

بيع العقارات المملوكة على الشيوع في القانون المدني الجزائري

Sale of Properties Commonly Owned in the Algerian Civil Code

(¹) د. فرحان معمر، (²) طالب دكتوراه. فلاح سفيان

(¹) أستاذ محاضر (i) كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم | (²) كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم
sofianedoctora@gmail.com | fergagunivmosta@yahoo.fr

ملخص

الشيوع حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني، ولعل أهم أسبابها في الجزائر هو الميراث، وقد تناولها المشرع الجزائري بالتفصيل في المواد 714 وما يليها من القانون المدني الجزائري، و خصها بأحكام أخرى في نصوص قانونية متفرقة، والمال المملوك على الشيوع تثار بشأنه عدة إشكالات فيما يتعلق بمزاولة كل مالك لسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف باعتبارها أركان الملكية، وما يهمننا في هذا المقام هو بيع المشاع باعتباره تصرفا من التصرفات القانونية، وهو الوسيلة الغالبة التي يخرج بمقتضاها المالك على الشيوع من هذه الحالة دون حاجة إلى إنهاؤها، وهذا ما دفعنا أكثر للكتابة في هذا الموضوع دون غيره.

الكلمات الدالة: الشيوع، العقار الشائع، ملكية الأسرة، بيع العقار.

Abstract

The Common Law case is the result of the multiplicity of right holders in kind, and perhaps the most important reasons in Algeria is the inheritance, and dealt with the Algerian legislator in detail in articles 714 and the following of the Algerian Civil Code, and singled out other provisions in separate legal texts, and money is common in which several problems arise With regard to the exercise of each owner of the authority to use, exploitation and disposal as the cornerstones of property, and what concerns us here is the sale of the public as a behavior of legal actions, which is the predominant means by which the owner of the common of this case without the need to end, T to write in this Alamadua without the other.

Keywords: Communism, Common Property, Family Property, Sale of Property.

مقدمة

استندوا في ذلك إلى أسباب قوية، على أن يعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان، وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء، أن تقدر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا. يستفاد من هذا النص أن بيع العقار الشائع بصورة جماعية يقتضي إجماع الشركاء كأصل عام، إلا أن هذا الأمر لا يتيسر دائما، لذلك تدخل المشرع لتقرير حق أغلبية الشركاء في بيع المال المشاع بشروط معينة مع حفظ حق الأقلية إذا عارضت هذا التصرف وذلك بالرجوع إلى المحكمة كضمان لهم، وهذا البيع للشركاء قد ينصب على كل أو جزء من العقار الشائع كما قد ينصب على حصّة شائعة منه.

الفرع الأول: بيع الشركاء لكل العقار الشائع أو لحصّة شائعة منه

قد ينعقد إجماع الشركاء لإنهاء حالة الشيوخ أو لبيع حصّة شائعة منه فصي الحالة الأولى يتم بيع العقار المملوك على الشيوخ إما رضا وذلك بإجماع الشركاء ويسمى بالتصفية الودية، أو قضاء وذلك لتعذر قسمة العقار المملوك على الشيوخ، ويطلق عليه بيع تصفية، أما الحالة الثانية والتي تتعلق ببيع الشركاء لحصّة شائعة، فيكون صحيحا وناظرا في مواجهة جميع الشركاء ما يستقر عليه إجماع الشركاء، ويترتب عنه أن الشريك الجديد يدخل مع الشركاء بنصيب معين في العقار الشائع مقابل انقاص من حصص باقي الشركاء حسب اتفاقهم، وله أن يتصرف بكافة أنواع التصرف في الحصّة التي آلت إليه.

الفرع الثاني: بيع الشركاء لجزء مفرز من العقار الشائع

يمكن تصور كذلك الحالة التي يقوم فيها الشركاء في العقار المملوك على الشيوخ حين تصرفهم في جزء مفرز ويترتب عن ذلك أن يستأثر بذلك الحق ويصبح الجزء المفرز المبيع ملكية خاصة بالمشتري دون سواه، مع بقاء الشركاء مشتاعين في الجزء المتبقي في العقار الشائع، والمشتري في هذه الحالة لا يملك حصّة بل جزء معين بالذات.

المطلب الثاني: بيع أغلبية الشركاء للعقار المملوك على الشيوخ

طبقا لأحكام المادة 720 من القانون المدني والمشار إليها سائفا، للشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية، فالمشرع يدرك أنه قد يتعذر إجماع الشركاء للتصرف في العقار الشائع، لذلك قرر حق لأغلبية الشركاء التصرف فيه.

الفرع الأول: الأغلبية القانونية لبيع العقار الشائع

إن المشرع أعتد في تحديد الأغلبية، معيارا موضوعيا على خلاف القاعدة العامة وذلك بإقرار نسبة الملك، وليس بالأغلبية العددية الذي هو معيار ذاتي أو شكلي، وإذا قرر من يملك أغلبية المال المشاع بيعه، فيجب أن يبلغ قراره لبقية الشركاء وهذا ما

تكون أمام حالة الشيوخ إذا تعدد الملاك على الشيء، ولم يتحدد نصيب كل واحد منهم، فإذا امتلك شخصان أو أكثر عقارا وكانت الحصص غير مفرزة فهم شركاء في الشيوخ ويكون لكل واحد منهم حصّة على الشيء محل الملك، تتمثل في كسر حسابي كالنصف أو الثلث أو الربع⁽¹⁾، وهي حالة يتزاحم فيها الشركاء على نفس المال ويكون لهم نفس الحقوق⁽²⁾.

وعرف المشرع الجزائري في المادة 713 من ق.م.ج المال الشائع بنصه: (إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصّة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوخ وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك)⁽³⁾.

ما يلاحظ أن نص المادة بدأ بعبارة "إذا ملك"، فالشريك مالك يخول له القانون السلطات الثلاث للملك، ألا وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف، وما يهمني بالذات في هذا الحق الأخير، ليس عقد البيع بوجه عام⁽⁴⁾، بل بيع العقارات المملوكة على الشيوخ، باعتباره التصرف الناقل للملكية الذي أفرد له المشرع نصوصا خاصة نظرا لانتشاره، وحالة الشيوخ تكثر في العقارات دون المنقولات، نظرا للقيمة المادية والمعنوية للعقارات⁽⁵⁾، غير أن البقاء في الشيوخ قد يترتب عليه العديد من المشاكل تتنوع باختلاف حقوق الشركاء في الشيوخ على العقار المملوك على الشيوخ، ومن الصور التي نجدها عمليا لتخلص الشريك من حالة الشيوخ هي بيع العقار المملوك على الشيوخ⁽⁶⁾، ولكن بيع الشريك لحقه لا يجب أن يتعارض مع مصالح باقي الشركاء، خاصة في حالة الميراث لاسيما أنها المصدر الرئيس للشيوخ. وبناء على ما سبق طرحنا الاشكالية التالية: إلى أي مدى نجح المشرع الجزائري في إرساء النظام القانوني لبيع المال المشاع؟ للإجابة على هذه الاشكالية اخترنا اتباع المنهج التحليلي وكذا المنهج الوصفي، ونماشيا مع هذين المنهجين وتحقيقا لأهداف الدراسة اتبعنا الخطة الآتي بيانها فتناولنا في البحث الأول إلى بيع الشركاء للمال المشاع أي البيع بصورة جماعية، ثم تطرقنا في البحث الثاني إلى صور خاصة في بيع العقار الشائع والتي خصها المشرع بنصوص تميزها عن سائر البيوع للعقارات الشائعة. سنحاول من خلال هذا الموضوع التطرق إلى أهم الصور والحالات التي أوردها المشرع بشأن بيع العقارات الشائعة وذلك على النحو الآتي:

البحث الأول: بيع الشركاء للعقار المملوك على الشيوخ

إن بيع الشركاء للعقار الشائع يتخذ عدة صور فقد يبيع الشركاء كل العقار الشائع أو جزء مفرز منه، وقد يرد البيع على حصّة شائعة، كما قد يصدر البيع من الشركاء مجتمعين أو من الأغلبية منهم.

المطلب الأول: بيع العقار المملوك على الشيوخ بإجماع الشركاء

تنص المادة 720 من ق.م.ج على أن: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا

الأسرة الواحدة دون سواهم.* أن تربط بين أعضاء الأسرة وحدة العمل والمصلحة.* الاتفاق على ملكية الأسرة يجب ان يفرغ في شكل معين⁽⁹⁾. * أن تكون الأموال المراد إدراجها في ملكية الأسرة مملوكة لأعضاء الأسرة سواء تعلق الأمر بتركة ورثوها أو أموال خاصة بهم.* أقصى مدة حددها المشرع لملكية الأسرة هي خمسة عشر سنة⁽¹⁰⁾. تجدر الإشارة إلى أنه يجب أن تتوافر لدى الشركاء إضافة إلى الشروط السالفة الذكر نية الالتزام في هذه الملكية وفي حالة قيام أحد الشركاء في الشيوع بالاستيلاء على أموال التركة باعتبارها مصدرا من مصادر الشيوع فتطبق عليه أحكام المادة 363 من قانون العقوبات الجزائري التي أوردت عقوبة سالبة للحرية بالإضافة إلى غرامة .

الفرع الثاني: حكم بيع ملكية الأسرة لا يجوز في ملكية الأسرة ان يقوم أحد الشركاء ببيع العقار الذي تم ادخاله ضمن ملكية الأسرة او طلب قسمته، إلا بعد انقضاء المدة المتفق عليها للبقاء في ملكية الأسرة، أو موافقة باقي الشركاء للبيع، أو صدور حكم من المحكمة يقضي بإخراج الشريك من ملكية الأسرة بناء على طلبه وهذا ما أكد عليه المشرع في المادة 740 من ق.م.ج: " ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة ما دامت ملكية الأسرة قائمة، ولا يجوز لأي شريك في الشيوع أن يتصرف في نصيبه لأجنبي إلا بموافقة الشركاء جميعا. وإذا تملك أجنبي عن الأسرة حصّة أحد الشركاء برضا هذا الشريك أو جبرا عليه، فلا يكون الأجنبي شريكا في ملكية الأسرة إلا برضا باقي الشركاء ."

المطلب الثاني: بيع العقارات المملوكة على الشيوع بالمزاد العلني

ويسمى كذلك بيع التصفية إذ يتم بموجب هذا النوع من البيوع تصفية الأملاك الشائعة وفرز الأنصبة وإعطاء لكل شريك في الشيوع حقه في العقار المبيع، إذ نص المشرع في المادة 728 من ق.م.ج: "إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر الزيادة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع".

الفرع الأول: شروط بيع العقار بالمزاد العلني نيتهم اللجوء إلى هذا النوع من البيوع لا بد من توافر شروط وهي: * أن يكون هناك حق في الشيوع.* أن يتعذر على الشركاء قسمة العقار الشائع نظرا لعدم إمكانية ذلك، أو أن القسمة من شأنها إحداث ضرر كبير بالعقار الشائع⁽¹¹⁾. * ان يصدر حكم من جهة قضائية معينة يقضي ببيع العقار بالمزاد العلني نظرا لتعذر القسمة عينا.* أن يتبع في بيع العقار الطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية.* اقتصار الزيادة على الشركاء إذا أجمعوا على ذلك.

الفرع الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

رسم المشرع الجزائري إجراءات مرحلية يجب مراعاتها في بيع المال المشاع بالمزاد العلني، تتم تحت رقابة القاضي الناظر في النزاع، وعلى جميع الشركاء مواكبة هذه الإجراءات المرحلية حتى يتسنى لهم بيع المال الذي تعذر قسمه عينا والتخلص من

ذهبت اليه المحكمة العليا في قرارها مؤرخ في 13/10/1990 ملف رقم 62092⁽⁷⁾.

كم اشترط المشرع لإمكانية تصرف الأغلبية التي تملك ثلاثة أرباع من المال الشائع، استنادها في ذلك إلى أسباب قوية تستوجب تقرير التصرف فيه، لاسيما إذا كانت القسمة تضر بمصالحهم، كأن يتطلب المال الشائع أموالا لصيانتها أو تحسينه تستدعي رهنه ضمانا لقرض من أجل ذلك، أو عرض ثمن مريح في حالة بيعه يخشى عدم تحققه مستقبلا في حالة عدم بيعه⁽⁸⁾.

الفرع الثاني: الضمانات المقررة للأقلية في بيع العقار الشائع

نستخلص من خلال نص المادة 720 من ق.م.ج أن المشرع وازن بين حقوق الأقلية، وذلك بإقراره لإجراءات وشروط أوجبها على الأغلبية المتصرفة اتجاه الأقلية، فبالإضافة إلى وجوب توفر شرط ملكية ثلاثة أرباع من المال الشائع والاستناد إلى أسباب قوية، لا بد من إعلان هذا البيع إلى الأقلية بواسطة عقد غير قضائي، ليكون لهم حق الاعتراض على ذلك البيع خلال شهرين من تاريخ الإعلان، وذلك أمام المحكمة التي لها أن تفصل في ذلك بالنظر إلى نتيجة القسمة فيما إذا كانت تضر بمصالح الشركاء.

المبحث الثاني: صور خاصة من بيع العقارات الشائعة

سميت بالصور الخاصة كون المشرع أفرد لها أحكام خاصة، وبذلك لا يمكن ان تطبق الأحكام العامة للملكية الشائعة عليها.

المطلب الأول: ملكية الأسرة ملكية الأسرة هي صورة خاصة من الملكية الشائعة نظم المشرع أحكامها في المادة 738 من ق.م.ج وما يليها، فقد يحدث وأن يبقى أفراد الأسرة في حالة الشيوع لاسيما بالنسبة للأموال التي ورثوها لمدة طويلة وذلك لما يجمع بينهم من وحدة العمل أو المصلحة كما لو كانت التركة مالا من أموال الاستغلال كأرض زراعية يستغلونه لمصلحتهم جميعا، لذلك أفرد المشرع لملكية الأسرة تنظيمًا خاصًا تراعى فيه معايير محددة سواء من ناحية الشركاء المكونين لها أو من ناحية شروطها.

الفرع الأول: شروط انعقاد ملكية الأسرة

نص المشرع في المادة 738 من ق.م.ج و التي تنص على ما يلي: "الأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة على انشاء ملكية الأسرة، وتتكون هذه الملكية إما من تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملك للأسرة وإما من أي مال آخر لهم." كما نص في المادة 739 من نفس القانون: "يجوز الاتفاق على انشاء ملكية لمدة لا تزيد عن خمسة عشر سنة، غير أنه يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه إذا وجد مبرر قوي لذلك." نستخلص من المادتين السالفتين الذكر أن ملكية الأسرة شروطا نوجزها كالآتي: * يشترط لانعقاد ملكية الأسرة أن يتعلق الأمر بأعضاء

للعقار، وتحديد هذا الثمن أو ما يسمى بالسعر الافتتاحي يتم طبقاً لنص المادة عن طريق خبير عقاري يعين بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي، وذلك بعد دفع مصاريف الخبرة إلى أمين الضبط طبقاً للمادة 739 من ق.إ.م.؛ كما يقوم المحضر بإبلاغ الدائنين عن ايداع قائمة شروط البيع، والذين لهم الحق في طلب إلغائها عن طريق الاعتراض وفقاً للمادة 787 من نفس القانون: "يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن ايداع قائمة شروط البيع، إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية وجميع المالكين على الشيوع ولهؤلاء حق طلب الغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة، عند الاقتضاء، طبقاً لأحكام هذا القانون." بعد أن يقوم المحضر القضائي بتبليغ قائمة شروط البيع للأطراف المبينة في المادة 787 من ق.إ.م.؛ أعلاه، يبدأ تاريخ سريان أجل تقديم الاعتراضات، وتقدم الاعتراضات على قائمة شروط البيع على العقار الذي تعذر قسمته عيناً، ويتم تحديد تاريخ لجلسة قصد النظر فيها من طرف رئيس المحكمة طبقاً لأحكام المادة 742 من ق.إ.م.؛ التي تنص على ما يلي: "تقدم الاعتراضات من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم بالتمسك بها. ويتم تسجيل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وتعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي، ويفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، وفي حالة عدم تقديم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في اجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني."

المرحلة الثانية: الإعلان عن البيع بالمزايدة

بعد الفصل في مسألة الاعتراضات يتم تحديد تاريخ الجلسة للبيع ويقوم المحضر القضائي بالإعلان وفقاً للمواد 749، 750 من ق.إ.م.؛، إذ تنص المادة 749 من ق.إ.م.؛ على ما يلي: "يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوماً على الأكثر وعشرين (20) يوماً على الأقل، مستخرجاً من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعاً منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ، يتضمن المستخرج، فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي: 1. اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العين بيان وجد وموطن كل منهم، 2. تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع، 3. الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري، 4. تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، 5. تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع." كما تنص المادة 750 من ق.إ.م.؛ على ما يلي: "يتم تعليق ونشر الاعلان عن البيع بالمزاد العلني وفق ما يأتي:

الشيوع، ولا يشترط لبيع المال المشاع بالمزاد العلني أن يكون هناك نزاع قائم بين الشركاء على مستوى المحاكم بشأن المال المشاع، فقد يتفق الشركاء على رفع الأمر للقاضي ليتولى اجراءات البيع بالمزاد العلني لعدم إمكانية القسمة عيناً لأن القسمة حق قانوني وشرعي للشريك للمطالبة بحقه عيناً ما لم يوجد نص أو اتفاق يحول دون حقه في طلب القسمة⁽¹²⁾. وفي مقابل ذلك لا يسوغ للقاضي الاستجابة لمطلب الشركاء ببيع المال المشاع بالمزاد العلني، في حالة قابلية العقار المشاع محل البيع للقسمة بدون ضرر، ويجوز للقاضي الاستعانة بأكثر من خبير للتحقق من عدم قابلية المال المشاع للقسمة قبل إصدار الحكم ببيعه بالمزاد العلني⁽¹³⁾.

المرحلة الأولى: اعداد قائمة شروط البيع

يتم البيع بناء على قائمة شروط البيع يقوم بإعدادها المحضر القضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار بناء على طلب من يهيمه التعجيل من المالكين على الشيوع طبقاً لنص المادة 786 من ق.إ.م.؛ في فقرتها الأولى: "إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوع لعدم إمكانية القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عيناً، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي وتودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار، بناء على طلب من يهيمه التعجيل من المالكين على الشيوع." هذه القائمة يجب أن تشمل على بيانات عددها المشرع في المادة 783 من ق.إ.م.؛ وهي كالتالي:

1. الإذن الصادر بالبيع 2. تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري، تعييناً دقيقاً لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزاً أو مشاعاً وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بنايية يبين الشارع ورقمه و أجزاء العقارات، 3 شروط البيع و الثمن الأساسي، 4 تجزئة العقار الى أجزاء اذا اقتضت الضرورة إلى ذلك مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء، بيان سندات الملكية. كما نص المشرع في المادة 2/786 من ق.إ.م.؛: "تشتمل قائمة شروط البيع فضلاً عن البيانات المذكورة في المادة 783 أعلاه، على ذكر جميع المالكين على الشيوع وموطن كل منهم ويرفق بها فضلاً عن الوثائق المذكورة في المادة 784 من ق.إ.م.؛ أعلاه نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني."

وتتمثل الوثائق المذكورة في المادة 784 من نفس القانون في ما يلي:

1. مستخرج جدول الضريبة العقارية، 2. مستخرج من عقد الملكية، والإذن بالبيع عند الاقتضاء، 3. لشهادة العقارية. صرحت بهذا المادة 784 من ق.إ.م.؛.
2. ورد في نص المادة 783 من ق.إ.م.؛ أن تشمل قائمة شروط البيع زيادة على البيانات الأخرى، تحديد الثمن الأساسي

المزاد وفي الحالة المخالفة يتحمل نفقة إعادة البيع وفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بمبلغ أقل من الثمن الذي رضى عليه المزاد، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى. وتجب الإشارة الى أنه لا ينعقد البيع بالمزايدة إلا برسو المزاد ويسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلا وهو نص المادة 69 من ق.م.ج.

كما يقوم رئيس المحكمة بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها آتاع المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة، تقدم من طرف هذا الأخير أو من أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد، وتقتص هذه الأتعاب قبل أي قسمة وهو نص المادة 752 من ق.م.ج. أما عن انتقال الملكية فيتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية إذا تعلق الأمر بعقار و/أو بحق عيني عقاري لأجل اشهره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره، ويترتب على صدوره تطهير العقار من كل التأمينات العقارية حسب نص المادة 762 من ق.م.ج. التي تنص على ما يلي: "تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو امزاد سندا للملكية. يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره." قبل التطرق إلى لأثار بيع المال المشاع بالمزايدة لا بد من التنويه إلى أنه يعاقب على المتعرض لحرية المزايدات بالعقوبة المقررة في المادة 175 من قانون العقوبات المعدلة. وتجدر الإشارة إلى أنه لا تسري أحكام الغبن في البيع بالمزايدة في بيع العقارات بالمزاد العلني وهو ما نص عليه المشرع في المادة 360 من ق.م.ج "لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم بطرق المزاد العلني بمقتضى القانون"، كما لا تطبق أحكام ضمان العيوب الخفية في مجال بيع العقار بالمزاد نص المادة 385 من نفس القانون: "لا ضمان للعيب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد." ويجب على الراسي عليه المزاد العلني أن يدفع ثمن العقار المبيع إضافة إلى الشهر بالمحافظة العقارية وفقا للمادتين 793 من ق.م.ج، و 15 من الأمر 74/75 السالفتين الذكر وفي حالة وجود ناقص الأهلية بين الشركاء فيجب مراعاة مصلحته واتباع الاجراءات التي فرضها القانون.

الخاتمة

1- يجوز للشريك والشركاء مجتمعين على حد سواء التصرف في حصة شائعة من العقار المشاع، مع مراعات الأشكال القانونية التي رسمها المشرع لنقل الملكية، خاصة ما يتعلق منها بالشهر.

2- رخص المشرع للشريك في الشيوع استرجاع الحصة التي آلت للأجنبي عن طريق البيع، من خلال رخصتان تباينان من حيث المصدر والاجراءات، وهما الاسترداد والشفعة.

3- بيع الشريك في الشيوع لجزء مفرز، هو بيع موقوف على نتيجة القسمة النهائية، كما يجوز إجازته من طرف

1. في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني،

2. في جريدة يومية أو وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز،

3. في لوحة الاعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع،

4. في لوحة الاعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار،

5. في الساحات والأماكن العمومية،

6. وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين. يثبت نشر وتعليق الاعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الاعلان المنشور ويرفع مع ملف التنفيذ. "إذن يتم الاعلان وفقا للطريقة المبينة في المادتين السالفتين الذكر، ولكن هذا لا يمنع الأطراف من الاعتراض على إجراءات النشر إذا لم تتم وفقا للطريقة التي رسمها القانون ويتم الاعتراض وفقا للمادة 751 من ق.م.ج.

المرحلة الثالثة: جلسة البيع بالمزاد العلني

نص المشرع على أحكام جلسة البيع بالمزاد في المواد من 753 إلى 765 ق.م.ج. فحددت المادة 753 كيف يقوم رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعين لهذا الغرض بالإشراف على جلسة البيع وله أن يتخذ ما يراه مناسباً لمقتضيات البيع بالمزاد العلني، وله أن يؤجل جلسة البيع إذا وجدت أسباباً جديدة من بينها قلة المزايدين عن النسبة المحددة قانوناً أو ضعف العروض، وفي هذه الحالة تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة من طلب التأجيل⁽¹⁴⁾. أما عن مجريات الجلسة فيقوم القاضي بالتحقق من حضور كل أطراف البيع ويتأكد من تمام إجراءات التبليغ الرسمي وإجراءات النشر والتعليق بحسب المادة 753 من ق.م.ج.

بأمر رئيس المحكمة بافتتاح جلسة البيع ويذكر شروط البيع والسعر الأساسي ثم يحدد المصاريف ومبلغ التدرج على أن لا يقل في جميع الأحوال عن 100.000 دج، فإذا لم يتوفر نصاب المزايدين أو كانت العروض أقل من الثمن الأساسي أو لم يتقدم أي مزاد بأي عرض خلال 15 دقيقة في هذه الحالة تعاد إجراءات النشر والتعليق، وفي الجلسة الجديدة ودون الأخذ بعين الاعتبار عدد المزايدين أو إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي يقرر الرئيس تأجيل الجلسة وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق، وبيع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي.

ويتم بيع العقار أو العقارات بالتتابع ويمنع بيعها بالجملة، ويرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض من المزايدين ويعتمد الرئيس في ذلك النداء ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، ويجب على من رضى عليه المزاد أن يدفع في الجلسة 1/5 خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة أما باقي الثمن 4/5 فيدفعه في أجل ثمانية أيام من تاريخ رسو

الشركاء.

- 6- زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت.
- 7- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، منشورات كليك، الطبعة الثانية، 2013.
- 8- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الثالثة سنة 2000.
- 9- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته، دار الثقافة للنشر والتوزيع طبعة 2010.
- 10- نبيل ابراهيم سعد، نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، طبعة 2003
- 11- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية الخاصة الشائعة، اكتسابها- إثباتها- حمايتها- إدارتها- قسمتها على ضوء القانون الجزائري وما استقر عليه قضاء المحكمة العليا، دار هومة للنشر، طبعة 2015

المراجع باللغة الفرنسية

- 1- Philippe malarie. les successions les libéralités. Défrénois 2eme Edition 2006.
- 2- Ali bencheneb. le droit Algerian des contrats. données fondamentales. Edition AJED 2011
- 3- Pierre Voirin. GILLES GOUBEUX. Droit civil. Edition Librairie Générale de Droit 2006 24eme Edition
- 4- Francis DELHAY. la nature juridique de l'indivision. Edition librairie générale de droit et de jurisprudence 1968

المجلات

- 1- المجلة القضائية لسنة 1991، العدد الأول
- 2- مجلة قضائية للمحكمة العليا عدد خاص - الغرفة العقارية، الجزء الثالث لسنة 2008

الهوامش

- 1- زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، بيروت - لبنان، ص 329.
- 2- Philippe malarie. les successions les libéralités. Défrénois 2eme Edition 2006. page 377.
- 3- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم نص المادة 713.
- 4- القانون المدني الجزائري، نص المادة 351: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".
- 5- القانون المدني الجزائري، نص المادة 683: "كل شيء ثابت بحيزه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".
- 6- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الثالثة سنة 2000، المرجع السابق، ص 839.
- 7- المجلة القضائية لسنة 1991، العدد الأول، ص 139، ملف رقم 62092 قرار مؤرخ في 1990/10/13: "ملكية شائعة- بيع أحد الشركاء نصيبه - إبلاغ الشركاء - مخالفة القانون - نقض: متى كان من المقرر أن للطرف الذي يمتلك أغلبية في المال المشاع أن يتصرف في نصيبه مع وجوب إبلاغ بقية الشركاء بمقرر نقل الملكية يعد مشوبا ببيع خرق القانون، متى كان كذلك استوجب إبطال عقد البيع المطعون فيه".
- 8- نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 143.
- 9- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته، دار الثقافة للنشر والتوزيع

4- ملكية الأسرة صورة خاصة وهي شيوع إجباري مؤقت، لا يجوز للشريك في ملكية الأسرة بيع حصته في الشيوع، إلا بعد انقضاء مدة ملكية الأسرة، أو بناء على الطلب القضائي وبعد إعلام باقي الشركاء.

5- قرر المشرع في حالة عدم قابلية العقار الشائع للقسمة أو كان في قسمته ضرر بقيمة العقار إمكانية بيعا لعقار بالمراد العلني باتباع الاجراءات التي حددها المشرع في قانون الاجراءات المدنية والادارية.

6- إن توجهات المشرع الجزائري دائما إلى توحيد الملكية، فهو يتدخل لفرض إجراءات وضوابط لا بد من التقيد بها ، ودليل ذلك حينما قرر رخصتي الاسترداد والشفعة، كما أن الملكية الشائعة تثير العديد من الإشكالات لاسيما في ما يتعلق بمزاولة كل شريك السلطات الثلاث المخولة قانونا، لذا وفي كل الحالات يكون الحل الأمثل هو قسمة العقار المشاع، خاصة إذا كان الأمر يتعلق بالميراث كمصدر للشيوع، وهذا ما بادرت إليه الشريعة الاسلامية الغراء قال الله تعالى: ﴿وَإِذَا حَضَرَ الْقِسْمَةَ أُولُو الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينُ فَارْزُقُوهُمْ مِنْهُ﴾ سورة النساء الآية 8.

المراجع المعتمدة في الموضوع

النصوص القانونية

- 1- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني ، النص الكامل وتعديلاته إلى غاية 13 ماي 2007..
- 2 - القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 3- الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
- 4- الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق ل 8 يوليو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات النص الكامل للقانون إلى وتعديلاته غاية 25 فبراير 2009
- 5- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الفقه

- 1- أحمد خالدي، القسمة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للنشر طبعة 2008
- 2- أحمد فراج حسين، قسمة الأملاك المشتركة في الفقه الاسلامي، الدار الجامعية للنشر طبعة 1989.
- 3- حمدي باشا
- القضاء العقاري، الطبعة الثانية عشر 2010، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع الجزائر.
- نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر، طبعة 2015.
- 4- جمال خليل النشار، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء، دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، طبعة 2000.
- 5- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، طبعة 2002

14- أحمد خالدي، القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للنشر طبعة 2008، ص 126.

15- تنص الفقرة الأولى من المادة 756 من ق.م.أ: "يجري بيع العقارات و /أو الحقوق العينية العقارية بالتتابع، وإذا تناول البيع عدة عقارات و /أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 أعلاه."

17- المادة 69: "لا يتم العقد في المزادات إلا برسم المزا، ويسقط المزا بمزاد أعلى ولو كان باطلاً."

2010، ص 177.

10- عبد الرزاق السنهوري المرجع السابق، ص 1054.

11- Francis DELHAY, la nature juridique de l'indivision, Edition libraire générale de droit et de jurisprudence 1968, page 223.

12- أحمد فراج حسين، قسمة الأملاك المشتركة في الفقه الإسلامي، الدار الجامعية للنشر طبعة 1989، ص 14.

13- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، منشورات كليك، الطبعة الثانية، 2013، ص 272.