

اجراءات بيع العقارات غير المشهرة وفق قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجزائري

الدكتور زهدور السهلي جامعه
وهران والدكتور مزيان محمد أمين
جامعة مستغانم

المقدمة :

لقد استحدث المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية و الادارية التنفيذ على عقارات المدين غير المشهرة في المحافظة العقارية اي التي لها مقرر اداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وهذا بموجب نص المادة 766 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، و الغاية من شمول التنفيذ لهاته العقارات راجع الى تطبيق خاصية من خصائص القاعدة القانونية وهي ملائمة المجتمع ، لوجود عدد هائل من العقود العرفية قبل سنة 1971 ووجود عقود عرفية ثابت التاريخ قبل سنة 1992 لأن المادة 63 من القانون رقم 91 – 25 المؤرخ في 16 / 12 / 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 تمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية او الحقوق العقارية ... " ضف الى ذلك يمكن التصرف في العقارات في بعض الحالات عن طريق مقررات ادارية غير مشهرة.

ولقد عالج المشرع الجزائري الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة وإجراءات بيعها في المزاد العلني من المادة 721 الى المادة 723 ومن المادة 731 الى المادة 733 ومن المادة 739 الى المادة 742 ومن المادة 750 الى المادة 761 ومن المادة 767 الى المادة 775 بالإضافة الى المادتين 737 و 748 إجراءات مدنية وإدارية.

ويعتبر حجز العقار وبيعه في المزاد العلني آخروسيطة جبرية يلجأ إليها الدائن بغية استيفاء دينه بعدما صادقت الجزائر على معاهدة الإكراه البدني في المسائل المدنية أي قام المشرع الجزائري باستبعاد الإكراه البدني من مجال التنفيذ الجبري في المسائل المدنية لمعارضة أحكامه مع المنع المقرر في القانون الدولي لاسيما المادة 11 من العهد الدولي المتعلق بالحقوق المدنية والسياسية المؤرخ في 16/ 12/ 1966 والمصادقة عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89/67 المؤرخ في 16/ 05/ 1989

ففي حالة عدم كفاية المنقولات واستصدار أمر بالحجز على العقار، هذا الإجراء يضع العقار المملوك للمدين تحت يد القضاء وتباشر إجراءات بيعه في المزاد العلني و تتضمن مرحلة إعداد العقار للبيع، كل الإجراءات التحضيرية لجلسة البيع بالمزاد العلني وفقا لمقتضيات المادة 737 الى المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية والادارية بدءا بإعداد قائمة شروط البيع مروراً بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ وانتهاء ببيع العقار وكذا توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، وأخص بهذه الدراسة بيع العقارات المشهورة في المزاد العلني لأن المشرع الجزائري سمح بأحكام جديدة ببيع العقارات غير المشهورة.

ولقد استحدث قانون الاجراءات المدنية والادارية الكثير من الأحكام الجديدة و التعديلات بشأن المسائل المنظمة لبيع العقار بالمزاد العلني مقارنة بالأحكام التي كانت مقننة في التشريع السابق الا أن هذه التعديلات

نتج عنها بعض الأحكام الجديدة، و البعض الآخر معدل و البعض التي يصعب تطبيقها عمليا وهنا يدخل القضاء واجتهادات المحكمة العليا من أجل إعطاء التوجيهات

وتوحيد مجال تطبيق القانون و من تم توحيد تطبيق اجراءات بيع العقارات المشهرة في المزداد العلني ، وهذا ما سأحاول البحث فيه من خلال طرح الاشكالية التالية مدى فعالية اجراءات بيع العقارات المشهرة في المزداد العلني ، وهذا باتباع الخطة التالية ، سأتناول في المبحث الأول اجراءات الحجز التنفيذي على العقار و الأثر الاضافي للشهر ، أبحث في المبحث الثاني في العقارات غير المشهرة القابلة للحجز حسب قانون الاجراءات المدنية و الادارية أي العقارات التي لها مقرر اداري أو عقد عرفي ثابت التاريخ ، ثم أتعرض في المبحث الثالث الى الاجراءات التمهيديّة لبيع العقار في المزداد العلني لأختم هذا البحث بإجراءات بيع العقار غير المشهرة في المزداد العلني

المبحث الأول: الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهرة و الأثر الاضافي للشهر

لقد استحدثت المشرع الجزائري اجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة لدى المحافظة العقارية أي العقارات التي ليس لها وجود قانوني في المحافظة العقارية لعدم وجود بطاقة عقارية تطبيقا لقاعدة الأثر الاضافي للشهر وهذا ما سأعرض اليه في الآتي:

المطلب الأول: الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهرة :

عالج المشرع الجزائري الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهرة في المواد من 721 الى 722 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و كأصل عام ، لا يجوز توقيع الحجز على عقارات المدين الا في حالة عدم كفاية المنقولات حسب أحكام المادة 721 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، و طبقا لأحكام المادة 722 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية يجب وصف العقار المراد التنفيذ عليه (موقعه ، ومساحته ، و حدوده و كل خصائص و مواصفات العقار) و يرفق طلب الحجز طبقا لأحكام المادة 723 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية بنسخة من السند التنفيذي ، و نسخة من محضر التبليغ الرسمي ، و التكليف بالحضور ، و كذا محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها ، و مستخرج من أصل الدين ، و مستخرج من سند الملكية غير المشهرة.

و بالتالي فالدائن الحائز على سند تنفيذي و الذي لم يتمكن من استيفاء دينه باتباعه اجراءات الحجز على منقولات مدينه بسبب عدم وجودها أو عدم كفايتها ، عليه الانتقال كخطوة ثانية الى التنفيذ على عقارات مدينه غير المشهرة و التي لها مقرر اداري أو سند عرفي ثابت التاريخ ، لكن ألزم المشرع اتباع اجراءات محددة من اجل وضع العقار غير المشهر تحت يد القضاء لبيعه بالمزاد العلني و استيفاء الدين من ثمنه و تتم اجراءات الحجز بتقديم الدائن طلب الحجز الى رئيس المحكمة المتواجد في دائرة اختصاصها العقار يتضمن نفس البيانات المشار اليها سابقا و المحددة بالمادة 722 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية مرفوقا بوثائق أشارت اليها المادة 766 من القانون السالف الذكر وهي :

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها

- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الاداري للعقار المراد حجزه

و بعد استصدار الأمر بالحجز يتم تبليغه الى المدين و حائز العقاران وجد و هذا ما نصت عليه المادة 767 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و التي تحيلنا للمادة 688 منه في طريقة التبليغ.

بعد الحجز تسلب ملكية العقار من المدين المالك أو الكفيل العيني في حالة ضمان الدين من قبله و تضع تحت يد القضاء و هذا ما أكدته أحكام المادة 730 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

و يتم تبليغ الرسمي لأمر الحجز الى المدين و الى حائز العقار اذا لم يكون المدين حائز له طبقا لأحكام المادة 690 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية الى المحجوز عليه شخصيا أو الى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه و هذا في غضون شهرين من تاريخ صدوره و الا اعتبر لاغيا و بعد الحجز و الجرد يجب أن تسلم نسخة من محضر

الحجز والجرد الى المحجوز عليه في أجل أقصاه 3 أيام و اذا رفض الاستلام ينوه عنه في المحضر ، علما بأنه يتم جرد في محضر الحجز أموال المدين وتعيينها تعيينا دقيقا كما ان أمر الحجز على العقار غير المشهرا لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية ، لذلك استحدث القانون مصلحة خاصة على مستوى أمانة ضبط المحكمة تتولى قيد الحجز العقارية 1 و الذي يتم بسجل خاص يفتح بأمانة الضبط المتواجد في دائرة اختصاصها العقار اذ تقيد به الحجز العقارية ، و أيضا يقيد به الدائنون الحاجزون و الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه ن و بهذا يعد العقار محجوزا من تاريخ هذا القيد ، و يترتب عليه نفس الأثار كما لو كان العقار مشهرا (المادة 768 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية)

المطلب الثاني : الأثر الاضافي للشهر

و لكون أن النظام القانوني المطبق في الجزائر يخضع العقارات و الحقوق العينية العقارية و الحقوق العالقة بها الى نظام الشهر العيني و استثناء نظام الشهر الشخصي ، و الأصل في الحجز العقاري لا يمكن توقيعه الا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهرة تطبيقا للأثر النسبي للشهر 2 و هذا ما يجرنا الى التعرض الى هذه النقطة بالتفصيل

أقول صدرت قوانين من أجل تجسيد نظام السجل العيني و ضمان سلامة نظام السجل الشخصي في انتظار تعميم عملية مسح الأراضي عبر كامل اقليم الجمهورية مع الحصر الكلي لجميع الممتلكات ، و أكدت هذه القوانين على قاعدة الأثر الاضافي للشهر من أجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية ، و لقد جاء المشرع الجزائري

1. عبد السلام ذيب / قانون الاجراءات المدنية و الادارية ترجمة للمحاكمة العادلة ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة رعاية ، الجزائر 2009 ص : 384
- 2 خماج نبيل / الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهرة و غير المشهرة على ضوء قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، مذكرة التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء – الدفعة الثامنة عشر ، سنة 201 ، ص 50

بنص المادة 88 من مرسوم 76/633 قاعدة الأثر الاضافي للشهر - مبدأ الشهر المسبق - بمعنى أنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهراي وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية التي يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الدين تداولوا على الملكية هذا المبدأ العام ورد عليه استثناءات ألخصها فيما يلي :

1 . العقود العرفية التي اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01/01/1971 أي قبل صدور قانون التوثيق 4 ، أما بالنسبة للعقود التي ليس لها تاريخ ثابت ، فقد أكدت المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29/03/1994 بأنه يمكن اثبات حجيتها عن طريق القضاء 5

2 . الاجراء الأول عند عملية المسح العقاري أي يمكن شهر العقار بترقيمه باسم الشخص الحائزون اشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق 6

3. عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام اي طبقا لقانون رقم 86-03 المؤرخ في 04/02/1986 الذي سمح بالتنازل عن الذمة العقارية الايجارية التابعة للقطاع العام في حالة ما اذا باعت ملكا لم يكن بوسعها اثبات أصل ملكيته فيما يخص القطع الأرضية المشيدة عليها السكنات القابلة للتنازل 7

3 تنص المادة 88 من مرسوم 76/63 الصادر بتاريخ 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي : " لا يمكن القيام بأي اجراء للإشهار في المحافظة العقارية ، في حالة عدم وجود اشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أول شهادة الانتقال عن طريق الوفاة ، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ..."

4 الأستاذ حمدي باشا عمر/حماية الملكية العقارية الخاصة ، دارهومة ، سنة 2004 ، ص ص : 60 - 58

5 قرار المحكمة العليا ، الصادر عن الغرفة العقارية ، بتاريخ 26/04/2000 ، في الملف رقم 198674 ، غير منشور

6 الأستاذة ليلى زروقي والأستاذ حمدي باشا عمر /المنازعات العقارية ، على ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دارهومة للنشر ، الجزائر ، سنة 2008 ، ص 222

7 الأستاذ ليلى زروقي والأستاذ حمدي باشا عمر /المنازعات العقارية ، المراجع السابق ، ص : 223

4. التحقيق العقاري سواءا كان فردي أو جماعي طبقا لقانون 07 – 02 المؤرخ في

27/02/2007

5. عقود الاستصلاح وفي هذه الحالة يتم تحرير العقد الاداري ويتم شهره بالمحافظة

العقارية دون حاجة الى توافر عملية شهر مسبق

6. شهادة الحيابة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 91 – 254 المؤرخ في 27/07/1991

الذي نص على انه يمكن شهر العقار لأول مرة في انتظار عملية المسح

ولكن و بما ان عملية المسح منذ تأسيسه سنة 1975 بموجب الأمر رقم 75/74

المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

متأخرة بكل البلديات ما عدا الأراضي الفلاحية هذا ما أدى بالمشرع لتنظيم هذا الحجز

على العقارات غير المشهرة 8 هذا من جهة

أنه من جهة أخرى فالمشرع أضاف حالة حصرية تكمن في شهر حكم رسو المزاد

لعقارات غير مشهرة.

المبحث الثاني : العقارات غير المشهرة القابلة للحجز :

المشروع الجزائري لم يأذن بالحجز على كافة العقارات غير المشهرة وانما حصرها في

حالتين طبقا لأحكام المادة 766 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية 9: أي العقارات

غير المشهرة التي لها مقرر اداري و العقود العرفية الثابتة التاريخ.

8 خماج نبيل ، الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهرة و غير المشهرة على

ضوء قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، المرجع السابق ، ص : 50

9: يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه ، الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة ، اذا كان لها

مقرر اداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني

تتم اجراءات الحجز في هذه الحالة وفقا للمادتين 722 و 723 أعلاه ويرفق مع طلب الحجز :

1. نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبالغ الدين

2. محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها

3. مستخرج من السند العرفي أو المقرر الاداري للعقار المراد حجزه

المطلب الأول الحكم القانوني للعقار غير المشهر الذي له مقرر اداري و

موقف القضاء

أتعرض في هذا المطلب الى الحكم القانوني للعقارات غير المشهرة التي لها مقرر

اداري وموقف القضاء الجزائري

الفرع الأول : الحكم القانوني للعقارات غير مشهرة التي لها مقرر اداري

يمكن تعريفه باعتباره ككل عمل اداري يقصد تعديل الأوضاع القانونية كما هي

قائمة في وقت صدوره او كما ستكون في لحظة مستقبلية معينة 10 بمعنى كل عمل

اداري يحدث تغييرا في الأوضاع القانونية القائمة كإكساب ملكية عقار غير مشهر

ولقد تعاملت المؤسسات الرسمية للدولة في آلاف العقارات بموجب مقررات ادارية

غير مشهرة مثل توزيع أراضي في المناطق الصناعية وتوزيع أراضي للبناء من طرف

البلديات والوكالات العقارية ومديرية أملاك الدولة ، وأضحت الأملاك التي ليست لها

سندات ملكية مشهرة هي التي تشكل وعاء عقاري معتبر من الأملاك الأخرى وهي قابلة

لأن تدخل ضمن الضمان العام للمدين اتجاه الافراد أو المؤسسات المالية 11

ويقصد بالعقارات التي يكون لها مقرر اداري هي التي يكون المدين قد استفاد بها

بموجب سند اداري في العادة شكل مستخرج مداولة دون أن يفرغ في شكل رسمي عملا

بالمادتين 324 مكرر و 793 مدني والمادتين 15 و 16 من الأمر 74/ 75 السالف الذكر 12

10 عمار عوابدي/القانون الاداري (النشاط الاداري ، الجزء الثاني) ديوان المطبوعات الجامعية ،

ص 90

11 عبد السلام ذيب ، قانون الاجراءات المدنية والادارية ترجمة للمحاكمة العادلة ، المؤسسة

الوطنية للفنون المطبعية وحدة رعاية ، الجزائر 2009 ص 384

12 حساين رضا/اجراءات التنفيذ الجبر على العقار والحقوق العينية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير ، جامعة وهران ، 2013 ، ص :36

فالمقررات التي تصدر عادة عن البلديات في شأن الاستفادة من عقارات و هي كثيرة الشيعوع دون مراعاة لعنصر الشكلية ، أصبح بالإمكان الحجز عليها وفق اجراءات استحدثت لأجل ذلك 13

الفرع الثاني : موقف القضاء الجزائري :

لقد ثار جدل فقهي وقضائي كبير حول الطبيعة القانونية للمقرر الاداري ، لكن بعدما صدرت عدة قرارات محكمة العليا بخصوص هذه الطبيعة القانونية للمقرر الاداري اعتبر وثيقة ادارية لها قرينة قانونية للإثبات تغني عن اليمين 14 كما أن القانون سمح للولاية لما لهم من صلاحيات الغاء مقرر اداري على أن يبادر بذلك خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ ايداع محضر المداولة لدى الولاية 15 كما أن القضاء الجزائري أكد على أن اكتساب حقوق ثابتة – تجاهل للإدارة – انتهاك حقوق مكرسة قانونا 16 بمعنى أن المقرر الاداري لا يرقى الى العقد الرسمي المسجل والمشهر

المطلب الثاني : العقار غير المشهر الذي له سند عرفي ثابت التاريخ :

نتعرض في هذا المطلب الى العقارات غير المشهرة التي لها سند عرفي ثابت التاريخ و موقف القضاء الجزائري.

-
- 13 بربارة عبد الحرمان ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، منشورات بغداداي ، الطبعة الأولى سنة 2009 ، ص:261
- 14 قرار المحكمة العليا ، الغرفة العقارية ، مؤرخ في 14 / 11 / 2007 ، ملف رقم 413992 ، المجلة القضائية ، عد الأول لسنة 2008 ، ص :207
- 15 قرار المحكمة العليا ، الغرفة الادارية ن مؤرخ في 24/10/1993 ، ملف رقم 89903 ، مجلة مجلس الدولة ، عدد الأول ، سنة 2006 ، ص :201
- 16 قرار مجلس الدولة ، الغرفة الادارية ، مؤرخ في 23 / 11 / 1985 ، ملف رقم 37578 ، مجلة مجلس الدولة ، سنة 2005 ، ص 199

الفرع الأول : الحكم القانوني للبيع العقاري العرفي :

العقود العرفية هي عقود يقوم بتحريها الأفراد فيما بينهم تعد لا ثبات تصرفاتهم القانونية مثل البيع والايجارو هي عقود تتميز عن العقد الرسمي من حيث شكله في أنه لا يشترط لصحته الا توقيع البائع والمشتري باعتبارهما مدينان بالالتزام ، الأول بنقل ملكية المبيع والثاني يدفع الثمن ، فيكون توقيع كل منهما حجة على من صدر منه ، فمن هذا التوقيع يستمد العقد حجيته في الاثبات

علما بأن العقد العرفي على هذا النحو قبل صدور قانون التوثيق سنة 1971 كان يرتب جميع آثاره وبالتالي كانت تنتقل ملكية العقار بمجرد تطابق إرادة البائع وإرادة المشتري دون حاجة الى رسمية فالعقود التي كانت تحرر بطريقة عرفية عند الكاتب ترتب جميع آثارها وبها تنتقل للملكية

لهذا يتميز العقد العرفي على العقد الرسمي من حيث الحجية في الاثبات فهذه لا تسقط في العقد الرسمي الا عن طريق الطعن بالتزوير ، وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر 5 مدني 17

أما في العقد العرفي فيكفي لتسقط حجيته انكار التوقيع والخط وهذا ما أكدته المادة 327 مدني 18 ، لكن اذا اعترف صاحب التوقيع بصدوره منه أو لم ينكره صراحة فان العقد العرفي يكتسب قوة العقد الرسمي ولا ترفع عنه الحجية حينئذ الا عن طريق الطعن بالتزوير .

17تنص المادة 324 مكرر 5 مدني على ما يلي : " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني "

18 تنص المادة 327 مدني على ما يلي : " يعتبر العقد العرفي صادرا ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب اليه من خط و امضاء أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الانكار ، ويكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط او الامضاء هو لمن تلقوا منه هذا الحق "

الفرع الثاني: موقف القضاء من البيع العقاري

ان نص المادة 324 مكرر 1 جاء واضحا اذا يقرر بطلان بيع العقار اذا لم يححر في قبل رسعي عند الموثق مع ايداع المبلغ ، لكن وعلى الغرم من صراحة النصوص القانونية الا أن غرف المحكمة العليا تضاربت في قراراتها بصفة عامة و الغرف المدنية مع الغرف التجارية بصفة خاصة

فالغرفة المدنية كانت تؤكد على صحة العقود العرفية باعتبارها صحيحة ترتب جميع أثارها القانونية بالنظر الى موقف الغرفة التجارية المعاكس تماما و باقي هذا التضارب الى غاية اجتماع الغرف المجتمعة بتاريخ 18/02/1997

أ. نقل الملكية في ظل الاجتهاد القضائي القديم :

كانت المحكمة العليا – الغرفة المدنية – الى غاية سنة 1997 تعطي للعقود العرفية الحجية الكاملة في عملية نقل الملكية العقارية ، مؤيد اتجاه المحاكم و المجالس التي تقضي بصحة العقود العرفية ، فان كان هذا البيع محررا في شكل عرفي وكان مستوفيا لما تسميه بالشروط الموضوعية أي التراضي و المحل و السبب فان العقد يكون تاما منتجا لأثاره بين اطرافه ، و يترتب على ذلك اذن أن بيع العقار ليس عقد شكلي بل هو عقد رضائي يكفي لتمامه تطابق ارادتي البائع و المشتري على البيع و المبيع و الثمن ، أما الشكل الرسمي الذي يجب تحت طائلة البطلان ، أن يححر فيه البيع فهو ليس شرطا لانعقاد البيع و ما هو الا شرط لا ثبات العقد و نفاذه في حق الغير و لا يعد و ان يكون الالتزام من الالتزامات التمهيديّة لنقل الملكية التي نصت عليها المادة 106 و 351 و 361 من القانون المدني

ب. نقل الملكية في ظل الاجتهاد القضائي الحديث :

ظلت المحكمة العليا على رأسها الغرفة المدنية فترة من الزمن تعطي للعقود العرفية المنصبة على عقار قوة الزامية الى غاية 18/02/1997 أين اجتمعت الغرفة

المجتمعة وقررت بقرارها تحت رقم 136156 أن العقد العرفي باطل بطلان مطلقا ، و بهذا تكون المحكمة العليا قد جسدت الدور المنوط بها دستوريا الا وهوتوحيد الاجتهاد القضائي ، الذي مرعلى مرحلتين اجتماع الغرف المختلطة ثم الغرف المجتمعة وخلصوا على اعتبارالعقد العرفي باطل بطلان مطلق وهذا يعتبر خطوة جديدة لتعزيز دولة القانون لكونه يفرض على المواطنين احترام الشكل الرسمي في معاملاتهم التجارية و العقارية حفاظا و صونا لحقوقهم و حقوق الدولة ، فضلا على أنه جاء ليتماشى مع التوجهات الجديدة التي نوعها المشرع في عدة قوانين كقانون 25/ 90 المتضمن التوجيه العقاري و قانون 75 74- المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و قانون المالية لسنة 1992 و قانون 76 – 63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري و ...

هذا وبيدولي أن قرار 18/ 02/ 1997 وان طبق القانون بحذافيره خاصة أحكام المادة 324 مكرر 1 كما قدس المبادئ الدستورية ووحده الاجتهادات القضائية الا أنه و بمقابل نجده أنه أهدر مبدأ سلطان الإرادة أي ركن التراضي باعتباره الركن الأساسي و الرئيسي في العقد لأن الشكلية جاءت لتتم ارادة طرفي العقد فقط ، ضف الى ذلك فهناك من العقود التي تتطابق فيها الإرادة على الشيء المبيع ويتحدد السبب و كذا الثمن و جميع عناصر الأساسية و الثانوية للعقد الا أنه يستحيل ا فراغ العقد في قالب رسمي لعدم امكانية البائع مثلا الحصول على عقد الملكية كونه في حالة اعسار – لا يمكن له دفع مبالغ المستحقة لأملاك الدولة من أجل الحصول على عقد الملكية – و بعد أن يتحصل على عقد الملكية و نظرا لتعنته لسبب أو لآخر – يطالب المشتري زيادة في الثمن – فيتراجع عن ابرام العقد وهذا يسبب ضرر جسيما للمشتري خاصة اذا كان حائز للعقار موضوع النزاع.

و حتى يمكن الاحتجاج بالعقود العرفية في مواجهة الغير طبقا للمادة 328 مدني

ابتداء من :

.من يوم تسجيله : ويكون التسجيل في مديرية الضرائب بمصلحة التسجيل يعطي للمحرر العرفي تاريخا أكيدا وذلك لانه يدل على أنه قد أبرم قبل ذلك التاريخ وبالتالي لا يمكن للغير أن يطعنوا في تاريخ التسجيل الا بطريق التزوير

. من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام : كأن يتم ذكر مضمون

العقد العرفي في حكم قضائي أو عقد موثق

. من يوم التأشير عليه على يد ضابط مختص كأن يتم الاشهاد و المصادقة على

التوقيع التي يتضمنها العقد العرفي من طرف ضابط الحالة المدنية أو القاضي أو كاتب الجلسة

. من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو امضاء : اذا توفي شخص أو أكثر من

الأشخاص الذين سبق لهم أو وضعوا توقيعهم أو خطهم على الورثة العرفية 19

المبحث الثالث : الاجراءات التمهيدية لبيع العقار في المزداد العلني

لم يعرف المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية و الادارية قائمة شروط البيع ، وقد عرفها الفقهاء بأنها ورقة من أوراق المحضرين المرتبطة بالتنفيذ الجبري على العقارات أو الحقوق العينية العقارية و تنطوي على مشروع بيع متضمنة بعض البيانات الأساسية للعقار أو الحق العيني العقاريو شروط معينة للبيع الجبري للعقار المحجوز 20 ويتولى تحريرها و ايداعها المحضر القضائي وهذا ما نصت عليه المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

المطلب الأول : الشخص المؤهل لتحرير قائمة شروط البيع و طبيعتها

القانونية :

قسمننا المطلب الى فرعين ، نتناول في الفرع الأول المحضر القضائي باعتباره الشخص

19 حساين رضا/المراجع السابق ، ص : 42

20 تنص المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية تنص على ما يلي " اذا لم يقم المدين ...يححر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة الضبط المحكمة "

المكلف بتحرير قائمة شروط البيع أما الفرع الثاني نعالج فيه الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع

الفرع الأول : الشخص المؤهل لتحرير قائمة شروط البيع :

المحضر القضائي هو الشخص المؤهل قانونا لتحرير قائمة شروط البيع وقد نص المشرع الجزائري على ذلك صراحة في المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية والادارية 21 وبموجب هذا النص أصبح تحرير قائمة شروط البيع من الوظائف الأساسية للمحضر القضائي ، ويتولى هذا الأخير تحريرها في شكل مشروع بيع ، أي أن قائمة شروط البيع تعتبر مؤقتة وظرفية الى غاية الفصل في الاعتراضات التي قد تؤدي الى تعديلها بالزيادة أو النقصان أو حتى الى إلغائها ومتى تم الفصل في جميع المنازعات أو الاعتراضات تصبح نهائية وشروط البيع الواردة فيها سليمة وكفيلة بضمان البيع الجبري للعقار المحجوز في أحسن الظروف ودون الإضرار بأي طرف من الأطراف سواء أكان مدينا ، دائئا عاديا ، دائئا مقيدا ، كفيلا عينيا أو مشتري العقار الراسي عليه المزداد 22 ، وهذا ما سأعرض اليه في الآتي :

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع :

قائمة شروط البيع هي الوثيقة التي تحدد بموجبها الشروط القانونية للبيع بالمزاد العلني وهي الوثيقة التي تهدف الى تمكين الراغبين بالشراء من الاطلاع على وضع العقار ومواصفاته ، وتتضمن القائمة بالإضافة الى اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه و تاريخ تحرير القائمة و ختمه وتوقيعه بيانات أخرى نصت عليها المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية والادارية علما أن القائمة قبل جلسة الاعتراضات مجرد وثيقة مؤقتة غير نهائية و غير ملزمة و هي مازالت في مرحلتها الأولية كمشروع فقط ثم تتحول الى اتفاقية قانونية بين جميع الأطراف بعد النظر في جميع الاعتراضات المقدمة في الجلسة المخصصة لها

21 المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية والادارية تمص على ما يلي : "...يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع"

22 الأستاذ راشدي مراد \ المرجع السابق ، ص : 16

وقد اعتبر الاجتهاد القضائي الفرنسي في مجال الحجز العقاري أن قائمة شروط البيع تشكل اتفاقية ذات قوة ملزمة بين كل من الحاجز ، و دائني المحجوز عليه ، و المحجوز عليه نفسه ، و الراسي عليه المزداد²³

المطلب الثاني: اجراءات ايداع قائمة شروط البيع :

سنعرض في هذا المطلب الى الشخص المكلف بإيداع قائمة شروط البيع و ميعاد ايداعها ثم نتناول مكان و شكليات ايداع قائمة شروط البيع

الفرع الأول : الشخص المكلف بإيداع قائمة شروط البيع و ميعاد ايداعها :

يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع بكتابة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز طبقا لأحكام المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية²⁴ ، هذا و تجب الاشارة الى أن المشرع الجزائري لم يحدد ميعاد

²³ الأستاذ راشدي مراد ، المرجع و الموضوع السابقان

²⁴ المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية تنص " اذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز ، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز في حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها احد هذه العقارات يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي :

1. أ اسم و لقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه ، و موطن كل منهم

2. السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين

3. أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده ، و تاريخ انذار الحائز أو الكفيل العيني ان وجد =

4. تعيين العقار أو الحقي العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، و ان كان لعقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات

5. تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل أو أنه شاغر

6. شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف

7. تجزئة العقار الى أجزاء ، ان كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع ، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء توضيح الترتيب الي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء ، و اذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية ، لا يجوز تجزئتها

ناقصا لإيداع قائمة شروط البيع وبالتالي لم يرتب على انقضائه سقوط الحجز مثلما ذهب اليه المشرع الفرنسي بتحديد مدة (40) يوما لإيداع القائمة من تاريخ تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية و الاسقط الحجز وكذا القانون المصري الذي حدد هذا الميعاد ب(90) يوما ويترتب على مخالفته اعتبار التنبيه بنزع الملكية كأن لم يكن 25

الفرع الثاني : مكان وشكليات ايداع قائمة شروط البيع :

المحكمة المختصة إقليميا لإيداع قائمة شروط البيع في التشريع الجزائري هي محكمة موطن العقار المحجوز وهذا ما نصت عليه المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية 26 ونلاحظ بأن الاختصاص قد تغير بعدما كان في قانون الاجراءات المدنية (القديم) محكمة مقر المجلس المتواجد به العقار المحجوز أصبح في ظل قانون الاجراءات المدنية و الادارية محكمة موطن العقار المحجوز
و اذا أنصب أمر الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية كان الاختصاص للمحكمة التي يوجد فيها احد هذه العقارات حتى ولو كانت دوائر اختصاص مختلفة و هذا ما نصت عليه المادة 737 في الفقرة الثانية 27

هذا و تجب الاشارة الى أنه كان على المشرع الجزائري إعطاء الاختصاص في حالة تعدد العقارات للمحكمة التي يقع بدائرتها العدد الأكبر من العقارات حتى يسهل عمل المحضر القضائي لإعداد قائمة الشروط و الاتصال بالمحافظة العقارية .

المطلب الثالث: البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع ومرافقاتها والجزاء

8. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع
يؤشر رئيس المحكمة المختص اقليميا على محضر ايداع قائمة شروط البيع ، و يحدد فيه جلسة للاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة انعقادها
اذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للأبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات و الاسقط حقه
في حالة الغاء قائمة شروط البيع ، يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي
25 الأستاذ راشدي مراد ، المرجع السابق ، ص 17
26 المادة 737 في الفقرة الثانية تنص على ما يلي : " و في حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودعه قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها هذه العقارات "
27 الأستاذ راشدي مراد ، المرجع و الموضوع السابقان

المرتتب على تخلفها:

نتعرض في هذا المطلب في فرعين، أخصص الفرع الأول للبيانات الأساسية لقائمة شروط البيع، ثم نخصص الفرع الثاني للجزاء المرتتب على تخلفها الفرع الأول: البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع:

إن قائمة شروط البيع تنطوي على بيانات أساسية وشروط يتم على أساسها بيع العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز والتي تهدف من جهة الى تمكين الراغبين بالشراء من الاطلاع على وضع العقار ومواصفاته ومن جهة أخرى تمكين الغير وخاصة من يرغب بالمشاركة في المزاد بأن يتأكد من صحة الإجراءات المتخذة وسلامتها، وهذا ما أكدته أحكام المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

الفرع الثاني: الجزء المرتتب على تخلف البيانات الأساسية للقائمة:

إذا خلت قائمة شروط البيع من الأحد البيانات الأساسية المذكورة في المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية والادارية لا تعتبر باطلة وانما قابلة للإبطال أي البطلان هنا نسبي وليس مطلقاً أي لا يتعلق بالنظام العام ولا يثيره القاضي من تلقاء نفسه وهو مقرر لمن له مصلحة من بين الأشخاص الذين بلغ لهم قائمة شروط البيع غير أن المشرع وضع لكل ذي مصلحة في طلب ابطال قائمة شروط البيع ميعاد لتقديم الطلب (أ) التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

حددت المادة 740 من قانون الاجراءات المدنية والادارية الأشخاص الذين يجب تبليغهم رسمياً حتى يتمكنوا من الاطلاع على مضمون قائمة الشروط وإبداء ملاحظاتهم ولقد أوجب القانون على المحضر القضائي بعد التأشير على قائمة شروط البيع التي أودعها وذلك خلال 15 يوماً الموالية للإيداع تبليغ بعض الأشخاص المحددين بالمادة 740 بإيداع قائمة شروط البيع وهم الأشخاص الذين يهمهم هذا الإيداع أكثر من غيرهم حتى يستطيعوا تقديم اعتراضاتهم في الوقت المناسب 28

28 تنص المادة 740 من قانون الاجراءات المدنية والادارية تنص " يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، أن يبلغ رسمياً الأشخاص

ب) نشر مستخرج قائمة شروط البيع :

يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني بموجب أمر على عريضة بناء

على طلب المحضر القضائي أو الدائن 29

كما يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية بغض النظر عن اللغة الصادرة بها 30 والتعليق في لوحة اعلانات المحكمة وكذا الأماكن المحددة بالمادة 570 من قانون الاجراءات المدنية والادارية حتى يأخذ العامة علما بالبيع وذلك في ميعاد أقله 20 يوما من تاريخ الجلسة طبقا لأحكام المادة 749 من قانون الاجراءات المدنية والادارية 31 وذلك على نفقة طالب التنفيذ ، وحتى تنعقد

جلسة البيع بالمزاد العلني لابد من اعلان البيع اعلانا خاصا ثم اعلانا عاما

الآتية :

1. المدين المحجوز عليه
 2. الكفيل العيني والحائز للعقار ، أو الحق العيني العقاري ان وجد
 3. المالكين على الشيوخ ان كان العقار ، أو الحق العيني العقاري مشاعا
 4. الدائنين المقدين كل بمفرده
 5. بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض ب هان وجد
- وفي حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي الى ورثة هؤلاء بصفة جماعية ، دون تحديد السماء والصفات في موطنهم ، فان لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي
- 29 الأستاذ بربارة عبد الرحمان / طرق التنفيذ ، الطبعة الأولى لسنة 2009 ، منشورات بغدادي ، ص 248

30 الأستاذ بربارة عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 244

31 تنص المادة 749 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على ما يلي : "يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوما على الأكثر وعشرين (20) يوما على الأقل مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه ، ويقوم بنشر الاعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ يتضمن المستخرج فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي :

1. اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني ان وجد و موطن كل منهم
2. تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع
3. الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري
4. تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني
5. تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع

1 : الاعلان الخاص :

نصت عليه أحكام المادة 747 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية التي توجب على المحضر القضائي اخطار جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العينهنا و تجب الاشارة الى أن هذه المادة لم يدرجها المشرع ضمن اجراءات بيع العقارات غير المشهرة و يبدو لي أن لها أهمية بالغة و يجب تطبيقها في اجراءات بيع العقارات غير المشهرة لكن لم يتكلم عليها المشرع

2 : الاعلان العام :

بعد الاعلان الخاص يجب على المحضر القضائي اعلان البيع للججمهور حتى يزداد عدد المشاركين في المزايمة ، و يقع التنافس بقصد الوصول الى أعلى سعر في المزايمة 32، علما بأن عدم احترام هذه المواعيد قد يؤدي الى الغاء جلسة البيع .

و يجوز لأي شخص بعد الاعلان الاطلاع على قائمة شروط البيع سواء في مكتب المحضر أو في أمانة ضبط المحكمة حسب أحكام المادة 748فقرة أخيرة من قانون الاجراءات المدنية و الادارية 33

كما يمكن الطعن في هذه الاجراءات (النشر و التعليق) بالإلغاء من طرف المدين و الدائنين المتدخلين في الحجز ، وهذا برفع طلب إلغائها الى رئيس المحكمة خلال 3 أيام قبل جلسة البيع ، و الاسقط حقهم في ذلك ، و يفصل الرئيس في هذا الطب يوم البيع و قبل افتتاح جلسة البيع بأمر غير قابل لأي طعن ، اما اذا قرر إلغاء هذه الإجراءات أجل البيع لجلسة لاحقة و أمر بإعادتها على نفقة المحضر لأنه المتسبب في ذلك أما اذا رفض الطلب أمر بافتتاح الجلسة فورا

32 نبيل عمرو أحمد هندي /التنفيذ الجبري قواعده و اجراءاته ، دار الجامعة الجديدة ، طبعة سنة 2003 ، ص :658

33يقوم المحضر القضائي بعد ايداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الاعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (8) أيام التالية لأخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة و ترفق صورة من الاعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ يجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة

أ: تقدير مصاريف اجراءات التنفيذ وتحديد الثمن الأساسي :

يتم تقدير مصاريف اجراءات التنفيذ عملا بالمادة 739 اجراءات مدنية و ادارية بتحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني أو ما يعرف بالسعر الافتتاحي أو القيمة التقريبية للعقار في السوق من طرف خبير عقاري 34

يعين الخبير بأمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة والذي يمكن أن يعدلها في حالة احتجاج من له مصلحة ، ويجب على الخبير إيداع تقرير التقويمي في أجل لا يتجاوز 10 أيام من تاريخ تعيينه

كما يتم تقديم مصاريف اجراءات التنفيذ على ضوء ما تم صرفه خلال جميع مراحل التنفيذ الى يوم البيع بالمزاد العلني ، يقدر رئيس المحكمة المصاريف بموجب أمر على عريضة يقدمه المحضر القضائي أو من أحد الدائنين ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني باعتبار المصاريف تدخل ضمن حقوق الامتياز وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد لكونه سندا تنفيذيا ، وهذا تطبيقا لأحكام المادة 752 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .

ب: جلسة الاعتراضات :

نصت عليها أحكام المادة 742 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية 35 يحق 34 الدكتور بربارة عبد الرحمن /طرق التنفيذ. الطبعة الأولى لسنة 2009 ، منشورات بغدادية ، ص 242

35تنص المادة 742 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية بما يلي : تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار اليهم في المادة 740 أعلاه ، أو من ورثتهم الى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل ، والا سقط حقهم في التمسك بها تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها ، وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام اذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين ضبط بذلك في السجل الخاص به ويشرع المحضر القضائي في اجراءات الاعلان عن البيع بالمزاد العلني

للأشخاص المحددين بالمادة 740 و ما يليها بعد أن يحدد رئيس المحكمة تاريخ جلسة الاعتراضات وفقا لأحكام المادة 737 من اجراءات المدنية و الادارية ابداء اعتراضاتهم على البيع ثلاثة أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات و الاسقط حقهم في التمسك بها .

و يقدم الاعتراضات في شكل عريضة تسجل في سجل خاص بعدها تنعقد جلسة الاعتراضات في مكتب رئيس المحكمة فهي غير علنية تتم بحضور المعارض و الحاجز أو من يمثلهم قانونا و المحضر القضائي بعد الاستماع للأطراف يفصل رئيس المحكمة في الاعتراض بأمر غير قابل لأي طعن في اجل أقصاه 8 أيام
المبحث الرابع : اجراءات البيع بالمزاد العلني :

تخضع جلسة البيع بالمزاد العلني للإجراءات المقررة في المواد من المادة 753 الى المادة 761 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية 36 بحيث تبدأ بانعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني و تنتهي بصدور حكم رسو المزاود وهذا ما سنتعرض اليه في الآتي :
المطلب الأول : اجراءات جلسة البيع بالمزاد العلني :

يبدأ الرئيس المكلف ببيع العقار في المزاود العلني بمراقبة ما يلي :
1 . يتحقق القاضي من حضور أو غياب أطراف الحجز و إتماما لإجراءات التبليغ

الرسمي و النشر و التعليق

2. إذا كانت الاجراءات صحيحة ، يأمر بافتتاح المزاود العلني و يذكر بشروط البيع و نوع

36 تنص المادة 753 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على ما يلي : " يجرى البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ و الساعة المحددين لذلك ، و تكون بحضور المحضر القضائي و أمين الضبط و حضور الدائنين المقيدين و المدين المحجوز علي و الحائزو الكفيل العيني ان وجد ، أو بعد اخبارهم بثمانية(8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة ، و حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص

يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز اذا كان للتأجيل أسباب جدية ، لاسيما قلة المزايدين و ضعف العروض تعاد اجراءات النشر و التعليق على نفقة طالب التأجيل

العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف ، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10.000 دج) في كل عرض.

3. إذا لم يتوفر النصاب أي يقل على ثلاثة من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشرة (15) دقيقة، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة ، وقرر تأجيل البيع الى جلسة لاحقة كما يجوز للقاضي الحكم بالتأجيل بناء على طلب ذي مصلحة اذا قدم سببا قويا في ذلك كأن يكون المدين مستعد للوفاء بالدين 37

كما يمكن للقاضي من تلقاء نفسه و تطبيقا لنص المادة 754 اجراءات مدنية و ادارية أن يؤجل القضية ، وفي هذه الحالة يقوم الرئيس بإثبات ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع الى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي بأمر مكتوب يتضمن تجديد جلسة لاحقة للبيع يحدد تاريخها خلال فترة لا يقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد على خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ التأجيل وبذات الثمن الأساسي ، وهذا على نفقة طالب التأجيل 38

4. يعاد النشر والتعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

5. في الجلسة الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايدين اذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف قرر الرئيس تأجيل البيع و انقاص عشر الثمن الأساسي مع اعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

6. في الجلسات الموالية ، يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي .

يستشف مما سبق أن للوقف والتأجيل آثار قانوني أتعرض اليه في الآتي :

الفرع الأول : وقف البيع :

الوقف شبيه بالتأجيل لأن كليهما مبني على أسباب جدية الا أنهما يختلفان من حيث كون الوقف لا يتم تحديد المدة على عكس التأجيل فالحكم القاضي به يحدد جلسة البيع ، والوقف قد يكون اجباري أو قد يكون جوازي .

أ. الوقف الاجباري :

اذا تخلف أي شرط جوهرى لإجراء التنفيذ أو اذا طعن بالتزوير في السند الذي يتم التنفيذ به أو اذا صدر حكم بوقف اجراءات التنفيذ لأي سبب أو اذا رفعت دعوى الاستحقاق وبطلان إجراءات التنفيذ ، ففي كل هذه الحالات يتعين عللقاضي وقف البيع 39

ب. الوقف الجوزي :

حالات الوقف الجوزي غير محددة مثل الوقف الجبري ، وبالتالي يجوز لقاضي التنفيذ أن يوقف اجراءات التنفيذ بناء على طلب من له مصلحة، ورأى وجهة السبب وجديته ومن أمثلة ذلك أن وقف اجراءات البيع مؤقتا على عقار أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة ، اذا ثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات أو الحق العيني كافيا للوفاء بديون جميع الدائنين.

الفرع الثاني : تأجيل البيع :

يمكن تأجيل إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري ، اذا أثبت من له مصلحة

39 عبد الحميد الشواربي /الأحكام العامة في التنفيذ الجبري (الفقه ، القضاء ، الصيغة القانونية) ، منشأة المعارف الاسكندرية ، طبعة 2002 ، ص ص 645 ، 646

أن الإيرادات السنوية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين ، ويحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف فيه اجراءات البيع اذا لم يتم الوفاء على أن لا تتجاوز سنة واحدة 40

هذا وتجب الاشارة الى أن قاضي البيوع يمكن له حتى في حالة النظر في جلسة البيع في المزاد العلني أن يأمر بوقف أو تأجيل اجراءات البيع اذا اثبت المدين استعداده لدفع ما عليه من ديون وهذا ما أكده القضاء الجزائري اذ يجوز أمر بوقف وتأجيل اجراء البيع ويكون ذلك قبل جلسة المزايمة أو اثنائها.

و الحكم بالوقف لا يعني زوال الحجز لكنه وقف للإجراءات مؤقتا بالنسبة لباقي العقارات فقد لا يكفي ثمن العقار أو بعض العقارات التي بيعت للوفاء بحق الدائنين فيكون لهم متابعة الاجراءات التنفيذية على العقارات التي وقف التنفيذ بالنسبة لها ، و اذا حكم القاضي بوقف البيع ثم زال السبب الموجب للوقف أيا كان نوعه جاز لذوي المصلحة التقدم بطلب تحديد يوم البيع 41

المطلب الثاني : شروط الاشتراك في المزايمة و حكم رسو المزاد و آثاره

سنعرض في هذا المطلب الى أهلية الاشتراك في المزايمة ، والطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد ونختم المطلب بآثار حكم رسو المزاد .

الفرع الأول: شروط الاشتراك في المزايمة:

أ: أهلية الاشتراك في المزايمة :

البيع القضائي كالبيع الاتفاقي عمل قانوني يتم أمام القضاء ، وعليه يجب أن تتوفر في المزايمة الأهلية الكاملة خالية من عيوب الإرادة.

40 الدكتور بربارة عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 246

41 عبد الحميد الشواربي / أحكام العامة في التنفيذ الجبري ، المرجع السابق ، ص 645

ب : الممنوعين من شراء العقار المحجوز :

أحكام المادة 645 من قانون الاجراءات المدنية والادارية حددت الأشخاص الذين لا يجوز لهم الدخول للمزايدة و بالتالي فهم ممنوعون من شراء العقار بالمزاد بحكم المهنة التي يزاولونها أو بحكم المهام الموكلة لهم في عملية المزايدة و بالتالي يتأثرون بدافع المصلحة و يحولون دون سير المزايدة سيرا عاديا و التوصل بها الى أحسن الأسعار فيما لو أجاز لهم الاشتراك فيها ، لذلك فان القانون يمنعهم من الدخول في هذه المزايدة ، سواء بأنفسهم أو بواسطة أسماء مستعارة هذا و يبدو لي أن المادة 645 من قانون الاجراءات المدنية والادارية تعتبر حكم عام للإجراءات لا تضر في شيء العقارات غير المشهرة و بالتالي يجب ادراجها ضمن اجراءات بيع العقارات غير مشهرة .

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد :

حكم رسو المزاد ذو طبيعة خاصة ، يغلب عليه الطابع الاجرائي و هذا ما أتعرض اليه في الآتي :

1. يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزاد
2. يعتمد الرئيس آخر عرض بعد النداء به ثلاث (3) مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة ، بدلا عن النص القديم الذي يشير أي انطفاء ثلاث شموع توقد تباعا مدة كل منها دقيقة واحدة
3. حكم رسو المزاد هو من الأحكام التي لا تقبل أي طريق من طرق الطعن العادية أو غير العادية ، وإنما يطعن فيها بإلغاء أو البطلان أمام قاضي الموضوع كما هو الحال في الغاء أو بطلان عقود الملكية التوثيقية وبالرغم من أن المشرع اطلاق عليها تسمية " الحكم " الا أنه ليس بالمفهوم للأحكام الفاصل في الخصومات 42 وهذا ما أكده القضاء الجزائري بقوله : " لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا " و تبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدأ أمام المحكمة التي

42 حساين رضا/المراجع السابق ، ص 41 وما يليها

يقع فيها البيع بالمزاد العلني و من تم لا يجوز الطعن فيه بالنقض مباشرة لأن الطعن بالنقض لا يكون الا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة و الصادرة نهائيا و هي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه 43 ، وهناك من اعتبر حكم رسو المزاد " حكم يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية 44 و يبدولي أن حكم رسو المزاد ذو طبيعة خاصة يغلب عليه الطابع الاجرائي .

أ: التزامات الراسي عليه المزاد :

طبقا لأحكام المادة 757 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية يلتزم الراسي عليه المزاد بإيداع خمس 1/5 الثمن ، و المصاريف و الرسوم المستحقة أمام رئيس كتابة ضبط المحكمة و يدفع باقي الثمن في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام و في حالة التخلف بعد اعداره بالدفع خلال خمسة (5) أيام يتحمل نفقة اعادة البيع ، و يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني ، الزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد ، و في المقابل يستفيد من رسي عليه المزاد بالمقاصة اذا كان دائنا و كان مبلغ دينه و مرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع ثمن المبيع بحيث يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للبيع .

ب. المزايد الجديدة:

لقد حددت المادة 760 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ضوابط اعادة المزايدة بغرض ضمان الاستقرار و الائتمان لدى المزايدين و الراسي عليه المزاد نذكرها على النحو الآتي :

1. يجوز لكل شخص تقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها اعادة البيع بالمزاد العلني

2 يتم تقديم الطلب في أجل ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد

قرار المحكمة العليا ، المؤرخ في 29/01/2003 ، ملف رقم 292327 ، المجلة القضائية ، ص : 206 43 ، يوسف نجم جبران ، طرق الاحتياط و التنفيذ ، ديوان المطبوعان الجامعية ، بيروت 1981 ، ص : 621

3. يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس (1/6) على الثمن الراسي به المزاد على الأقل ، مع ايداعه الثمن الكامل مع المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل

4. يعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 749 الى 757 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و يتحمل طالب تجديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات ، و لا بد أن يتضمن منطوق حكم رسو المزاد الثاني الزام المزايد المتخلف بفرق الثمن طبقا لأحكام المادة 758 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية كما سلف ذكره

كما يجوز للمزايد الجديد طلب ايقاف اعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد وفقا للإجراءات الآتية :

أ. ايداع المصاريف الاضافية المترتبة على تراجعه بأمانة ضبط المحكمة

ب. تقديم طلب ايقاف اعادة البيع في شكل عريضة مرفقا بوصل ايداع المصاريف الاضافية الى رئيس المحكمة

ج. يفصل في الطلب بأمر غير قابل لأي طعن 45

علما بأن المشرع الجزائري استثنى أحكام المادة 749 من قانون الاجراءات في بيع العقارات غير المشهرة وكان عليه تقنين المادة 770 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية الفقرة الأخيرة على النحو الآتي " يخضع نشر الاعلان عن البيع بالمزاد العلني لأحكام المواد 748 ، و 749 ، 750 "

الفرع الثالث : شهر حكم رسو المزاد :

و تعتبر القرارات و الأحكام القضائية المتضمنة حقوقا عقارية في حكم العقود فيما

يتعلق بإجراءات الاشهار العقاري حسب أحكام المادة 14 من الأمر 74.75

ان المحافظ العقاري مخول قانونا برفض اشهارها ولقد صدرت تعليمة وزارة المالية سنة 1995 موجهة لا دارة المسح تفيد أن الأحكام القضائية التي لا تحتوي على المعلومات المتعلقة بالحقوق العقارية ترفض من قبل المحافظ العقاري : " حالة ايداع الأحكام القضائية فما يلاحظ أن أغلب من طبق تلك الأحكام لا تحتوي على المعلومات المطلوبة وفقا للتنظيم المعمول به في مجال الاشهار العقاري (التعيين الدقيق ، أصل الملكيةالخ) وقيام الموثقين بإجراءات ايداع الأحكام القضائية قد سبب لهم بعض الصعوبات مع مصالح الشهر العقاري ، اذ أنه و في كثير من الأحيان ما قد تواجه ايداعاتهم رفضا من طرف هذه الأخيرة".

الا ان هذا الرفض لا يفسر على كونه رفض لحكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه و انما لكونه يفتقر على ذكر البيانات الجوهرية للعقار ومثال ذلك عدم ذكر أصل الملكية ، أو تحديد التفرقة بين وعاء العقار والبناء أو نقص في عناصر التعيين ، وهذا حسب ما ورد في المادة 100 من المرسوم 76/63

و النقص قد يكون وفي الغالب ناجم عن كون هذه الأحكام قد اعتمدت على خبرة الخبير المعين من طرف المحكمة و الذي قد تكون خبرته مفتقرة الى ذكر هذه البيانات الأساسية لإجراء عملية الشهر العقاري كما أن بعض الخبرات المعتمد عليها لا تشير معظمها الى ما يتعلق بالبناءات الواردة في صلب الأحكام و التي لم يشرفها الى رخصة بنائها ولا الى شهادة المطابقة مثلا .

الخاتمة :

من خلال الدراسة التي قمنا بها في هذا المقال المنصب على بيع العقارات غير المشهرة وفق قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري اتضح لنا بعض الاستنتاجات تلخصها فيما يلي :

أولاً: أن المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية والادارية قام بتنظيم اجراءات بيع العقار غير المشهر بشكل مبسط و دقيق و أكثر وضوح ، وهذا لتفادي النقائص التي كانت موجودة في قانون الإجراءات المدنية القديم و لتفادي قدر الامكان اشكالات التنفيذ التي قد تطرأ أثناء بيع العقار

ثانياً: ادراج أحكام المواد 645 ، 747 ، 749 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ضمن اجراءات بيع العقار غير المشهرة و تطبيقها في عمليات بيع هذه العقارات
ثالثاً: أقر المشرع الجزائري على أن حكم رسو المزداد هو من أحكام التي لا تقبل أي طريق من طرق الطعن العادية أو غير العادية ، وكان على المشرع الجزائري اعتباره كأمر الاستعجالي يمهز بالصيغة التنفيذية لكن قابل للاستئناف لتدارك الأخطاء التي قد تقع أثناء عملية البيع

رابعاً: أحكام المادة 793 مدني تعتبر عملية الشهر الاجراء الوحيد الذي يؤدي الى انتقال الملكية ، و بما أن حكم رسو المزداد يشهر وينقل الملكية ، و بما أن ايداع هذه الأحكام طرح اشكال كبير لدى مصالح الشهر استجوب معه تدخل المشرع الجزائري من أجل تحديد البيانات اللازمة و المتعلقة بعملية الشهر- نموذج حكم-البيانات التي يجب أن تذكر في حكم رسوم المزداد .

خامساً: لم يعالج المشرع الجزائري الحجز التحفظي على العقارات غير مشهرة والعقارات التي لها سند عر في غير ثابت التاريخ لكن قبل صدور قانون التوثيق سنة 1970