



الآليات القانونية للبيع القضائي للعقار

Legal mechanisms for the judicial sale of real estate

ط.د/ صاوي عبد الحليم

جامعة خنشلة (الجزائر)

Saoulihalim05@gmail.com

د/ لوهاني حبيبة

جامعة باتنة 1 (الجزائر)

habibalouhani@gmail.com

د/ زاوي أحمد

جامعة باتنة 1 (الجزائر)

Droit-zaoui-ahmed@hotmail.com

الملخص:

ان للعقار قيمة واهمية اقتصادية واجتماعية في المجتمع، لذا فان المشرع الجزائري ووفقا لما جاء في قانون الاجراءات المدنية والإدارية رقم: 08-09 قد وضع قواعد اجرائية دقيقة، اذ ان الهدف من ذلك عدم التسرع في بيع العقار حتى لا يجرم المدين او صاحب العقار من ملكية عقاره، وذلك من خلال اعطائه المهلة الكافية لتسديد الدين بدلا من بيع عقاره المحجوز، وتعد القواعد الاجرائية المنظمة للحجز العقاري قواعد أمرة لا يجوز للدائن الحاجز مخالفتها.

معلومات المقال

تاريخ الارسال:

2022/06/19

تاريخ القبول:

2022/07/21

الكلمات المفتاحية:

- ✓ الحجز العقاري
- ✓ العقار
- ✓ حكم رسو المزاد

Abstract :

The real Estate has an economic and social's value and an importance in society, so, the Algerian Legislator and in according to the civil and administrative procedures law, 08/09 had established a specific Procedural rules, aim to get slowly for not selling the property, to protect the debtor and the owner of property, that's by, giving him the adequate deadline to pay off the debt, instead of selling his reserved property, and those procedural rules which organize the booking estate, are considered as an peremptory, the creditor barrier cannot be violated it.

Article info

Received

19/06/2022

Accepted

21/07/2022

Keywords:

- ✓ Real estate booking
- ✓ Real estate
- ✓ Ruling on anchoring the auction.

1. مقدمة:

إن الأصل في التنفيذ أنه ينصب على الأموال المملوكة للمدين، منقولة كانت أو عقارات، وهذا تطبيقاً لمبدأ الضمان العام المقرر في القانون، والذي يقضي بأن كل أموال المدين ضامنة لوفاء ديونه، غير أنه هناك نظام جزائي خاص بالتنفيذ على العقار، فقد يكون الحجز على العقار منصبا على عقار المدين وهو الحالة العادية، وقد يكون الحجز منصبا على عقار مملوك لغير المدين، كما هو الشأن بالنسبة لحائز العقار والكفيل العيني، حيث ان كل هذا يمر وفق اجراءات الحجز على العقار مرورا بإجراءات الحجز الى مرحلة اعداد العقار للبيع بالمزاد العلني وصولا الى مرحلة صدور حكم رسو المزاد على العقار المحجوز. ومن خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

الى أي مدى يكفل البيع القضائي للعقار حقوق الاطراف؟

للإجابة على هذه الإشكالية وبغية الوقوف على واقع هذا التصرف القانوني، لا بد من طرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ما مفهوم الحجز العقاري؟
- ما هي القواعد القانونية التي يخضع لها حكم رسو المزاد؟
- ما الاثار القانونية المترتبة عن حكم رسو المزاد؟

2. مفهوم الحجز العقاري

إن إجراءات الحجز على العقار، مرورا بإجراء اعداد العقار للبيع بالمزاد، وصولا الى حكم رسو المزاد، تتطلب منا تعريف هذا العقار وتمييزه عن الأموال المنقولة، كون أنه ينصب على العقار بطبيعته منفردا أو على العقار بالتخصيص، كما أن عملية حجز العقار تتطلب معرفة هذه الإجراءات.

كما أن عملية حجز العقار تتطلب معرفة إجراءات إستصدار أمر الحجز كما حدده القانون، ومعرفة المحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز، وكذا معرفة البيانات الأساسية الواجب ذكرها وتوفرها في أمر الحجز، وما هو الجزاء المترتب على تخلف هذه البيانات أو أحدها؟ وبعد صدور أمر الحجز من المحكمة المختصة ووفقا للإجراءات والشكليات القانونية، يأتي الإجراء الموالي وهو ضرورة تبليغ أمر الحجز، ولكن لا بد أولا التعرض إلى تعريف العقار، والحجز العقاري، ثم التعرض لإجراءات حجز عقار المدين المشهر ووضعه تحت يد القضاء.

1.2 تعريف العقار:

يقصد بالعقار كل شيء مستقر بجزئه، ثابت فيه لا يمكن نقله من مكان لآخر بلا تلف، والعقار له أهمية خاصة، حيث يعد أهم ضمان في ذمة الشخص المالية، وهو الامر الذي يؤدي إلى حرص الأفراد على امتلاكه (خلاصي، 2003، ص364).

اذن العقار هو كل شيء ثابت في مكانه ومستقر فيه ولا يتحرك منه، ويشغل حيزا معيناً لا يتغير فهو عقار بطبيعته (منصور، 1990، ص260).

كما يعرف العقار على أنه: كل شيء ثابت لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف يعد عقارا (فرج، 1988، ص813).

2.2 الحجز العقاري:

هو من طرق التنفيذ، حيث يقوم الدائن عبر القضاء ببيع عقارات مدينه لاستفاء ديونه.

La saisie immobilière : est une voie d'exécution par laquelle un créancier en vue de se payer sur le prix de vente. (شلالا، 2007، ص07)

يقع الحجز على عقار المدين سواء على العقار بطبيعته أو عقارا بالتخصيص والغلة التي ينتجها كالثمار والمزروعات، فهي محجوزة مع الأرض إذا لم تنفصل عنها، كما يجوز الحجز على العقار، مفرزا أو مشاعا، والحجز أيضا على العقار كاملا من رقبة الانتفاع أو على

ملكية الرقبة دون الانتفاع أو الإنتفاع دون الرقبة، باعتبار أن الإنتفاع حقا عينيا عقاريا وإذا كان الحجز لا يقع إلا على العقارات المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية فإن القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أقر بإمكانية الحجز على العقارات غير المشهورة ووضع لها أحكاما تنظم الحجز عليها في المواد (من المادة 766 إلى 771)، ولكننا سوف نركز على إجراءات الحجز على العقارات المشهورة.

3.2 حكم رسو المزاد:

وفقا لنص المادة 757 من ق.ا.م.ا فان القاضي في نهاية اجراءات المزايدة يصدر حكما يلزم به المزايد الراسي عليه المزاد بالثمن الذي رسا عليه المزاد، وحكم رسو المزاد ما هو الا نتيجة طبيعية للمزايدة، وتترتب عليه اثار قانونية سواء بالنسبة للراسي عليه المزاد او للدائنين (المادة 757، القانون رقم: 08-09).

لا يعد حكم رسو المزاد حكما فاصلا في خصومة قضائية بمعنى الكلمة، وانما هو مجرد محضر يبين فيه ما تم من اجراءات اثناء جلسة البيع، واثبات لما رست عليه المزايدة، كما انه يعتبر بمثابة قرار صادر عن القاضي لما يتمتع به هذا الاخير من سلطة ولائية، وهذا طبعا يعود لإرادة المشرع الجزائري لإخضاع اجراءات المزايدة لإشراف القضاء حفاظا للثروة العقارية، ورعاية مصالح اصحاب الشأن، وضمانا لخلو اجراءات المزايدة من الشوائب التي تؤدي الى بطلانه.

فالمشرع وضع قواعد اجرائية ثابتة للتنفيذ على العقار المحجوز، اذ خول للقاضي سلطة ايقاع البيع للراسي عليه المزاد، وذلك تحقيا منه للعدالة والتي تتمثل في حصول صاحب الحق (المنفذ له) على حقه من مدينه (المدين او المنفذ عليه) (حسيان، 2012، ص141).

3. القواعد التي يخضع لها حكم رسو المزاد

ان لحكم رسو المزاد عدة اجراءات ومراحل يمر بها والتي تتعرض لها بالتفصيل في هذا المحور.

1.3 الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

ان الفقه منقسم الى رأيين فيما يخص الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، فالرأي الاول يرى انصاره انه عقد بيع لكنه ليس رضائي بل ينعقد خبرا بين مالك العقار (المنفذ عليه) وبين المشتري الذي تم ايقاع البيع عليه.

والرأي الثاني يرى ان البيع هو عمل اجرائي يسبقه عمل قانوني يتمثل في تقييم أكبر عطاء، ودليله ان عقد البيع هو تطابق ارادتين، الا ان هذا منعدم في البيع القضائي إذا كان العطاء اجراء ضروري لصدور حكم رسو المزاد بأمر صادر عن القاضي لان حسن سير العدالة يقتضي ذلك.

اما التشريع الفرنسي فيرى ان حكم رسو المزاد ليس حكما لأنه لا يفصل في نزاع، وانما هو مجرد محضر، رغم انه عمل قضائي صدر عن قاضي ويحمل شكل الحكم القضائي (حسيان، 2012، ص ص 144-145).

اما المشرع الجزائري فينص في المادة 69 من القانون المدني على انه "لا يتم العقد في المزايدات الا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد اعلى ولو كان باطلا"، وجاء نص هذه المادة عاما ليشمل بذلك جميع المزايدات سواء البيوع الاختيارية او القضائية.

كما نصت المادة 600 من ق.ا.م.ا على ان حكم رسو المزاد ما هو الا سند من بين السندات التنفيذية (المادة 600، القانون رقم: 08-09)، والواقع ان ايقاع البيع الراسي عليه المزاد بيع عادي ينعقد تحت اشراف القضاء، وهو بيع لا يختلف عن البيع الاختياري الا في انه لا يتم بإيجاب وقبول البائع، وانما ينطق به القاضي بإيقاع البيع جبرا عنه، ويتحول هذا الحكم بعد شهره كسند ملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد، ولقد كيفت المحكمة العليا حكم رسو المزاد على انه عمل ولائي لا يحتوي أي منازعة او مواجهة، وهو ليس حكما فاصلا في خصومة قضائية، وانما هو مجرد محضر لبيان ما تم من اجراءات في جلسة البيع واثبات ايقاعه على من رسا عليه المزاد.

ان حكم رسو المزداد ما هو الا امر ولائي، رغم انه يأخذ شكل الحكم وهذه الطبيعة القانونية للبيع الجبري لا ينفي عنه صفة البيع وهي مقررة بنص المادتين 360 / 385 من القانون المدني.

2.3 بيانات حكم رسو المزداد:

تنص المادة 763 من ق.ا.م.ا على مجموعة من البيانات وضوابط يجب مراعاتها في حكم رسو المزداد وهي كالتالي:

1: ان حكم رسو المزداد يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية ويصدر بديابقتها، ويراعى فيه ما يلي:

- المحكمة التي اصدرت الحكم.
- تاريخ اصداره في مادة تنفيذ اجرائية (تنفيذ عقاري).
- اسم القاضي الذي أجرى المزايدة وانه قضى بإيقاع البيع على صاحب أكبر عطاء.
- اسم الخصوم وصفاتهم ومواطنهم، وان الخصوم في حكم رسو المزداد هم الدائنين اصلا والدائنين المقيدون الذين اعتبروا اطرافا في الاجراءات والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني واخيرا المشتري الذي حكم بإيقاع بيع العقار له، كما يعتبر المزايد المتخلف الذي لم يدفع الثمن كاملا بعد اعتماد عطاءه خصما في الحكم اذا ما تم بيع العقار بثمن اقل من هذا العطاء، وفي هذه الحالة يلتزم المزايد المتخلف بما ينقص من ثمن العقار وبالفوائد، ويجب ان يتضمن الحكم بإيقاع البيع هذا الالتزام حتى يعتبر سندا تنفيذيا في مواجهة المزايد المتخلف.

➤ توقيع كل من القاضي الذي أجرى المزايدة وقضى بإيقاع البيع، وكذلك كاتب الجلسة على نسخة الحكم الاصلية.

2: ان حكم رسو المزداد يشمل على مقدمة بمثابة وقائع تتضمن الاشارة الى:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والاجراءات التي تلتها لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وعلان البيع وتاريخ حصول التنبيه بنزع الملكية وتسجيله.
- تاريخ ايداع قائمة شروط البيع.
- الاعتراضات التي قدمت والاحكام التي فصلت فيها والاحكام التي اجلت البيع او اوقفتها ان وجدت.
- تاريخ ومكان اجراء البيع.
- طلب البيع.
- اعادة المزايدة ان وجدت نتيجة الزيادة بالسدس او نتيجة تخلف الراسي عليه المزداد.
- تعيين العقار او الحق العيني المباع ومشمولاته والارتفاقات العلقه به ان وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.
- تحديد الثمن الاساسي للعقار او الحق العيني العقاري المباع.
- اجراءات البيع بالمزاد العلني.
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزداد شخصا طبيعيا او معنويا.
- الثمن الراسي به المزداد وتاريخ الدفع.

3: يشمل الحكم كذلك على صورة من قائمة شروط البيع او القائمة الاصلية او المعدلة بحكم عند الاعتراض عليها، فهذه الشروط هي التي تم على مقتضاها البيع فيجب ان تكون واردة في سنده.

4: يشمل الحكم على صورة من محضر الجلسة التي حصل فيها البيع، لان هذا المحضر الرسمي يتضمن اقرار الراسي عليه المزداد بالشراء بالثمن الذي تم ايقاع البيع وفقا له، فمن المنطقي ان يكون الاقرار مدونا في نفس الحكم.

5: الاصل ان حكم رسو المزاد لا يسبب أي انه لا يصدر في خصومة، ومن ثمة لا يشمل على ادلة واقعية ولا حجج قانونية.
6: ينتهي الحكم بمنطوق مؤداه ايقاع البيع لمن اعتمد عطاؤه ورسا عليه المزاد بعد سداد الثمن والمصاريف ورسوم التسجيل مع بيان مقدار كل منها او الاشارة الى انه قد تم اعفاء المشتري من دفع الثمن والمصاريف او مقدار ما تم اعفاؤه منها، كما يشمل المنطوق كذلك على امر المنفذ ضده بتسليم العقار لمن رسا عليه المزاد، وباعتبار ان حكم ايقاع البيع منهيًا لإجراءات المزايدة فانه يجب النطق به علانية في جلسة المزايدة (كمين، 2002، ص92)، ولا يجوز تأجيل اصداره الى جلسة اخرى وبمجرد النطق فيه تمنع على محكمة التنفيذ من ان تعدل عنه او تعدل فيه.

3.3 شهر حكم رسو المزاد

من المعلوم انه ما يؤكد ان حكم رسو المزاد ليس حكما من الاحكام الفاصلة في المنازعات والخصومات القضائية هو هذا الحكم الذي لا يبلغ لأطراف الحجز، وذلك لأحكام المادة 764 ق.1.م.1، ويعد سندا تنفيذيا، اذ ينفذ جبرا في مواجهة المحجوز عليه، الحائز او الكفيل العيني او الحارس، وذلك حسب الاحوال.

طبقا لنص المادتين 74-75 المتعلقة بالشهر العقاري، وكذا القانون المدني، فالشهر هو انتقال الملكية، وبهذا فان الملكية لا تنتقل بحكم رسو المزاد، فهذا الاخير يعد سند للملكية، ولذلك حتى تتم الاجراءات يجب معرفة اولا (القائم بالشهر)، ثانيا (الشروط الواجب توافرها عند الايداع).

1: القائم بالشهر

من المعلوم ان المشرع الجزائري قام بعدة تعديلات لعدة قوانين من بينها قانون الاجراءات المدنية وقانون التوثيق وقانون المحضر القضائي. من الملاحظ انه في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية 08-09 نص صراحة في المادة 2/762 على انه لا بد من قيد حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي حتى تنتقل الملكية خلال اجل شهرين من تاريخ صدور الحكم، وتتم اجراءات شهر هذا الحكم بالمحافظة العقارية في دائرة اختصاصها موقع العقار وهذا وفقا لنص المادة 774 من ق.1.م.1 وذلك دون مراعاة أصل الملكية.

2: الشروط الواجب توافرها عند الايداع

هذه الشروط نصت عليها المواد من 62 الى 67 من المرسوم 76-63 المشار اليه والمعدل بالمرسوم 93-123 :

- هوية أطراف القرار ويتضمن اسماء والقاب وتاريخ ومكان الولادة وجنسية وموطن ومهنة الاطراف ان كانوا طبيعيين، وان كانوا اشخاص معنوية يشار الى شكلهم ومقرهم، وبالنسبة للشركات التجارية يذكر مقرها وتاريخ ومكان التصريح بها، وبالنسبة للثقافات يذكر مقرها وتاريخ ايداع قوانينها الاساسية المادة 63 من المرسوم المذكور اعلاه.
- ان يصادق موثق او كاتب ضبط او سلطة ادارية على هوية الاطراف.
- تعيين العقار محل الاشهار تعيينا كافيا للجهالة بذكر نوعه والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحوي من مسح.

4.3 الطعن في حكم رسو المزاد:

مما تبين سابقا فان حكم رسو المزاد ليس حكما قضائيا، وانما هو قرار ولائي والاصل في الاعمال الولائية وبحسب ما ذهب اليه الفقه التقليدي لا تخضع لطرق الطعن التي تخضع لها الاعمال القضائية، وذلك نظرا لإمكانية رفع دعوى اصلية للمطالبة ببطلانها، الا ان الفقه الحديث يذهب الى ضرورة خضوع الاعمال الولائية لطرق الطعن وخصوصا الإستئناف غير ان طرق الطعن هذه قد نظمها القانون لتلاؤمها مع الاعمال القضائية وليس الولائية.

ونظرا لكون رسو المزاد منوط به التحقق من الاجراءات الموصلة لجلسة البيع وانه تم الاعلان عنها وتقرير ان شخص قد طلب لبيع وان المزاد قد فتح وان المزايد قد اعتمد عطاؤه وانه تم دفع الثمن او أعفى منه.

فالأصل ان حكم ايقاع البيع من حيث المضمون لا يعتبر حكما قضائيا بالمعنى المفهوم للأحكام اذ انه لا يفصل في خصومة ولا يحسم نزاعا ولكنه من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر بديباجة الاحكام أي وفقا للشكل المحدد لها في القانون (حسيان، 2012، ص155).

وبما ان حكم رسو المزاد هو مجرد محضر لبيان ما تم من الاجراءات في الجلسة البيع واثبات ايقاعه وهو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية لذلك نجد اختلاف التشريعات في طرق الطعن في حكم رسو المزاد لذلك نتطرق لبعض القوانين التي تكلمت عن هذا الاجراء وبعدها نسرد ما شرعه المشرع الجزائري بهذا الخصوص ولذلك نجد ان:

➤ في التشريع الفرنسي الطعن في حكم رسو المزاد يكون بواسطة التظلم بدعوى اصلية، لا بطريق من طرق الطعن في الاحكام (حسيان، 2012، ص156).

➤ في التشريع الجزائري بالرجوع الى قانون الاجراءات المدنية والادارية فإننا نجد الطعن في حكم رسو المزاد يكون كالتالي:

نصت المادة 765 من ق.ا.م.ا على ان حكم رسو المزاد غير قابل لأي طريقة من طرق الطعن (المادة 765، القانون رقم: 08-09)، ولعل مرد ذلك هو ان المشرع اجاز في المادة 643 من ق.ا.م.ا على انه إذا كان أي من اجراءات الحجز (اجراءات المزايدة) قابلا للإبطال اجاز لكل من الحجوز عليه او لكل ذي مصلحة ان يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي والحكم ببطلان الاجراء وزوال ما ترتب عليه من اثار خلال شهر واحد من تاريخ الاجراء والا يسقط الحق في طلب الابطال (المادة 643، القانون رقم: 08-09).

يعد ذلك الاجراء صحيحا فاذا تقاعس عن ذلك خلال شهر يسقط حقه في طلب الابطال وبالتالي يصدر حكم رسو المزاد وتعتبر كل الاجراءات بذلك صحيحة ولا يمكن الطعن في هذا الحكم.

فبعد رسو المزاد وصدور حكم ايقاع البيع على من رسا عليه المزاد بحكم الرسو، فان هذا الحكم يرتب اثار تتمثل في انشاء حقوق وترتيب التزامات على الراسي عليه المزاد، وقد ينتج كذلك عن الاخلال بأحكام هذا الحكم اعادة بيع العقار.

4. الاثار المترتبة على حكم رسو المزاد:

من خلال الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد رأينا ان هذا الاجراء عمل من اعمال السلطة العامة يسبقه عمل قانوني اخر يتمثل في رسو المزاد على أكبر عطاء، ودفع الثمن الذي هو شرط ضروري لصدوره، وبما ان حكم رسو المزاد ما هو الا بيع ينعقد في المحكمة وتحت اشرافها فهو اذن لا يختلف عن البيع الاختياري، ومن ثم كانت اثاره لا تختلف في جملتها عن اثار البيع الاختياري، ما لم ينص القانون على استبعاد أثارها وهي الاستثناءات التي اوردها المشرع فيترتب عن حكم رسو المزاد تمتع المشتري في المزايدة على جملة من الحقوق وجملة من الالتزامات، فيصبح له الحق في استلام العقار، كما يؤدي ايقاع البيع الى نقل ملكية العقار المبيع الى المشتري بالمزاد.

فأثار البيع الحاصل للمشتري المزايد تعد اثار عينية للبيع الجبري ولحكم ايقاع البيع ذاته، ومن ثم فان هذا البيع يتأثر بصحة الاعمال الاجرائية السابقة عليه ويؤدي الى انقضاء الحجز الواقع على العقار، كما يحدث اثار بالنسبة للدائنين الذين كانوا طرفا في الاجراءات فيصبح العقار صافي من حقوقهم التبعية المقيدة عليه، ويؤدي حكم ايقاع البيع الى اختصاص الدائنين بحصيلة التنفيذ وبدء مرحلة التوزيع ليستوفي الدائنون حقوقهم. وعلى ضوء ما تقد يمكن ابراز اهم الاثار المترتبة على حكم رسو المزاد.

1.4 الالتزام بتسليم العقار ونقل ملكيته الى الراسي عليه المزا

طبقا لنص المادة 367 من القانون المدني، باعتبار الشيء المبيع هو عقار فانه لا يتصور تسليمه من اليد الى اليد، لذا فان التسليم يتم بنقل الملكية وهذا التزام على المشتري نص عليه المشرع في نص المادة 762 من ق.ا.م.ا.

اما إذا لم يتمثل من بيده العقار ويسلمه للمشتري كان لهذا الاخير ان يحصل على نسخة تنفيذية لحكم رسو المزا ويتسلم بمقتضاه العقار كرها أي بطريق التنفيذ المباشر بواسطة محضر قضائي، ولقد نص القانون على من بيده العقار الحضور لمكان التسليم في اليوم والساعة المحددين لإجرائه وذلك قبل اليوم المعين للمشتري بالمزا ويسلم العقار بالقوة الجبرية. وإذا بقي أحد في الاماكن (العقار) جاز للمشتري بالمزا طرده بمقتضى امر استعجالي (براهيمي، 2006، ص220).

نصت المادة 621 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على انه إذا وجد في العقار منقولات يتعلق بها حق للمحجوز عليه او اشياء لم يتناولها الحجز وجب على الراسي عليه المزا ردها للمحجوز عليه او وضعها تحت تصرفه لمدة 8 ايام فان رفض هذا الاخير استلامها بعد انذار يجر محضر برفض الاستلام، ويستصدر امر على عريضة لبيعها بالمزا العلني ويودع المتحصل من بيعها بأمانة الضبط بعد استيفاء المصاريف، وإذا تعذر بيعها تعد اموال متخلى عنها وتوضع في المحشر (صقر، 2008، ص110).

ان التسليم في البيع الجري طبقا لقانون الاجراءات المدنية والادارية لا يعني الالتزام بنقل الملكية لان هذه الاخيرة تنتقل كآثر للبيع الجري، كما ان التسليم حق خالص للمشتري نتيجة دفعه خمس الثمن حال انعقاد الجلسة وعليه دفع الباقي في اجل 8 ايام بأمانة الضبط فاذا لم يدفع خلال المدة المحددة يتم اعذاره بالدفع خلال 5 ايام تحت طائلة اعادة البيع على ذمته، ويلتزم اذا تم البيع باقل من الثمن الاساسي وطبقا لنص المادة 758 من ق.ا.م.ا فان منطوق الحكم برسو المزا الثاني لا بد ان يتضمن الزام المزايد المتخلف بفرق الثمن ان وجد.

يؤدي البيع الجري الى نقل ملكية العقار المباع بالمزا العلني من المدين الى الراسي عليه المزا، وبهذا فجوهه مثل البيع الذي يتم بالتراضي، وبمجرد صدور الحكم يتقرر انتقال الملكية من المحجوز عليه الى المشتري بالمزا، ولذلك طبقا لنص المادة 762 من ق.ا.م.ا ان حكم رسو المزا سند للملكية (صقر، 2008، ص147)، كما انه بالرجوع الى نص المادة 109 من القانون المدني فان الملكية تنتقل اليه بما لها من مستلزمات ومحددات كحقوق الارتفاق ومكاملات كوجود تأمين على العقار.

لقد أكد المشرع الجزائري في نص المادة 762 من ق.ا.م.ا على ان الملكية تنتقل الى المشتري بالمزا محملة ومثقلة بالحقوق التي تكون قد رتب عليه، كما يسري عليه الايجارات التي عقدها المدين، وبالمقابل لا يجوز الاحتجاج عليه بالتصرفات التي رتبها الملك السابق بعد قيد امر الحجز، كما ان الملكية تنتقل بصورة نهائية ولا تقبل دعاوى البطلان بسبب النقائص او العيوب التي قد تشوب اجراءات التنفيذ. ووفقا للمادة 762-2 فقد اوجبت على المحضر القضائي ان يقوم بقيد الحكم بمصلحة الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية خلال الشهرين التاليين لصدور الحكم.

2.4 تطهير العقار

يضع حكم رسو المزا حدا لحقوق الرهن والاختصاص والامتياز المحمل به العقار، فتنقل ملكية العقار نقيه من هذه الحقوق فيتطهر بذلك من جميع التأمينات العينية العالقة طبقا لنص المادة 764 من ق.ا.م.ا، والمادة 936 من القانون المدني، ويطهر العقار بحكم القانون من كافة الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه، فتنقضي هذه الحقوق واثارها التي تحول لأصحابها حق تتبع العقار في يد المشتري بخلاف التطهير الذي يسعى اليه حائز العقار عملا بالقواعد التي ينص عليها القانون المدني.

وحكمة التطهير بقوة القانون ان العقار قد تم بيعه بالمزا العلني، وبعد اتخاذ اجراءات رسمت بدقة ووضعت لها مواعيد تمكن اصحاب الشأن من الاعتراض عليها، وبعد الاعلان عن البيع وبعد كل هذه الاجراءات لا تكون لدى أي شخص مصلحة من طلب البيع

بإجراءات التطهير التي نظمها القانون المدني، هذا فضلا انه نص على حصول التطهير بقوة القانون وحكم رسو المزاد من شأنه ان يشجع الراغبين في الشراء على التنافس في المزايمة.

تنص المادة 936 من القانون المدني على انه إذا بيع العقار المرهون يباعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة كالك العقار او الحائز او الحارس الذي سلم اليه العقار، فان حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد او بدفعه الى الدائنين المقيدن الذي تسمح مرتبتهم باستفءاء حقوقهم من هذا الثمن.

ان المشرع الجزائري طبقا لنص المادة 764 من ق.ا.م.ا، والمادة 936 من القانون المدني، يؤكد على ان العقار يتطهر من جميع التأمينات العينية العالقة وذلك منذ دفع الثمن لدى امانة ضبط المحكمة/ وهذا ما يسنى بالتطهير بقوة القانون أيا كان مصدر هذه الحقوق فان العقار يتطهر من الاولوية التي تمنحها هذه الحقوق، وتنتقل الى الثمن الذي يبيع به، لان هدف الدائنين العادين او المرتهنين بإجراء الحجز لاستفءاء ديونهم، وحتى يتم التطهير لا بد من ان يتم قيد حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية لان الملكية تنتقل بالشهر والتطهير وان يكون اصحاب الحقوق العينية التبعية قد تم اذارهم بالاعتراض على قائمة شروط البيع، لان الدائن الذي لم يتم اعلان له الحق في بيع العقار وفي يد الراسي عليه المزاد وان تكون حقوق الدائنين مقيدة قبل قيد امر الحجز لدى المحافظة العقارية ولا تشمل التطهير الا الحقوق المقيدة وبهذا يبقى العقار مثقلا بحقوق الارتفاق والانتفاع لأنها حقوق عينية اصلية.

3.4 تطهير العقار

تنص المادة 385 من القانون المدني على انه: "لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الادارية إذا كانت بالمزاد"، ان الحكمة من هذه القاعدة هي ان البيع الجبري يحاط بالعلانية ويتم تحت اشراف القضاء مما يكفل الكشف عن عيوب البيع، وطبقا لنص المادة 379 من القانون المدني فان البائع لا يضمن العيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع.

ان المشرع الجزائري لم ينص على ضمان التعرض ولم يورد بشأنه اية احكام كون البيع الجبري يرتب نفس اثار البيع الاختياري، وعليه لا يستطيع الراسي عليه المزاد الرجوع بدعوى ضمان العيوب الخفية على المحجوز عليه لأنه لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية وذلك لأنها تتم علنيا بعد الاعلان عنها تحت اشراف القضاء وكل ذلك كفيل بفضح أي عيب خفي في عين المبيعة بعكس ما هو مقرر في البيع الرضائي اذ يقوم الضمان على اساس الارادة وهذا ما تنص عليه المادة 384 من القانون المدني.

لذلك فقد سكت المشرع الجزائري عن انواع الضمان وقانون الاجراءات المدنية والادارية لم يضع احكاما خاصة في البيوع الاختيارية والعادية، فيضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع في المبيع كله او بعضه، ويكون البائع مطالبا بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل اليه هذا الحق من البائع نفسه طبقا لنص المادة 371 من القانون المدني.

5. خاتمة:

من خلال ما تم التعرض اليه في هذا البحث، فإننا نخلص الى ان الحجز على العقار خطوة وضعا المشرع للحفاظ على الحقوق العينية للمدين، وكذا للقيمة الكبيرة للعقار من كل الجوانب، وذلك بهدف توفير الحماية والضمان لكل من الحاجز والمحجوز عليه، اضافة لعملية البيع وصولا للحكم الراسي عليه البيع، حيث نخلص الى النتائج التالية:

- حكم رسو المزاد لا يعتبر حكما قضائيا، وانما يأخذ في شكله العام شكل الحكم القضائي لطبيعة الجهة التي صادر عنها.
- حكم رسو المزاد ما هو الا محضر لإثبات البيع وإقاعه.
- لا يقبل حكم رسو المزاد لأي طريقة من طرق الطعن.

6. قائمة المراجع:

1.6 القوانين:

- القانون رقم: 09-08، المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008.

2.6 المؤلفات:

- براهيمي محمد، (2006)، القضاء المستعجل، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.
- خلاصي أحمد، (2003)، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، الجزائر، منشورات عشاش.
- شلالا نزيه نعيم، (2007)، المرتکز في دعاوى الحجز العقاري، بيروت، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية.
- صقر نبيل، (2008)، قانون الاجراءات المدنية والادارية، عين مليلة، الجزائر، دار الهدى.
- فرج توفيق حسن، (1988)، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة والقانون النظرية العامة للحق)، لبنان، الدار الجامعية.
- منصور إبراهيم، (1990)، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ط2، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.

3.6 المذكرات:

- كمين مسعود، (2002)، الحجز العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون الاعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر..
- حسيان رضا، (2012)، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر.