذلك نجد أن جلّ التشريعات، ومنها المشرع الجزائري، قد اهتمت بتنظيم إجراءات قبلية أو بعدية على إجراء جلسة البيع بالمزاد العلني، سواء كانت هذه الإجراءات قصيرة وبسيطة، أثناء بيع الأموال المنقولة، أو كانت طويلة ومعقدة، أثناء بيع الأموال العقارية. وعلى الرغم من التعديل الجذري الذي أحدثه المشرع على أحكام البيوع بالمزاد العلني، بداية من القواعد والأحكام العامة الموجودة في القانون المدني، إلى القواعد والأحكام الخاصة الموجودة في التشريعات الخاصة المنظمة للبيوع بالمزاد العلني، سواء البيوع رضائية أو البيوع الجبرية، غير أن إشكالات عملية تطرأ خلال الممارسات الميدانية عند تطبيق هذه الإجراءات القانونية على مزايدات البيع العلنية، ويحدث معها جدال قانوني، بين المختصين من قضاة ومهنيين ورجال قانون، حول التطبيق السليم للمواد القانونية المنظمة لعملية البيع بالمزاد العلني، مما انجر عنه تباين قضائي واختلاف فقهي داخل المجلس القضائي الواحد وحتى داخل المحكمة الواحدة.

ونتيجة لهذا التباين والجدل بين المهنيين والمختصين، انعكس سلبيًا على الإجراءات الإدارية المصاحبة لعملية البيع بالمزاد العلني، من خلال وجود عراقيل إدارية تمارسها مختلف المصالح والهيئات الإدارية ذات العلاقة بعملية البيع بالمزاد العلني، سواء لفهم خاطئ للقانون أو تحربًا من تحمل هذه الإدارات من تحمل المسؤولية المنجزة عن عملها الإداري. وإذا كانت هذه الإشكالات العملية والعراقيل الإدارية نصادفها مع كل مرحلة من مراحل البيع بالمزايدة العلنية، إلا أننا سوف نقتصر في هذا المقال على المرحلة الأولى التي تسبق عملية البيع بالمزاد العلني، كونها الأساس الأول والحلقة الأولى في طريق نجاح مزايدات البيوع.

فما هي هذه الإشكالات والعراقيل التي تسبق عملية البيع بالمزايدة العلنية؟

للإجابة على هذه الإشكالية، وضعنا مبحثين، الأول خصصناه للتطرق إلى الإشكالات العملية التي تسبق المزايدة العلنية، من خلال المطالبين المخصصين إلى إشكالات في القائم بعملية البيع بالمزايدة العلنية، بين أعوان القضاء وبين أعوان الإدارة.

بينما تطرقنا في المبحث الثاني إلى العراقيل الإدارية التي تسبق المزايدة العلنية، من خلال المطالبين المخصصين إلى عراقيل أمام مصالح البريد والبلدية، وأخرى أمام إدارتي الضرائب والحفظ العقاري.

المبحث الأول: إشكالات في القائم بعملية البيع بالمزايدة العلنية

منح المشرع لعدة أشخاص مهمة البيع بالمزاد العلني، سواء كانوا من أعوان القضاء، كمحافظ البيع بالمزايدة، المحضر القضائي وحتى الموثق، أو كانوا أشخاص من القانون الإداري، كإدارة أملاك الدولة والجمارك والضرائب، أو الجماعات المحلية، كمصالح الولاية والبلدية؛ أو كانوا أشخاص من القانون التجاري كالوكيل المتصرف القضائي والمصفي

المطلب الأول: إشكالات بين أعوان القضاء القائم بعملية البيع بالمزايدة العلنية

ظلت عملية البيع بالمزاد العلني، طوال ثلاثة عقود، يمارسها عونين للقضاء، وهما محافظ البيع بالمزايدة، والمحضر القضائي، وبدرجة أقل الموثق، مما أحدث إشكالا في شخص القائم بمهمة المزايدة، وهذا على خلاف التشريع المصري الذي يسند مهمة القائم بالبيع إلى شخص واحد وهم معاون التنفيذ، بينما التشريع الفرنسي فيسند هذه المهمة إلى محافظ البيع بالمزاد العلني، وفقا للأمر الصادر في 26 جوان 1816 المتضمن إنشاء مهنة محافظ البيع بالمزاد العلني، والذي أصبح بعد تعديل سنة 2022، يسمى بالمحافظ القضائي.

الفرع الأول: تضارب في صلاحية البيع بالمزايدة بين محافظ البيع والمحضر القضائي

أولا / قبل إدماج المهنتين

وصف القانون رقم 07-16 (القانون 07-16، 07، 2016) محافظ البيع بالمزاد العلني، بأنه ضابطا عموميا مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، يوضع مكتبه تحت رقابة وكيل الجمهورية لمكان تواجده، ويمتد الاختصاص الإقليمي لمكتبه إلى اختصاص المجلس القضائي التابع له، بعد ما كان في الأمر 02-96 (الأمر 02-96، 02، 1996)، مقتصرًا على اختصاص المحكمة.

واعتبر المشرع محافظ البيع بالمزايدة، وكيلا في عمليات البيع التي تدخل في اختصاصه، حيث يمكن انتداب محافظ البيع بالمزايدة قضائيا، لبيع المحجوزات، أو بالتماس من الخواص للقيام بعمليات التقييم والبيع الرضائي، للمنقولات، كما حدد المشرع مهام محافظ البيع بالمزايدة في المادة 12 من القانون رقم 07-16 وأدرجه في عنوان الفصل الثاني بعنوان وظائف محافظ البيع بالمزايدة.

لقد أسس المشرع لمهنة قائمة بذاتها، مهمتها الأساسية البيع بالمزاد العلني، يتولاها ضابط عمومي محلف، مختص في مجال عملية البيع بالمزاد العلني للمنقولات، وطوال 25 سنة من وجود هذه المهنة، أثبت هذا العون القضائي نجاحه في مواكبة الانفتاح الاقتصادي التي تبنته السلطات منذ عقود، حيث قدم الكثير من الخدمات للمؤسسات الوطنية التي كانت تعاني من تكديس منقولاتها دون أن تجد لها حلا، بعد أن تولى مهمة بيع منقولاتها بالمزاد العلني واستفادتها من مبالغ خيالية تفوق ثمن الشراء في كثير من الأحيان، لتضخها من جديد في رأس مالها، منعشة بذلك مؤسساتها.

وبالموازاة مع البيع الرضائي الذي كان يتولاها محافظ البيع بالمزايدة، قلص المشرع من صلاحية محافظ البيع بالمزايدة في بيع المنقول المحجوز، وجعل دوره ثانويا، رغم أنه الأصل في البيع بالمزاد العلني، فمنح صلاحية بيع المنقول المحجوز،

للمحضر القضائي كأصل عام، واستثناء يؤول الاختصاص إلى محافظ البيع بالمزايدة، إذا تخلى عنه المحضر القضائي لصالح محافظ البيع، حيث يتولى المحضر القضائي شخصيا تسليم أوراق التنفيذ ومحضر الجرد للأموال المحجوزة إلى محافظ البيع، مقابل وصل إبراء يسلمه له هذا الأخير، حسب المادة 705 ق م ا التي أحدث الكثير من اللغظ والجدل بين محافظي البيع بالمزايدة والمحضرين القضائيين، في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وطوال سنوات سريان تطبيق قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتاريخ 24 افريل 2009، اندلعت حربا باردة بين هذين العونين القضائيين حول أحقية كل من هما في القيام بمهمة البيع القضائي بصفة عامة، مما أثر في فعالية البيع بالمزايدة، خصوصا وأن محافظي البيع بالمزايدة في كثير من الحالات يرفضون بيع المنقولات المحجوزة ذات القيمة المالية الزهيدة التي يتخلى عنها المحضرون القضائيون، بينما يحتفظون بمهمة بيع المنقولات المحجوزة ذات القيمة المالية العالية.

ثانيا / بعد إدماج المهنتين

أمام الحساسية الكبيرة التي نشبت بين المحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزايدة، حاولت وزارة العدل الوصية على المهنتين، إيجاد حلول وسط للتوفيق بينهما، في ظل سعي الغرف الوطنية لمحافظي البيع بالمزايدة المتعاقبة منذ استحداث المهنة سنة 1996 بالسعي مع الجهة الوصية وهي وزارة العدل بمنحهم كل ما هو بيع بالمزاد العلني، حتى يتحقق مبدأ "تناغم القوانين" ويُزال الإشكال الذي يعتري منظومة البيع بالمزاد العلني في التشريع الجزائري.

وبعد ما كانت الدراسات تصب في منح محافظ البيع، صلاحية البيع بالمزاد العلني بصفة كاملة، أي منحه البيع الرضائي وكذا البيع القضائي، ثم ظهر تصور آخر خلال السنة الفارطة، اتجه نحو إدماج المهنتين في مهنة جديدة تحت تسمية المحافظ القضائي، مثلما هو معمول به في فرنسا، ومنحها صلاحيات حصرية بالبيع بالمزايدة، قبل أن تقرر السلطات إلغاء مهنة محافظ البيع بالمزاد العلني من المنظومة القانونية بصفة نهائية، وإلحاقها بمهنة المحضر القضائي في قانون 13-23 (القانون 13-23، 2023).

وفي ظل هذا القانون الجديد المعدل للقانون رقم 03-06 (القانون 03-06، 2006)، أصبح للمحضر القضائي صفة الضابط العمومي، يتم تعيينه من قبل وزير العدل حافظ الأختام في دائرة اختصاص محكمة معينة، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، حيث أبقى على الطابع الحر للمهنة (المادة 4 من القانون 06-03)، كما مددت المادة 2 منه، الاختصاص الإقليمي من دائرة اختصاص المحكمة المعين بها إلى دائرة الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي التابع له، كما خصّه المشرع في المادة 611 من ق م ا، بأنه الشخص الوحيد، المؤهل قانونا والمكلف بإجراءات التنفيذ، حيث فُوضت له السلطات، جزءا من صلاحياتها تحت رقابتها، ويقوم بواجباته التي حددها القانون، بناء على طلب ذوي الشأن دون إذن قضائي، إلا في الحالات التي أوجب فيها القانون طلب الإذن من القضاء للقيام بإجراءات معينة.

وبخلاف القانون القديم للمحضر القضائي، أصبح بعد دمج المهنتين، يختص بعملية البيع الرضائي وكذا الجبري معا بالنسبة للمنقول، حيث ينتظر أن يتم تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتكييفه مع المستجدات الحاصلة على منظومة البيع بالمزاد العلني، والمنتظر أن يتم عرضه على غرفتي البرلمان خلال السنة الجارية.

الفرع الثاني: تقاسم صلاحية البيع القضائي للعقار بين الموثق والمحضر القضائي

أولا / في ظل قانون للإجراءات المدنية والإدارية قبل التعديل

خوّل التشريع الجزائري، مهمة البيع العقاري للقاضي في جلسة علنية بقاعة الجلسات الخاصة بالبيوع العقارية على مستوى المحكمة الواقع باختصاصها مكان العقار أو الحق العيني العقاري، بحسب المادة 753 ق م ا، بنصها على أن انعقاد جلسة المزايدة تكون علانية في مقر المحكمة المودع فيها قائمة شروط البيع، حتى ولو تعددت العقارات المحجوزة، تحت رئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المختص، بحضور كاتب الضبط والمحضر القضائي وأطراف القضية، إضافة إلى ضرورة وجود عدد من المزايدين الذي لا يقل عددهم عن ثلاثة مزايدين، وذلك من أجل تقديم أحسن العروض. والمعمول به إداريا، أنه مع بداية السنة القضائية، يتم توزيع المهام بين قضاة المحكمة، يصدره رئيس المحكمة عن طريق أمر، بعد استطلاع وكيل الجمهورية لدى المحكمة، ويتم إطلاع النائب العام ورئيس المجلس القضائي، بأمر توزيع المهام بين قضاة المحكمة (القانون 05-11، 2005)، حيث أصبحت جلسات البيوع العقارية الجارية عبر مختلف محاكم الجمهورية، يتولى عملية البيع، قاضي مختص بالبيع العقاري أو رئيس القسم العقاري. ونظرا للأعباء الإضافية التي تقع على عاتق قضاة البيوع، منذ تلقي محاضر إيداع قائمة شروط البيع ومراقبة وفحص الوثائق الخاصة بالمزايدة، إلى غاية انعقاد جلسة الاعتراضات وتسيير جلسات البيوع، فقد استدرك المشرع ذلك في مسودة تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث أخرج عملية البيوع العقارية من أروقة المحكمة نهائيا، وخص بها كل من المحضر القضائي والموثق، فمنح بيع العقار المرهون ومنابات القصر والمحجور عليهم للموثق، بينما منح بيع العقار المحجور والمشاع للمحضر القضائي.

ثانيا / في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد التعديل

أكد المشرع في القانون المنظم لمهنة التوثيق 06-02 (القانون 06-02، 2006)، على أن "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".

ويتجه التعديل القادم لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنتظر عرضه على غرفتي البرلمان السنة الجارية، إلى منح الموثق صلاحية البيوع العقارية الخاصة، التي كانت في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى (الأمر 66-154، 1966)، تتم بمكاتب الموثقين، قبل أن يحيلها قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 (القانون 08-09، 2008) إلى بيعها بالمحكمة المختصة وتحت إشراف قاضي البيوع العقارية، من خلال مشروع المادة 783 من ق م ا، على نحو يسمح ببيع

العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المرخص ببيعها قضائياً بالمزاد العلني، للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، من طرف الموثق.

فضلاً إلى هذه البيوع العقارية الخاصة، سوف يتولى الموثق أيضاً عملية بيع العقارات المرهونة بالمزاد العلني، على أساس أن الموثق هو من قام بالإجراءات الأولى لعملية الرهن للعقار المراد بيعه، وهذا من خلال التعديل الذي سيطراً على المادة 788 من ق م ا، بصياغتها الجديدة "يجوز لمالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب في الوفاء بديونه، إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه، أن يطلب بيعه بالمزاد العلني، بناء على قائمة شروط البيع، يعدها الموثق، وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار...".

وإذا كان قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي، أحدث الكثير من الجدل بين محافظي البيع بالمزايدة والمحضرين القضائيين بخصوص عمليات البيوع القضائية، فإن مشروع التعديل لهذا القانون وما يحمله من تغيير لمنظومة البيوع العقارية القضائية، وتقسيمها بين المحضرين القضائيين الذين يشرفون على إجراءات هذه البيوع في ظل القانون الحالي، وبين الموثقين الذين سيتولون الإشراف على بعض هذه البيوع العقارية القضائية، قد نشهد تداخل في الاختصاصات بين هذين العونين القضائيين، لاسيما فيما يتعلق بإجراءات تبليغ قائمة شروط بيع العقار التي تبقى من اختصاصات المحضر القضائي الأصلية.

المطلب الثاني: إشكالات بين أعوان الإدارة القائمين بالبيع بالمزايدة العلنية

منح المشرع لأعوان الإدارة مهمة البيع بالمزاد العلني، سواء كانوا أشخاص من القانون الإداري، كإدارات أملاك الدولة والجمارك والضرائب، أو الجماعات المحلية، كمصالح الولاية والبلدية؛ أو كانوا أشخاص من القانون التجاري كالوكيل القضائي والمصفي ومؤسسات الترقية العقارية.

الفرع الأول: أشخاص القانون الإداري القائمين بالبيع بالمزايدة العلنية

أولاً / دور أملاك الدولة في البيع بالمزايدة

كلف المشرع جهاز إداري تابع لوزارة المالية، يسهر على إدارة هذه الأملاك وإحصائها، ممثلاً في المديرية العامة للأملاك الدولة، التي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة، ومنح لها المشرع من خلال المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07-364، وكذا المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-188 (المرسوم التنفيذي 90-188، 1990)، صلاحية بيع المنقولات.

وأقرت المادة 100 من قانون 90-30 المعدلة بالمادة 34 من القانون 08-14 (القانون 08-14، 2008) على أنه " يتم استعمال وتسيير وإدارة الأشياء المنقولة وجميع الأعتدة التابعة للأملاك الخاصة التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية من قبل المصلحة والجماعة المخصصة لها ولا يجوز بأية حال من الأحوال أن تكون محل تبادل، ويجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة نهائياً للاستعمال.

الملاحظ أن المديرية الولائية لأملاك الدولة هي المكلفة ببيع أملاك الدولة المنقولة رغم أن المشرع أسقط كلمة المنقولات عند ذكره لمهمة المديرية بالبيع، واقتصر على ذكر العقارات والمتاجر فقط في نص المادة 8 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 (المرسوم التنفيذي 91-65، 1991)، كون الفقرة 4 من ذات المادة، أقرت مهمة هذه المديرية بعملية تقييم العقار والمنقول على حد سواء.

وتنص المادة 114 من قانون رقم 90-30 على أن "تتصرف الإدارة المكلفة بالأموال الوطنية في الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم. ويمكن التصرف في الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الولاية أو البلدية إما مباشرة من قبل الجماعات الإقليمية المعنية وإما الإدارة المكلفة بالأموال الوطنية أو عن طريق محافظي البيع بالمزادة، بناء على طلب الجماعات الإقليمية طبقاً للقوانين والتنظيمات الجاري بها العمل"

وتأكيداً للمادتين السالفتين الذكر، صدر منشورا وزاريا مشتركا، بين وزارتي العدل والمالية مؤرخ في 1998/03/24 تحت رقم 25-98، يخص بيع المنقولات التابعة للجماعات المحلية، البلدية والولاية، جاء في محتواه أن هذه الجماعات المحلية، يمكنها أن تبيع أملاكها المنقولة بنفسها، كما يمكنها اللجوء إلى خدمات محافظ البيع بالمزاد العلني أو إدارة أملاك الدولة، طبقاً لمقتضيات الفقرة 4 من المادة 100 من قانون 90-30 والمادة 62 و63 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 (المرسوم التنفيذي 91-454، 1991).

وفي تعديل قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 بالقانون رقم 08-14، منح المشرع صلاحية البيع للأملاك الوطنية لمحافظ البيع في المادة 34 المعدلة بنصها "تستبدل عبارة أعوان التنفيذ بكتابة الضبط لدى المحاكم المنصوص عليها في المادتين 100 و114 من قانون 90-30 بعبارة **محافظو البيع بالمزادة**".

واعتمد التعديل رقم 08-14 على المنشور الوزاري المشترك بين وزارتي العدل والمالية، غير أن المشرع لم يلتزم بالترتيب الذي جاء به المنشور، الذي قدم في الترتيب محافظ البيع، على إدارة أملاك الدولة، بينما نجد أن التعديل، قلب الترتيب، حيث قدم إدارة أملاك الدولة على محافظ البيع.

ثانياً / دور الجمارك والضرائب في البيع بالمزادة

منح المشرع صلاحية البيع بالمزاد العلني لإدارتي الجمارك والضرائب، فحسب قانون الجمارك (القانون 79-07، 1979)، يتم البيع الجمركي بصفة دورية، لكي تتجنب نفقات التخزين الباهظة من جهة، ومن جهة أخرى تتفادى مكوث البضائع لمدة طويلة في أماكن لا تتوفر فيها الشروط الملائمة للحفاظ عليها.

كما نظم المشرع إجراءات البيع بالمزاد العلني لفائدة إدارة الضرائب في قانون الإجراءات الجبائية (القانون 01-21، 2001)، بخصوصيات تميزه عن غيره من البيوع الأخرى، من خلال الامتياز الممنوح لها استناداً إلى المادة 380 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، بنصها "يمارس امتياز الخزينة في مادة الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة

قبل كل شيء طيلة كل المدة القانونية للحصول، التي تحسب، في جميع الأحوال، اعتباراً من إدراج الجدول في التحصيل، وذلك على المنقولات والأثاث التي يملكها المدينون بالضريبة أينما وجدت".

كما نصت المادة 366 من قانون التسجيل على " إن للدولة امتيازاً بالنسبة لجميع المنقولات وأمتعة الأثاث العائدة للمدينين بالضريبة، فيما يخص التحصيل المعهود إلى إدارة التسجيل بمقتضى هذا القانون، غير تحصيل الرسوم الزائدة والغرامات والعقوبات".

ومن خلال هذه النصوص، تستطيع إدارة الضرائب بيع أموال المكلف بالضريبة، عن طريق أمر مكتوب يصدر من الإدارة الضريبية، طبقاً للمادة 145 من قانون الإجراءات الجبائية بنصها " تتم المتابعات على يد أعوان الإدارة المعتمدين قانوناً أو المحضرين القضائيين. كما يمكن أن تسند عند الاقتضاء، فيما يخص الحجز التنفيذي إلى المحضرين".

الفرع الثاني: أشخاص القانون التجاري القائمين بالبيع بالمزايدة العلنية

يمارس أشخاص القانون التجاري أيضاً صلاحية البيع بالمزايدة، سواء كان الوكيل المتصرف القضائي أو المصفي، وحتى مؤسسات الترقية العقارية.

أولاً / دور الوكيل القضائي في البيع بالمزايدة

الوكيل القضائي هو شخص من أشخاص التسوية القضائية، يطلق عليه اسم وكيل التفليسة في القانون التجاري (الأمر 75-59، 1975)، الذي يطلق على كل شخص يقوم بإدارة التفليسة، ثم الوكيل المتصرف القضائي، حسب الأمر رقم 23-96 (الأمر 23-96، 1996)، وصنفه المشرع ضمن المساعدين القضائيين، أوكل لهما المشرع مهمة بيع منقولات التاجر المفلس هما، وكيل التفليسة في القانون والوكيل المتصرف القضائي، الذي جاء به الأمر وكلاهما توكل لهما مهمة بيع المنقولات بالمزاد العلني، كوكيل قضائي عن التاجر المفلس، وهو إشكال كان أولى بالمشرع أن يقوم بتوحيد المصطلحات، وتكييف القانون التجاري مع الأمر المتعلق باستحداث مهنة الوكيل المتصرف القضائي، من خلال الإبقاء على شخص واحد، يتولى هذه المهمة، خصوصاً وإن الأمر 23-96 لم ينص على صلاحية الوكيل المتصرف القضائي للبيع بالمزاد العلني، كما أن القانون التجاري سمح لوكيل التفليسة بالشروع بالبيع بعد إذن القاضي المنتدب، دون ذكره للوكيل المتصرف القضائي.

ثانياً / دور المصفي في البيع بالمزايدة

منح المشرع للمصفي حق بيع أموال الشركة تحت التصفية بطريقة صريحة في نص المادة 446 الفقرة الثانية من ق م " ويجوز له بيع مال الشركة منقولاً أو عقاراً إما بالمزاد وإما بالتراضي ما لم يقيد قرار تعيينه هذه السلطة"، بينما لم ينص عليه صراحة في القانون التجاري، وإنما بطريقة ضمنية يفهم منها في المادة 788 منه بنصها على أنه "يمثل المصفي الشركة وتحويل له السلطات الواسعة لبيع الأصول ولو بالتراضي...".

والمشرع عندما منح صلاحيات البيع بالمزاد العلني للمصفي بإجراءات غير صارمة، حين يميز له البيع بالتراضي للأموال التي تكون تحت تصرفه، ما يفتح مجال المحسوبة والغموض في البيوع التي يقوم بها هذا الأخير، بحيث يصبح انتقاء

المشتري يكون وفق أسباب شخصية وليست أسبابا احترافية، ما يسمح بتفويت الفرصة وحرمان الكثير من الأشخاص المشاركة في شراء المنقول أو العقار المباع من جهة.

ومن جهة ثانية، حرمان إدارة الضرائب والخزينة العمومية من حقوقها التناسبية للأموال المباعة، إضافة إلى أن المصفي ليس خبيرا في مجال البيوع وليس له دراية كاملة بالإجراءات المتبعة في مجال البيوع، ثم إن البيع بطريقة رضائية عادة ما يسيطر عليها التفكير في المصلحة الشخصية قبل المصلحة العامة.

ومن جهة ثالثة، حتى ولو قام المصفي ببيع الأموال بالمزاد العلني، فإنه لا يملك الدراية الكاملة بالإجراءات المتبعة ولا الخبرة اللازمة في هذا المجال، تمكنه من الحصول على الثمن الحقيقي وهو ثمن السوق.

ثالثا / دور مؤسسات الترقية العقارية في البيع بالمزايدة

إن المرقي العقاري العام هو من أزمه المشرع بالبيع عن طريق المزاد العلني لكل عقار يتولى انجازه، وهو الشخص الذي يعمل لحساب الدولة، حيث كانت الهيئات العمومية تحتكر نشاط الترقية العقارية انطلاقا من القانون رقم 86-07، ويتمثل أشخاص القانون العام في القائمين بعمليات الترقية العقارية من الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية المؤهلة المتمثلة في الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ديوان الترقية والتسيير العقاري المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

المبحث الثاني: عراقيل إدارية تسبق البيع بالمزايدة العلنية

تعترض العمليات السابقة لجلسة البيع بالمزاد، عراقيل إدارية عند التحضير للمزايدة العلنية، خصوصا عندما يتعلق الأمر بالبيع الجبري لأموال المدين المنقولة أو العقارية، يصادفها القوائم بعملية البيع من أعوان القضاء، أمام عدة مصالح وهيئات إدارية، بداية من البحث عن الأموال المراد بيعها جبرا، إلى استكمال إجراءات وضع هذه الأموال تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني.

المطلب الأول: عراقيل تسبق البيع بالمزايدة العلنية أمام المصالح المحلية والمؤسسات المالية

استوجب المشرع قبل إجراء عملية البيع بالمزاد العلني، على القوائم بالبيع، القيام بإجراءات القانونية قبل حجز أموال المدين، سواء أمام مصالح البلدية عند الحصول على وثائق المركبات المراد بيعها، أو لدى مصالح البريد عند استكمال إجراءات تبليغ صاحب الأموال المراد بيعها جبرا.

الفرع الأول: عوائق البحث عن المعلومة للأموال المراد بيعها

أولا / الأموال المراد بيعها بالمزايدة

أشار المشرع في تقسيمه للأشياء والأموال إلى المنقول في المادة 1/683 من القانون المدني بقوله "كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". والمنقولات هي الأشياء التي يمكن نقلها وتحويلها من مكان إلى آخر دون تلفها أو تغيير في شكلها.

ولقد قسم المشرع في الأموال المنقولة، إلى نوعين هما: المنقولات المادية: هي الأموال والأشياء الملموسة التي يمكن ملاحظتها بالعين المجردة، والمنقولات الغير مادية : ما يعرف بالمنقولات المعنوية، التي تتمثل في الحقوق والقيم المنقولة والأسهم والسندات.

وغالبا ما تتمثل الأموال المراد بيعها بالمزايدة في المنقولات والعتاد التي تستعملها المؤسسات، الإدارات، والحقوق والقيم المنقولة، هذه الأخيرة التي يسجل اختلاف وتباين في طريقة بيعها بالمزاد العلني، لاسيما المحجوزة منها، حيث يتم تعيين أحد البنوك العمومية للقيام بعملية بيعها عن طريق المزاد العلني (امر رئيس محكمة بئر مراد ريس ، 2012) أما العقار المراد بيعه بالمزايدة فقد ميز المشرع ما بين ثلاثة أنواع من العقارات: العقار بطبيعته هو الأصل في العقار، ويستوي الأمر أن يكون العقار أرضا أيا كانت طبيعتها، زراعية كانت أو معدة للبناء، كما يدخل في هذا النوع المباني والمنشآت الصناعية، وأيضا المحاجر والمناجم، وكذا منتجاتها قبل نزعها، والعقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته، رصده المالك لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته وغير مفصول عنه، عرفته المادة 2/683 ق م "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

والعقارات غير المادية، حيث اعتبرت المادة 684 ق م، مالا عقاريا، كل حق عيني يقع على عقار، والحقوق العينية غير المادية، قد تكون حقوقا عينية أصلية، كحق الملكية وحق الاستعمال وحق السكن وحق الارتفاق وحق الانتفاع؛ أو حقوقا عينية تبعية مثل التأمينات الواردة على العقار، كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتياز.

ثانيا / البحث عن المعلومة للأموال المراد بيعها

استحدثت قانون الإجراءات المدنية والادارية، وسيلة تمكّن العون القضائي القائم بعملية البيع بالمزايدة من القيام بعملية البحث عن أموال المدين لبيعها واستيفاء الدائن دينه منها، بحسب المادة 628 من ق إ م إ، بنصها على أنه "يسمح للمحضر القضائي في اطار مهمته بالدخول الى الإدارات والمؤسسات العمومية أو الخاصة للبحث عن حقوق مالية عينية للمنفذ عليه أو أموال قابلة للتنفيذ دون حاجة إلى أمر قضائي يسمح له بالقيام بعملية البحث، ويقوم بمجرد هذه الأموال في محضر جرد لهذه الحقوق و/أو الأموال ثم مباشرة التنفيذ عليها".

غير أن الواقع العملي يسجل عدم تفاعل الإدارات والمؤسسات العمومية والخاصة، مع هذه المادة لاسيما مصالح البطاقة الرمادية والعمران والحالة المدنية بالولاية والدائرة والبلدية؛ وبيد الجزائر؛ والبنوك العمومية والخاصة؛ ومصالح السجل التجاري، الذين يتذرعون في كل مرة بالسر المهني، عند المطالبة بتمكين المحضر القضائي حالا بالمعلومة المطلوبة.

لقد جاءت المادة 628 من ق إ م إ، محدودة، تتحدث فقط عن الذمة المالية للمدين المنفذ عليه، ولم تتحدث عن معلوماته الذاتية، ومن الناحية العملية، يبقى تطبيقها عديم الفعالية، نتيجة انتظار المحضر القضائي القائم بالبيع للرد على طلبه، من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية والخاصة، وهي مدة كافية للمنفذ عليه من تهريب أمواله، قبل صدور أمر الحجز عليها وبيعها بالمزاد العلني.

فضلا عن هذا، جاء نص هذه المادة، مبتورا من فرض الجزاء المترتب على عدم استجابة هذه المصالح لطلب المحضر القضائي، لاسيما المادة 187 مكرر من قانون العقوبات، فكان من الأجدر على المشرع الجزائري، عند استحداثه

لهذه المادة، أن يقرر جزاءات مالية أو يقرر تدخل هيئة ذات سلطة تمثل النيابة العامة، يمكنها أن تتدخل لمساعدة المحضر القضائي في أداء مهمته، وهذا ما أقره المشرع الفرنسي في المادة 39 من القانون الصادر سنة 1991 بفرض إجراءات خاصة للبحث عن أموال المدين، توضع تحت تصرف المحضر القضائي في حالة عدم تمكنه من الحصول على معلومات الأمكنة التي توجد فيها أموال المدين، وذلك بالاستعانة بالنيابة العمومية لتقوم بدورها عن طريق الشرطة أو رجال الدرك للقيام بعملية البحث عن أموال المدين، حيث يقوم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بتوجيه طلب لوكيل الجمهورية يوضح فيه المساعي المبذولة للبحث عن أموال المدين لدى المصالح التي راسلها، مرفقا بشهادة تثبت بجدية البحث وعدم جدوى البحث بالإضافة الى نسخة من السند التنفيذي، حيث يرسل وكيل الجمهورية الإدارات العامة والمؤسسات العمومية، من أجل البحث عن عناوين المؤسسات التي يعمل بها المدين، وكذلك الحسابات التي تكون مفتوحة باسمه ولا يمكن لهذه الأخيرة أن تتذرع تجاهه بالسرية المهنية (René lauba, 2014).

وفي حالة انقضاء مهلة (3) أشهر دون ان يتحصل المحضر القضائي على رد من النيابة العامة، فهذا دليل على عدم جدوى البحث الذي قامت به النيابة العامة، كما انه يمكن لوكيل الجمهورية وبناء على الوثائق المرفقة بالطلب ألا يأمر بإجراء التحقيق، وبالمقابل ان يطلب من المحضر القضائي القيام ببحث إضافي، وفي الأخير يمكن للمحضر القضائي بعد القيام للمرة الثانية بالبحث ان يقدم طلبا آخر الى وكيل الجمهورية للقيام بعملية البحث عن أموال المدين (Emmanuel blanc, 1993)

الفرع الثاني: عوائق التذرع بسرية المعلومة

لم يخصص المشرع، تنظيما قانونيا مستقلا للسّر المصرفي، فجاء بقواعد عامة تضمنت حماية السّر المصرفي خاصة، والسّرية المهنية عامة، وفي مواقع عديدة، منها ما جاء في دستور سن 1996 بنص المادة 32 على أن "الحريات الأساسية وحقوق الإنسان والمواطن مضمونة"، وما نصت عليه المادة 39 منه على أنه "لا يجوز انتهاك حرمة حياة المواطن الخاصة، وحرمة شرفه، ويحميها القانون. سرية المراسلات والاتصالات الخاصة بكل أشكالها مضمونة" (المرسوم الرئاسي 96-438، 1996).

ومنها ما جاء في القانون التجاري، على وجوب احترام السرية المصرفية، بحسب المادة 715 مكرر 13 بنصها "ومع مراعاة أحكام الفقرات السابقة، فإن مندوبي الحسابات ومساعدتهم ملزمون باحترام سّر المهنة فيما يخص الأفعال والأعمال والمعلومات التي اطلعوا عليها بحكم ممارسة وظائفهم".

حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين يخضعون لالتزام الحفاظ على السر المهني، في الفقرة الثالثة من المادة 117 من الأمر رقم 03-11، بنصها على أنه "تلزم بالسّر مع مراعاة الأحكام الصريحة للقوانين، جميع السلطات ما عدا السلطة القضائية التي تعمل ضمن إجراء جزائي".

إذا رجعنا إلى نص المادة 628 من ق م إ، التي تسمح للمحضر القضائي في إطار مهمته بالدخول الى الإدارات العمومية أو الخاصة، للبحث عن أموال المدين القابلة للتنفيذ، دون الحاجة إلى استصدار أمر قضائي، يسمح له

القيام بعملية البحث، فإن نص المادة 3/117 من الأمر 03-11، يتماشى مع نص المادة 628 من ق إ م إ، وبالتالي لا يمكن التمسك بالسر المهني في حالات الحجز على أموال المنفذ عليه.

أما في القضاء والقانون الفرنسي، نجد أن حكم صادر بتاريخ 02 جويلية 1981 عن رئيس محكمة نيس، قضى بأنه " يحق للقاضي إعفاء المصرف من سرية وأمره بإعطاء الخبير كل المعلومات المفيدة لأجل القيام بمهمته" (Piedelievre Stéphane, 2011).

إن غياب الجزاء المترتب على عدم استجابة البنوك والمؤسسات المالية لطلب المحضر القضائي عند محاولته التحري والبحث عن أموال المدين المنقولة الموجودة لدى البنوك، ساهم في بقاء المادة 628 ق إ م إ، حبرا على ورق، نتيجة إغفال المشرع لمسألة ترتيب المسؤولية المدنية على البنوك والمؤسسات المالية، في حالة امتناعها من واجب منح معلومات صحيحة عن حالة المتعامل (قطاف إسماعيل، 2019).

وهو ما تفتن له المشرع في تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بإضافة فقرة للمادة تنص على أنه "في حالة الامتناع عن تقديم المعلومة أو المساعدة المطلوبة يمكن للمحضر القضائي استصدار أمر بتوقيع غرامة تهديدية ضد الإدارات أو المؤسسات المعنية". في المادة السابقة.

المطلب الثاني: عراقيل إدارية تسبق البيع بالمزايدة العلنية أمام إدارة الضرائب والحفظ العقاري

لا تتوقف العراقيل الإدارية التي تسبق المزايدة العلنية عند مصالح البلدية وإدارة البريد، بل تتعداه إلى إدارات أخرى كإدارتي الضرائب والحفظ العقاري.

الفرع الأول: عراقيل التسجيل وإخطار إدارة الضرائب قبل البيع بالمزاد العلني

أولا / التباين في التصريح عن عملية البيع بالمزايدة لدى مصالح الضرائب

استوجب المشرع أن يتم التصريح بالبيع لدى مصالح الضرائب المختصة تسمى بمفتشية التسجيل أو مصلحة التسجيل والطابع، وهي مصلحة عمومية تقوم باستقبال التصريحات المسبقة لعملية البيع وهذا ما نصت عليه المادة 163 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل في القسم التاسع تحت عنوان البيع العمومي للمنقولات "لا يمكن بيع الأثاث والأمتعة والسلع والأخشاب والفواكه والمحاصيل وجميع الأشياء الأخرى المنقولة، علانية وبالمزاد، إلا بمحضر وبمساعدة الموظفين العموميين المؤهلين للقيام بذلك. ولا يمكن لأي موظف عمومي أن يقوم ببيع علني وعن طريق المزاد لأشياء منقولة من دون أن يقدم مسبقا التصريح إلى مكتب التسجيل التابع للدائرة التي يتم فيها البيع".

وهو النص القانوني الذي لا يطبق على أعوان الإدارة القائمين بالبيع بالمزايدة، ممن تم ذكرهم سلفا، بينما يختلف حوله أعوان القضاء، كالمحضر القضائي الذي لا يخضع لهذا الإجراء، عند بيعه المنقولات المحجوزات، طبقا للنصوص القانونية المنظمة لمهنته، بخلاف محافظ البيع بالمزايدة قبل إدماجه في مهنة المحضر القضائي طبقا لقانون 23-13 والذي يحرص على إيداع التصريح بالبيع بمكتب التسجيل خلال أجل عشرة (10) أيام قبل تاريخ افتتاح عملية البيع، تحت

طائلة غرامة مالية قدرها خمسون ألفا دينارا جزائريا 50.000 دج، بحسب نص المادة 22 من قانون المالية 2018 (القانون 17 - 11، 2017).

ثانيا / عراقيل إخطار إدارة الضرائب بالحجز العقاري

هذا فيما يتعلق ببيع المنقول بالمزاد العلني، أما فيما يتعلق ببيع العقار بالمزاد العلني، فإن المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية منح لإدارة الضرائب، التدخل في عملية بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني للمدين لها بالضريبة، من خلال إلزام المحضر القضائي القائم بإجراءات البيع، بإخطار مصلحة الضرائب بالحجز العقاري، عن طريق محضر رسمي، يجره مباشرة بعد استصدار أمر الحجز وقيده في المحافظة العقارية، بحسب الفقرة الأولى من المادة 725 ق إ م إ بنصها "يقوم المحضر القضائي بالتبليغ لأمر الحجز إلى المدين وإذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز".

الإشكال الذي تطرحه هذه المادة، ينصب حول أي مصلحة يوجه إليها المحضر القضائي محضر الإخطار؛ هل هي قبضة الضرائب، أم خزينة ما بين البلديات؛ أم مفتشية الضرائب، أم مفتشية التسجيل والطابع؟

المؤكد أن هذه المصالح الإدارية، تعمل تحت سلطة المديرية الولائية للضرائب، وكل مصلحة لها علاقة وطيدة بإجراءات الحجز العقاري، لاستيفاء إدارة الضرائب ديونها من مبلغ رسو المزداد، بعد بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، غير أن المشرع لم يفصح عن الجهة المعنية بتسليم محضر الإخطار، ولا عن طريقة إجراء هذا الإخطار، على عكس ذلك فقد نص صراحة على أن قبضة الضرائب الخاضع إليها العقار، هي من يتم فيها إجراء تعليق مستخرج قائمة شروط بيع العقار، بحسب المادة 748 ق إ م إ، كما أغفل المشرع مسألة ترتيب الجزاء، في حالة تخلف إجراء الإخطار، أو آثاره في حالة عدم ردها على الإخطار، أو ترتيب أي مسؤولية مدنية للمحضر القضائي، في حالة تجاهله إخطار إدارة الضرائب.

وكان على المشرع من باب أولى تحديد اسم المصلحة المختصة بتسليم محضر الإخطار، وهي عادة "خزينة ما بين البلديات" (خزينة ما بين البلديات هي تابعة لخزينة الولاية بعدما كانت تدعى قبضة الضرائب، وتتمثل مهام القابض بهذه المصلحة في تحصيل الإيرادات ودفع النفقات؛ ضمان أمن سلامة الأموال والسندات الموضوعة تحت مسؤوليته؛ إيداع الأموال المحصلة لدى الخزينة الولائية بصفة دورية؛)، حسب ما جرى به العمل من طرف المحضرين القضائيين، أثناء القيام بعملية إخطار الضرائب بإجراءات الحجز العقاري، مما دفع بفريق العمل التابع للغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين، إلى اقتراح تعديل المادة 725 ق إ م إ، بحذف عبارة "إخطار إدارة الضرائب" كلياً أو استبدالها بعبارة "إخطار خزينة ما بين البلديات"، وتعديل أيضا المادة 738 ق إ م إ بإضافة عبارة إلى الفقرة 5 منها الخاصة بمستخرج جدول الضريبة العقارية أثناء إيداع قائمة شروط بيع العقار المحجوز، يصدره رئيس مصلحة الخزينة ما بين البلديات، ويأتي هذا المطلب لتعديل المادة الأخيرة، كون إدارة الضرائب دائنا ممتازا، إذ كان حري على المشرع إعادة النظر في المقاربة ما بين المواد 143 ق إ ج، والمادة 738 ق إ م إ، في مسألة مستخرج جدول الضريبة العقارية، الذي يقصد به الأعباء المالية الواقعة على العقار موضوع الحجز، ولا تخص نشاط مالك هذا العقار، فهنا تستوجب التفرقة بين نشاط مالك العقار، وبين العقار في حد ذاته، وهو ما يعرف بالمبدأ القانوني القاضي باستقلال ذمة التاجر عن وضعية العقار، لأنه من المتعارف عليه أن العقار

توقع عليه ما يعرف ضريبة "البتيّة"، بينما تكون على مالك هذا العقار المحجوز، ضرائب مباشرة أو غير مباشرة بحكم نوع النشاط الذي يمارسه.

في هذا السياق، اقترح فريق العمل التابع للغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين، إضافة مادة جديدة للقسم الخامس من الفصل الخامس من الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، متعلقة بطلب استخراج مستخرج جدول الضريبة العقارية بنصها " إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال اجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يتقدم المحضر القضائي بطلب إلى خزينة البلدية من اجل تمكينه بمستخرج جدول الضريبة العقارية للعقار المحجوز".

فضلا على هذه الإشكالات العملية المطروحة عند إخطار إدارة الضرائب بهذا المحضر الرسمي، يعاني المحضر القضائي القائم بالتنفيذ من تباطؤ مصالحها في تعاملها مع العقار المحجوز، حيث تتأخر المصالح ذاتها، في الرد على محضر الإخطار، عن طريق إرسال وثائق جبائية، تثبت علاقة الدائنية بين المدين المحجوز عليه ومصالح الضرائب، وحتى وإن وصلت متأخرة، تكون برسالة عن طريق البريد الموصى عليه.

كما نسجل في كثير من حالات الحجز القضائي التي تكون إدارة الضرائب طرفا فيها، أن مراسلاتها الجبائية، تتضمن مبالغ ضريبية مختلفة، قد تكون سقطت بالتقادم، وقد تكون مبالغ فيها، فوثيقة الدور (الرول) الصادرة عن مصلحة الضرائب، قد يكون فيها اختلاف بين الوثيقة الأولى والثانية، وبينهما مبالغ مختلفة، فعلى أي أساس يعتمد المحضر القضائي في تحديد قيمة الدين المعتمد لمصلحة الضرائب كدائن ممتاز؟، وهي إشكالات عملية تبقى أمام المشرع والقضاء استدرأها والاجتهاد فيها (قطاف إسماعيل، 2019)

الفرع الثاني: عوائق القيد والإشهار في المحافظة العقارية

لم يتحكم المشرع الجزائري في المصطلحات القانونية المستعملة في قيد أمر الحجز العقاري، بين ما هو مستعمل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبين ما هو مستعمل في بعض قوانين الشهر العقاري، حيث لا يزال يستعمل مصطلح التسجيل بمدلول القيد، والذي يقصد به إشهار السند، بحسب المادة 19 من الأمر رقم 75-74، رغم كون تسجيل السندات، يتم بمصلحة التسجيل والطابع بمديرية الضرائب، ويهدف إلى تحصيل موارد مالية لفائدة الخزينة العمومية، ولا يعتبر إشهارا (مجيد خلفوني، 2011).

فالأجدر بالمشرع أن يستعمل مصطلح القيد بدل التسجيل، لأن التسجيل يخص شهر الحقوق العينية الأصلية كالملكية، والجزاء الوحيد على عدم التسجيل يتمثل في عدم قابليتها للاحتجاج بها (بشير العتروس و ترجمة أمقران عبد العزيز، 2004)، أما الحقوق العينية التبعية في ظل قانون السجل العقاري، أطلق عليها المشرع مصطلح القيد.

إن الغاية من قيد أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية، هو التحقق من الأسبقية في عملية الإيداع، إذا كان هناك أكثر من تصرف قانوني وقع على عقار واحد، كما يهدف الإجراء إلى حماية الغير الذين يتعاملون مع صاحب

العقار المراد بيعه بعد الحجز، إذ يمكن للغير، بفضل قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية، أن يتعرف على وضع العقار المراد بيعه بالمزاد والمنازعات المثارة بشأنه.

والعقار الموضوع في المزد محل القيد بالمحافظة العقارية، هو العقار المشهرّ بحسب قاعدة الأثر النسبي التي جاءت بها المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 بنصها "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة".

أما العقار غير المشهرّ، فإن المشرّع الجزائري اكتفى بقيد بسجل خاص بفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار المحجوز طبقا لما نصت عليه المادة 768 ق إ م إ، وذلك لعدم امكانية قيده بالمحافظة العقارية في غياب إشهار مسبق له، وفقا لمقتضيات المادة 88 من المرسوم 76-63.

أما بالنسبة لآجال قيد أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية، فقد نصّت المادة 728 من ق إ م إ، على إهمال المحافظ العقاري أجل ثمانية (8) أيام للقيام بعملقة القيد، وإلا تعرّض لعقوبات تأديبية، حيث جاءت هذه المادة، تطبيقا لنص المادة 99 في فقرتها الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 بنصها على أنه "بالنسبة لأوامر نزع الملكية، ثمانية أيام من تاريخها"، لكن المادة 90 من ذات المرسوم، الصادر بعد قانون الإجراءات المدنية الملغى والذي كان فيه كُتّاب الضبط على مستوى المحاكم والمجالس يتولون مهمة التنفيذ، نراها لا تتماشى ونظام المحضرين القضائيين المعمول به في الجزائر، المخول له القيام بمهمة القيد في المحافظة العقارية (المادة 90 من المرسوم 76-63، تنص)

أما بالنسبة لأجل قيد أمر الحجز التحفظي على العقار، بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار، نجد أن المشرع حدده بخمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدوره، وإلا كان الحجز باطلا، طبقا للمادة 652 من ق إ م إ، وهو ما يتعارض مع أجل قيد الحجز التنفيذي على العقار المحدد في نص المادة 728 من ق إ م إ، ونص المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، بثمانية (8) أيام، فكان على المشرع توحيد آجال القيد سواء كان الحجز العقاري، تنفيذيا أو تحفظيا.

إشكال آخر يثار عند قيد أمر الحجز العقاري عند تعدّد العقارات ففي ظل الأمر رقم 66-154، كان يطرح إشكالا حقيقيا في التوفيق ما بين أوامر الحجز القضائية وقرارات القيد الإدارية، التي تتم في جهات قضائية وإدارية مختلفة، حاول المشرّع حله في القانون رقم 08-09، في الفقرة الثانية من المادة 724 ق إ م إ بنصها على أنه "إذا كان للمدين عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة، يجوز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها أحد هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية". غير أن الإشكال العملي، يثار عند عملية قيد هذا الأمر بالمحافظة العقارية، والتي غالبا ما يتفادى المحافظ العقاري، قيد حجز على عقار، لا يدخل في دائرة اختصاص مصلحة الشهر العقاري التابع لها، لكن المادة 99 من المرسوم 76-63، نصت على تمديد الآجال في حالة إجراء الشهر في مكتبين أو أكثر، إلا أن ذلك صعب التحقيق بأمر حجز عقاري واحد (ليلي زروقي، 1997).

خاتمة:

من خلال دراستنا للإجراءات التي تسبق عملية البيع بالمزايدة العلنية، سجلنا إشكالات عملية وعراقيل إدارية عند تطبيق هذه الإجراءات القانونية التحضيرية لمختلف المزايدات العلنية، لاسيما مع تعدد القائمين بعملية المزايدات العلنية، وتداخل المصالح الإدارية ذات العلاقة بالمزايدة العلنية، مما يقلل من فعالية النصوص القانونية.

إن عملية المزايدة العلنية بالبيع، تعد أحسن وسيلة لتحقيق مصلحة أطراف العملية، سواء من جانب المزايد الذي يستفيد من شفافية المزايدة لكي يحصل على السلعة التي زايد عليها، أو من جهة البائع صاحب السلعة، الذي يستفيد من السعر الحقيقي للسلعة المباعة وهو سعر السوق، ما يجعل اللجوء إلى هذه الآلية القانونية يزداد في المستقبل، خصوصا في ظل الحديث عن تشجيع بيئة استثمارية وتوفير الأمن القانوني الذي يمر حتما عبر بوابة المزايدات العلنية لعمليات البيوع.

إن عملية المزايدة العلنية بالبيع، كثيرة الإجراءات، وتزداد تعقيدا في بيع العقار، لا يستطيع ضبطها إلا متخصص في المجال، وليس هناك من هو أهل لها سوى الضابط العمومي والعون القضائي الذي يمتلك من المعرفة الكافية التي تجعله يقوم بعملية المزايدة وينهيها بطريقة سليمة، مستعينا بخبرته الطويلة والمتعددة في مجال المزايدات، لاسيما مع إدماج مهنتي محافظ البيع بالمزايدة مع مهنة المحضر القضائي.

وما نأمل أن يتم إسناد عمليات المزايدات سواء الرضائية أو الجبرية إلى هذا الضابط العمومي، لما اكتسبه طوال ثلاثة عقود من تجربة مهنية وحنكة عالية، من جهة، ومن جهة أخرى، لضمان المزيد من الشفافية وتكافؤ الفرص بين جميع المزايدين.

المراجع

المادة 90 من المرسوم 63-76. نصت على أنه. ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار العقاري المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الأجل المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف.

Emmanuel blanc. (1993). les nouvelles procédures d'exécution, (éd. édition Montchrestien).

Piedelievre Stéphane. (2011). Putman Emmanuel, Droit bancaire. Paris: Economica.

René lauba. (2014). Le contentieux de l'exécution, ,, (éd. 12 éme édition). Paris: lexisnexus.

الأمر 66-154. (1966). المتضمن قانون الإجراءات المدنية. الجريدة الرسمية عدد 47.

الأمر 75-59. (1975). يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم ج ر ع 101، المؤرخة في 19 ديسمبر 1975. الجريدة الرسمية عدد 101.

- الأمر 96-23 . (1996). المتعلق بالوكيل المتصرف القضائي . الجريدة الرسمية عدد 43.
- الأمر 96-02 . (1996). المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة . الجريدة الرسمية العدد 03.
- القانون 01-21 . (2001). المتضمن قانون المالية لسنة 2002 يعدل قانون الإجراءات الجبائية المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 08/02 المؤرخ في 24/07/2008 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008 . الجريدة الرسمية عدد 79.
- القانون 05-11 . (2005). المتعلق بالتنظيم القضائي، ج ر ع 51، المؤرخة في 20/07/2005. الجريدة الرسمية عدد 51.
- القانون 06-02 . (2006). المتضمن مهنة الموثق. الجريدة الرسمية عدد 14.
- القانون 06-03 . (2006). يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي. الجريدة الرسمية.
- القانون 08-09 . (2008). المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجريدة الرسمية عدد 21.
- القانون 08-14 . (2008). المعدل لقانون الأملاك الوطنية 90-30 مؤرخ في 20 يوليو 2008. الجريدة الرسمية عدد 44.
- القانون 17-11 . (2017). المتضمن قانون المالية 2018. الجريدة الرسمية عدد 76.
- القانون 23-13 . (2023). المتضمن قانون المحضر القضائي. الجريدة الرسمية.
- القانون 79-07 . (1979). المتضمن قانون الجمارك، المعدل والمتمم عدة نمرات وخاصة بموجب القانون 17-04 المؤرخ في 16/02/2017. الجريدة الرسمية عدد 61.
- القانون 16-07 . (2016). المتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة . الجريدة الرسمية العدد 46 Récupéré sur <https://www.joradp.dz/FTP/JO-ARABE/2016/A2016046.pdf>
- المادة 4 من القانون 06-03 . (بلا تاريخ). عرفت المحضر القضائي. "ضابط عمومي مفوض من السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته".
- المادة 90 من المرسوم 76-63 . (s.d.). تنص .ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار العقاري المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف.
- المرسوم التنفيذي 90-188 . (1990). المحدد لهياكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات. الجريدة الرسمية عدد 26.
- المرسوم التنفيذي 91-454 . (1991). يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك. الجريدة الرسمية عدد 60.
- المرسوم التنفيذي 91-65 . (1991). المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري. الجريدة الرسمية عدد 10.
- المرسوم الرئاسي 96-438 . (1996). يتضمن نشر التعديل الدستوري، متمم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر عدد 25 . لجريدة الرسمية عدد 76.
- بشير العتوس ، و ترجمة أمقران عبد العزيز . (2004). الشهر العقاري في القانون الجزائري. مجلة المحكمة العليا، الجزء الأول، ص 18.
- خزينة ما بين البلديات هي تابعة لخزينة الولاية بعدما كانت تدعى قباضة الضرائب، وتتمثل مهام القابض بهذه المصلحة في تحصيل الإيرادات ودفع النفقات؛ ضمان أمن سلامة الأموال والسندات الموضوعة تحت مسؤوليته؛ إيداع الأموال المحصلة لدى الخزينة الولائية بصفة دورية؛ (s.d.). على صحة الحسابات المسجلة للقباضة.
- رقم 2012/3072 امر رئيس محكمة بئر مراد رابيس . (17 06, 2012). المتضمن بتعيين بنك الشركة العربية للإيجار المالي ممثلة في شخص مديرها، الكائن مقرها بـ04 شارع احمد وأكود دالي ابراهيم الجزائر. ليقوم بما يلي: بيع الاسهم المحجوزة البالغة البالغة

عددتها 6822. من رقم 219047 الى رقم 225868 والمملوكة لشركة ذات المسؤولية المحدودة "ديجيمكس" والمتواجدة لدى

المحجوز لديها الشركة العربية للإيجار المالي. بئر مراد رايس: محكمة بئر مراد رايس.

قطاف إسماعيل. (2019). الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. أطروحة دكتوراه، ص 208. جامعة الجزائر1.

ليلي زروقي. (1997). إجراءات الحجز العقاري. المجلة القضائية سنة عدد 02، ص 55، عدد 2، ص 55.

مجيد خلفوني. (2011). نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري (الإصدار الطبعة الثالثة). الجزائر: دار هومة.