مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية
Available online at https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/65

ر ت م د: 1112-685x
ر ت م د إ: 2588-2236

المجلد: 14 / العدد: 02 / ديسمبر 2021
ص ص: 97 ـ 116

حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري

The auction sale adjudication in the Algerian legislation

ريم مراحي*
جامعة العربي التبسي
تبسة / الجزائر
Rym.merahi@univ-tebessa.dz

تاريخ الارسال: 2021/05/10 تاريخ القبول: 2021/06/22 تاريخ النشر: 2021/12/31

الملخص:

إن حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري ليس حكما قضائيا بالمعنى القانوني الدقيق لهذه الكلمة لأنه لا يفصل في خصومة قضائية و لا يحسم نزاع، حتى و إن صدر في شكل الأحكام القضائية وديباجتها، وقد اعتبر المشرع الجزائري حكم رسو المزاد عقد بيع قضائي أي بيع جبري يسبقه عمل إجرائي رسمه القانون، وهذا البيع حتى وإن صدر في شكل الحكم القضائي لكن في حقيقته هو قرار "أمر" ولائي، لأن القانون لا يوجب تسبيبه، و لا يجوز الطعن فيه بالطرق المعتادة للطعن في الأحكام .

الكلمات المفتاحية: حكم رسو المزاد، بيع جبري، شكل الأحكام، عمل إجرائي، ديباجة.

Abstract:

The auction sale adjudication in the Algerian legislation can't be considered as a judgement in the strict sense of the term; judgement, because it can neither adjudicate a litigation nor resolve a dispute; even it is issued in the form of a judicial decision. Also, the Algerian legislator considered the auction sale judgement as a judicial sale contract it means a compulsory sale proceeded by a procedural act which is established by law. Though this sale is promulgated as a judicial decision, it is a State- level decision 'order'. Because law can't be appealed unlike judgments.

Key words: The auction sale adjudication, sale judgement, the form of a judicial decision, preamble, procedural act

* المؤلف المرسل.

مقدمـة:

تسود المجتمعات المتحضرة و المتمدنة قاعدة عامة و أساسية مفادها أنه لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه بنفسه، فالأصل أن الدين مستحق الوفاء بحلول الأجل، أما إذا تماطل المدين وامتنع عن الوفاء فللدائن الذي بيده سند تنفيذي إلى السلطة العامة لإجبار المدين على التنفيذ حتى يستفي حقه، فالتنفيذ في المجتمعات المعاصرة أصبح يتم تحت إشراف القضاء ورقابته وهو ما يسمى التنفيذ الجبري ، ويعتبر موضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني من أدق المسائل القانونية والإجرائية .

ويتميز بيع العقار المحجوز عن غيره من البيوع بدقة الشكليـات الإجرائيـة والحكمـة من ذلك تكمن في عـدم التسرع في نــزع ملكيــة عقار المديــن وبيعــه. فالمشــرع الجزائري رسم قواعد إجرائية محكمة لبيع العقار المحجوز بأفضل الأثمان، واعتماد القاضي أكبر العروض -العطاءات- لا يترتب عليه انتقال المكلية إلى صاحب هذا العطاء بل لابد من صدور حكم رسو المزاد وهو يعتبر النتيجة النهائية التي يهدف إليها الدائنون الحاجزون بغرض استيفاء حقوقهم من ثمن بيع العقار كما أن لهذا الحكم أهمية بالنسبة لمشتري العقار بالمزاد الذي يعتبر سند ملكية بالنسبة إليه، تترتب آثاره القانونية بعد شهره في المحافظة العقارية.

فحكم رسو المزاد حكم من طبيعة خاصة وهذا يدعو إلى طرح الإشكال الآتي حول:

الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد؟

على هذا الأساس طرحت عدة تساؤلات فرعية تتمثل في:

- ما المقصود بحكم رسو المزاد وما هو التكييف القانوني لعقد البيع القضائي "البيع الجبري"؟
- ما هو شكل حكم رسو المزاد ومشتملاته؟
- هل يجوز الطعن فيه بطرق الطعن الخاصة بالأحكام؟
- إذا كان لا يجوز ذلك فما هي وسيلة التظلم من حكم مرسي المزاد؟

ولقد رأينا معالجة هذا الموضوع في المحاور الآتية:

المحور الأول: مفهوم حكم رسو المزاد؛

المحور الثاني: منطوق وتنفيذ وشهر حكم رسو المزاد؛

المحور الثالث: آثار حكم رسو المزاد وطرق الطعن فيه.

المحور الأول: مفهوم حكم رسو المزاد

لقد تباينت الآراء حول المقصود بحكم رسو المزاد، هل هو حكم قضائي أو هو أمر ولائي، أو هو عقد بيع قضائي؟ وما هي الطبيعة القانونية له، وما هو شكل حكم رسو المزاد ومشتملاته؟

وعلى هذا الأساس فإننا سنتناول ذلك كما يلي:

- أولا: تعريف حكم رسو المزاد؛
- ثانيا: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد؛
- ثالثا: شكل حكم رسو المزاد وبياناته.

أولا: تعريف حكم رسو المزاد:

إن حكم رسو المزاد يسمى كذلك بحكم مرسي المزاد، وهو ذلك الحكم الذي يصدره قاضي البيوع العقارية في جلسة المزايدة الخاصة ببيع العقار المحجوز، وبموجب هذا الحكم يتم ترسيم البيع القضائي "البيع الجبري" على الشخص الذي قدم آخر عرض وأعلى عطاء في جلسة المزايدة، ويصدر هذا الحكم بعد النداء -بالعرض الذي لا يزاد عليه- ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.[1]

ويعتبر حكم مرسي المزاد خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية، وهو الهدف الذي يصبوا إليه كل دائن حاجز بغرض استيفاء دينه من ثمن بيع العقار.[2]

كما أن هذا الحكم هو سند ملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد أي مشتري العقار،[3] فحجيته نسبية كغيره من الأحكام.

ثانيا: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

نبحث في هذا العنصر عن حقيقة حكم رسو المزاد؟ وعن طبيعته؟ وهل هو حكم قضائي بالمعنى الحقيقي والقانوني المتعارف عليه؟ أم هو قرار "أمر" ولائي ؟ أم هو عقد بيع قضائي؟

لقد اختلفت الآراء حول طبيعة هذا الحكم، وسنتناول هذه الآراء الفقهية في كل من الجزائر ومصر وفرنسا وكذلك أحكام القضاء والتشريع في هذه الدول كما يلي:

1/ الآراء الفقهيـــة:

أ/ في الجزائـر:

يرى الدكتور محمد حسنين[4] بأن حكم مرسي المزاد ليس حكما قضائيا لأنه لا يفصل في خصومة قضائية وهو محضر يبين فيه الإجراءات التي وقعت بجلسة المزايدة، ويثبت فيه بأن المزاد قد رسا على أحد المشاركين في المزاد، هذا الحكم يصدر في إطار السلطات الولائية الممنوحة لقاضي البيوع.

ويرى أحد الباحثين الجزائريين أ.مجيد خلفوني بأن حكم رسو المزاد هو "عبارة عن إقرار القاضي المكلف بعملية البيع بالمزاد العلني، برسو المزاد على أعلى مقدار نقدي عرضه أحد المزايدين للحصول على العقار ... و يعتبر حكم غير فاصل في خصومة قضائية.[5]

ب/ في مصر:

يرى بعض الفقهاء بأن حكم رسو المزاد -ويسمونه حكم إيقاع البيع-حتى و إن كان يصدر في شكل الأحكام و ديباجتها، لكنه ليس بحكم قضائي بالمعنى القانوني الدقيق لهذه الكلمة، و لا تطبق عليه القواعد القانونية التي تطبق على الأحكام من حيث الآثار المترتبة عليها و من حيث جهة الطعن فيها.

ويرى البعض الآخر[6] بأن حكم رسو المزاد ليس بحكم قضائي لأنه لا يفصل في خصومة قضائيـة بالمعنى الاصطلاحي والقانـوني لهذه العبـارة، لأن قاضي البيوع الذي يصدر هذا الحكم يتولى مجموعة من الإجراءات القانونية رسمها المشرع يصل في ختامها إلى إيقاع البيع على أحد الأشخاص المشاركين في المزايدة، ومن ثمة يصدر حكمه فورا في هذه الجلسة وهو حكم رسو المزاد.

ويرى البعض[7] بأن حكم رسو المزاد وإن كان يصدر بديباجة الأحكام لكنه ليس حكما قضائيا إلا في الصورة والشكل، وطبيعته أنه عقد بيع ينعقد بين مالك العقار وهو المدين المنفذ عليه وبين مشتري العقار الذي هو الشخص الراسي عليه المزاد.

ويمكن القول أن حكم إيقاع البيع في حقيقته قراره القاضي بماله من سلطة ولائية.[8]

ج/ في فرنسا:

لقد اعتبر البعض[9] بأن حكم رسو المزاد هو بيع عادي لا يختلف عن البيوع الرضائية "الاختيارية" إلا من حيث شكله لكونه يصدر من جهة قضائية، وهو لا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه، وهو غير قابل لأي وجه من أوجه الطعن.

ويرى البعض الآخر بأن حكم رسو المزاد ليس له طبيعة الحكم القضائي، لأنه لا يفصل في نزاع قضائي، وهو عقد بيع قضائي، ولا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه.[10]

2/ أحكام القضاء:

أ/ في القضاء الجزائري:

بالرجوع لقرارات المحكمة العليا المنشورة، نجد قرار واحد تصدى للطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، وهو القرار الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ: 29-01-2003 في الطعن رقم: 292327 منشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا[11] وقد كيفت المحكمة العليا حكم رسو المزاد، بأنه ليس حكما قضائيا بالمعنى الفني بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي، ونظرا لأهمية هذا القرار في تصديه للتكييف القانوني لحكم رسو المزاد في القضاء الجزائري سننقل حيثياته كما يلي:

"حيث طلب الطاعن نقض الحكم الصادر بتاريخ: 05-06-2000 عن محكمة وهران المتضمن بيع العقار بالمزاد العلني"

حول عدم القبول:

حيث أنه كما هو ثابت من وقائع القضية، أنه صدر بتاريخ: 05-06-2000 حكم عن محكمة وهران الذي يتضمن بيع العقار بالمزاد العلني، قام الطاعن بتوجيه طعن بالنقض ضد هذا الحكم.

وحيث أن القاضي يقوم أثناء المزايدة ببيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع، وإثبات إيقاعه لمن رسا عليه المزاد، ومن ثمة فإنه وعند قيامه بإجراءات المزايدة، فهو لا يفصل في أية منازعة، بل يتولى إيقاع البيع للراسي عليه المزاد .ذلك أن المشرع أراد - عند نزع ملكية العقار جبرا عن المدين -أن تتم إجراءات المزايدة، تحت إشراف ومراقبة القضاء لرعاية مصالح الأطراف، وبالتالي لا يعد حكم رسو المزاد حكما قضائيا بل يعد قرارا ولائيا صادرا في شكل الحكم القضائي..."

ويستخلص من هذا القرار بأن حكم رسو المزاد لا يعد حكما قضائيا بالمعنى الفني والقانوني لهذه الكلمة بل يعد قرارا "أمرا" ولائيا صادراً في شكل حكم قضائي، ويصدر بديباجة الأحكام من حيث شكله.

وإذا كانت المحكمة العليا قد أصبغت على حكم مرسي المزاد صفة القرار الولائي، فليس معنى ذلك أنها نفت عنه صفة البيع، بل اعتبرت بأن الإجراءات التي تتم في جلسة المزايدة هي إجراءات بيع، وهذه الإجراءات يتولاها قاض البيوع ويصل في نهاية هذه الإجراءات إلى إيقاع البيع على من رسا عليه المزاد، وهذا ما قررته الحيثية الثانية من القرار السالف الذكر بقولها:

"وحيث أن القاضي (أي قاضي البيوع) يقوم أثناء المزايدة ببيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع، وإثبات إيقاعه لمن رسا عليه المزاد، ومن ثمة فإنه وعند قيامه بإجراءات المزايدة، فهو لا يفصل في أية منازعة بل يتولى إيقاع البيع للراسي عليه المزاد"[12]

ب/ في القضاء المصري:

لقد استقر قضاء محكمة النقض المصرية[13]على أن حكم رسو المزاد (ويسمى في القانون المصري الحالي بحكم إيقاع البيع) ليس حكما بالمعنى القانوني للأحكام الفاصلة في الخصومات القضائية، وقد اعتبرته محكمة النقض المصرية بأنه عقد بيع، و هذا ما قررته في الحكم الصادر 03 -03-1976 بقولها "إن الحكم الصادر برسو المزاد بيع، ليس حكما بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة، وإنما و عقد ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه"[14]

وفي حكم آخر لمحكمة النقض المصري صادر في 25-12-1985 اعتبرت بأن" حكم إيقاع البيع ليس حكما بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة في الخصومات وإنما محضر يحرره القاضي باستيفاء الإجراءات والبيانات التي يتطلبها القانون"[15]

ج/ في القضاء الفرنسي:

لقد اعتبرت محكمة النقض الفرنسية في بعض أحكامها بأن حكم رسو المزاد هو عبارة عن عقد بيع، مثله مثل عقد البيع الرضائي (الاختياري). [16]

ومن خلال استعراضنا لبعض آراء الفقهاء في الجزائر وفي مصر وفي فرنسا، وبعض أحكام القضاء في هذه الدول، نعتقد بأن الرأي الراجح فيها هو أن حكم رسو المزاد وإن كان يصدر في شكل الأحكام القضائية فهو بيع قضائي أي بيع جبري.

3/ موقف التشريعات:

أ/ في التشريع الجزائري:

إن المشرع الجزائري اعتبر حكم رسو المزاد بيع قضائي (أي بيع جبري) يصدر في شكل حكم قضائي، وقد نصت عليه المادة 69 من القانون المدني بأنه " لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ..." [17]

ويعتبر حكم رسو المزاد من السندات التنفيذية[18] ويعتبر هذا الحكم سندا للمكلية طبقا لنص المادة 762 من القانون 09/08.

وينقل حكم رسو المزاد الملكية وجميع حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات والحقوق العينية العقارية، والاتفاقات العالقة بها.[19]

فحكم رسو المزاد وإن اتخذ شكل الأحكام فهو ليس منها إلا الاسم لأن القاضي مهمته مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح وأن شخصا قد اعتمد عطاءه.[20]

ب/ في التشريع المصري:

اعتبر المشرع المصري البيع الجبري عقد بموجب نص المادة 99 من القانون المدني بنصه على: "إن العقد لا يتم في المزايدات إلا برسو المزاد " وكذا نص المادة 427 من نفس القانون التي تؤكد أن البيع بطريق المزاد هو عقد يخضع لأحكام القانون المدني.[21]

ج/ في التشريع الفرنسي:

يرى بالرغم من القول حكم يرسو به المزاد لأنه من عمل القاضي، كما أنه في الحقيقة ليس بحكم لأنه لا يفصل في النزاع وهو أقرب إلى محضر منه إلى حكم.[22]

ثالثا: شكل حكم رسو المزاد وبياناته

1/ شكل حكم رسو المزاد:

حكم رسو المزاد يصدر في شكل الأحكام القضائية و بديباجتها،[23] أي أنه يأخذ شكل الأحكام القضائية من حيث ديباجتها، فهو يتضمن الشكليات الخاصة بالأحكام القضائية، لذلك يجب أن يتضمن في ديباجتها تحت طائلة البطلان عبارة "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (باسم الشعب الجزائري)"، [24] كما يجب أن يذكر فيه الجهة القضائية التي أصدرته، تشكيلة المحكمة (اسم القاضي وأمين الضبط)، تاريخ النطق بالحكم الذي يكون علنيا، أسماء وصفات أطراف التنفيذ، ويذكر فيه اسم المحضر القضائي القائم بإجراءات

التنفيذ وكل من قام بمساعدة الخصوم،[25] كما يجب أن يوقع على أصله من قاضي البيوع الذي أصدره و أمين الضبط الذي حضر جلسة المزايدة،[26] كما يتعين تسجيله في سجل فهرس الأحكام لقسم البيوع العقارية.

2/ بيانات حكم رسو المـزاد:

نقصد ببيانات حكم رسو المزاد ما يتضمنه هذا الحكم في مضمونه، فهل يشترط فيه أن يكون مسببا كباقي الأحكام القضائية أم لا يشترط فيه هذا التسبيب؟ وإذا لم يشترط أن يكون مسببا فماذا يذكر في مضمونه أي ما هي مشتملاته؟

هذا ما نتعرض له بشيء من الشرح والتوضيح:

فإذا كان القانون قد أوجب أن يصدر حكم رسو المزاد من حيث شكله وديباجته في شكل الأحكام القضائية كما قلنا، فإن القانون لا يتطلب ولا يوجب أن يكون هذا الحكم مسببا،[27] مثلما يقتضيه في الأحكام القضائية، إذ تنص المادة 277 من القانون 08-09 على: "لا يجوز النطق بالحكم إلا بعد تسبيبه"، لكن حكم رسو المزاد لا يشترط فيه القانون أن يكون مسببا، لأنه ليس بحكم قضائي بالمعنى الدقيق والصحيح لهذا المصطلح، فلو كان حكما قضائيا بهذا المعنى لوجب تسبيبه، لأنه من النتائج و الآثار المترتبة على الأحكام القضائية هو وجوب تسبيبها[28] أما الأعمال الولائية فلا يوجب القانون تسبيبها.[29]

وسبق أن بينا بأن حكم رسو المزاد هو قرار (أمر) ولائي، وهو نفس الحكم الذي قررته المحكمة العليا، الغرفة المدنية في قرارها رقم 292327 الصادر في: 29-01-2003 (السابق الإشارة) بأن حكم رسو المزاد هو قرار ولائي، وما دام أنه كذلك فلا يوجب القانون تسبيبه، لأنه يعتبر من الأعمال الولائية.[30]

وإذا كان حكم رسو المزاد لا يسبب فما هي بياناته ومضمونه؟

حكم رسو المزاد يتضمن فضلا عن الشكليات الخاصة بالأحكام القضائية من حيث الديباجة، بيانات خاصة به[31] تتمثل في:

- ذكر السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلته، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع؛
- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع؛
- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/ أو الحق العيني المباع؛

- إجراءات البيع بالمزاد العلني؛
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا؛
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع؛
- إلزام المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.

المحور الثاني: منطوق وتنفيذ وشهر حكم رسو المزاد

لقد تضمن القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مشتملات حكم رسو المزاد، طرق تنفيذه، ووجوب إشهار حكم رسو المزاد وسنتطرق لذلك كما يلي:

- **أولا: منطوق حكم رسو المزاد.**
- **ثانيا: تنفيذ حكم رسو المزاد.**
- **ثالثا: شهر حكم رسو المزاد.**

أولا: منطوق حكم رسو المزاد

يصدر حكم رسو المزاد علنيا ويتضمن منطوقه على الخصوص:

- السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز وكل المعلومات الخاصة به؛
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومواصفاته ونوعه بشيء من الإيجاز؛
- الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع؛
- إجراءات البيع بالمزاد العلني؛
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد؛
- الثمن الذي رسا به المزاد وتاريخ الدفع؛
- الإشارة إلى نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد وإلزام حائز العقار بتسليمه إلى الراسي عليه المزاد؛

مع الإشارة إلى تحميل المصاريف القضائية إلى المدين، وتحميل مصاريف نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد.[32]

وقد سايرت المحكمة العليا، الغرفة المدنية، في القرار رقم 292327 السابق الذكر الصادر في 29-01-2003

في الحيثية الثانية: "بأن القاضي يقوم أثناء جلسة المزايدة ببيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه لمن رسا عليه المزاد"[33]

وخلاصة القول فإن حكم رسو المزاد يحمل في ديباجته شكل الأحكام القضائية، ويتضمن في مضمونه خلاصة لمجموع الإجراءات القانونية التي رسمها القانون منذ بدايتها وإلى غاية إيقاع البيع ورسو المزاد وصدور حكم بذلك، لذا يمكن القول بأن حكم رسو المزاد في مضمونه هو (حكم إجراءات) أي هو (حكم يتضمن إجراءات حجز العقار وبيعه).

ثانيا: تنفيذ حكم رسو المزاد:

لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي، وباعتبار حكم رسو المزاد سندا تنفيذيا،[34] وطبقا لنص المادة 764 من القانون 09/08 فهو لا يبلغ لأطراف الحجز وينفذ جبرا على المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس على حسب الأحوال،[35] والنسخة التنفيذية هي النسخة المهورة بالصيغة التنفيذية، توقع وتسلم من طرف أمين الضبط إلى المستفيد من الحكم لمتابعة تنفيذه.[36]

وبالتالي يجب مهره بالصيغة التنفيذية التي تذيل بها الأحكام القضائية.[37]

وهو نفس موقف المشرع المصري إذ نجد نص المادة 449 من قانون المرافعات على أن حكم إيقاع البيع لا يعلن ويجرى تنفيذه جبرا عن المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس على حسب الأحوال.[38]

ثالثا: شهر حكم رسو المزاد:

بالرجوع للأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،[39] لاسيما المادتين 15 و16 نجدهما تنصان على أن الشهر هو وسيلة لانتقال الملكية، ولا وجود لأي حق ملكية وحق عيني آخر يتعلق بعقار بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية.[40]

فالملكية لا تنتقل بمجرد حكم رسو المزاد، بالرغم من أنه سند مثبت للملكية لكن نص القانون 09/08 على وجوب قيده لدى المحافظة العقارية، بسعي من المحضر القضائي من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره.[41]

تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد طبقا لنص المادة 774 من القانون 09/08 بالمحافظة العقارية،[42] الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة أصل الملكية

وتجدر الإشارة أن المشرع من خلال هذه المادة قد أعفى الراسي عليه المزاد من وجوب تقديم أصل الملكية استثناء، على عكس المعمول به بالنسبة للعقار المشهر كقاعدة عامة.

لا بد من الإشارة إلى أصل الملكية ضمن السندات الناقلة للملكية العقارية وإن كانت عن طريق البيع بالمزاد العلني، أي وجوب الأخذ بمبدأ الشهر المسبق المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها: (لا يمكن القيام بأي إجراء للشهر في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق للعقد أو للقرار القضائي).[43]

غير أن هذا الأصل ليس مطلقا إذ يرد عليه استثناء، فيجوز شهر حكم رسو المزاد المتعلق بعقارات ليس لها أصل ملكية، فالمشرع الجزائري أضاف هذا الاستثناء بموجب نص المادة 766 من القانون 09/08 التي أجازت توقيع الحجز العقاري على عقارات غير مشهرة. وهو من الاستثناءات المنصوص عليها بالمادة 89 من المرسوم 63/76. [44]

المحور الثالث: آثار حكم رسو المزاد وطرق الطعن فيه

يترتب على حكم رسو المزاد آثار قانونية نص عليها القانون 09/08 والقانون، فالطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد تنعكس على سبل للتظلم فيه، سنتعرض لها فيما يلي:

- **أولا: آثار حكم رسو المزاد.**
- **ثانيا: الطعن في حكم رسو المزاد.**

أولا: آثار حكم رسو المزاد:

يترتب على الحكم برسو المزاد عدة آثار قانونية، وليست ذاتها آثار البيع الرضائي الواردة في القانون المدني، وتتمثل في:

1/ الالتزام بدفع الثمن:

على الراسي عليه المزاد الالتزام بدفع الثمن الذي رسا به المزاد، حيث يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، وعليه أن يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ رسو المزاد ويكون ذلك في أمانة ضبط المحكمة.

وإذا كان الراسي عليه المزاد دائنا وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفاءه من دفع الثمن ويعتبر دينه ثمنا للبيع. [45]

وقد رتب المشرع جزاء عدم تنفيذ هذا الالتزام، فإذا تخلف عن ذلك يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة أيام تحت طائلة إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمته،[46] ويتضمن الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد.[47]

2/ انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد:

طبقا لنص المادة 762 من القانون 09/08 يعتبر حكم رسو المزاد سندا للمكلية، فبعد شهر المحضر القضائي لهذا الحكم بالمحافظة العقارية تنتقل ملكية العقار و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد وكذا الارتفاقات العالقة بها إلى الراسي عليه المزاد.

3/ تطهير العقـــار:

يقصد بتطهير العقار تحرير العقار من حقوق الرهن والاختصاص والامتياز أي انقضاء ما تخوله هذه الحقوق لأصحابها من ميزة تتبع العقار في يد مشتريه، بحيث ينحصر حقهم في استيفاء ديونهم من ثمن العقار.[48]

وطبقا للقانون فإنه يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية.[49]

وتنقضي حقوق الرهن على العقار المباع جبرا بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح لهم مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.[50]

ولعل الغاية من تطهير العقار ارتفاع ثمن العقار فتطهيره يجذب أكبر عدد من الأفراد للتقدم للشراء مما يؤدي إلى ارتفاع ثمنه إضافة إلى عدم التضحية بحقوق الدائنين الذي يطهر العقار من حقوقهم بعد تمام التنفيذ، فلا يترتب على تطهير العقار ضياع حقوقهم ولكن تنتقل إلى الثمن ويكون لهم الأولوية عليه.

4/ الحق في الضمان:

لا يملك المشتري بالمزاد العلني الحق في التمسك بضمان العيوب الخفية لأنه لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية وذلك لأنها تتم علانية وتحت إشراف القاضي، وهذا كفيل باكتشاف أي عيب في العين المبيعة.[51]

وأقر المشرع الجزائري هذا المبدأ صراحة في المادة 385 من القانون المدني يقولها: "لا ضمان للعيب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد."

وقد سايرت المحكمة العليا ذلك المبدأ، بموجب القرار رقم 266274 الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ: 2003/01/29.[52]

ثانيا: الطعن في حكم رسو المزاد.

إن الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد تنعكس على الآثار التي يرتبها هذا الحكم من حيث طرق الطعن فيه.

وكما رأينا، فإن حكم رسو المزاد هو أمر (قرار) ولائي يقرر بيعا قضائيا يصدر من قاضي البيوع بما له من سلطة ولائية منحها له القانون،[53] وما دام أنه ليس بحكم قضائي بالمعنى الدقيق والقانوني لهذه الكلمة فهو لا يخضع للقواعد العامة المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام كالمعارضة أو الاستئناف أو التماس إعادة النظر أو الطعن بالنقض.[54]

ونجد أن القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نص صراحة في نص المادة 765 منه على أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن، وبهذا فالنص صريح واضح جازم، فلا يجوز أن يطعن في حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادية أو غير العادية.

وقد أقر المشرع في المادة 643 من القانون 09/08 إذا كان أي إجراء من إجراءات الحجز أو التنفيذ قابلا للإبطال أنه يجوز لكل من المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار وذلك خلال شهر واحد من تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في طلب الإبطال، واعتبر الإجراء صحيحا، وبالتالي يصدر حكم رسو المزاد وتعتبر كل الإجراءات صحيحة ولا يمكن الطعن في الحكم.

فحكم رسو المزاد هو بيع قضائي (بيع جبري)،[55] ودليل ذلك هو ما تؤكده بعض نصوص القانون المدني الآتية:

- ما نصت عليه المادة 69 :من القانون المدني بأنه " لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا " وهذه المادة وردت في القسم الثاني تحت عنوان" شروط العقد، أولا الرضا"؛
- ما نصت عليه المادة 360 : من القانون المدني بأنه (لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون)، و هذه المادة وردت تحت عنوان "أركان البيع".
- ما نصت عليه المادة 385 :من القانون المدني بأنه " لا ضمان للعيب في البيوع العقارية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد"، وهذه المادة وردت تحت عنوان "التزامات البائع"
- مما يعني أن البيع بموجب المزاد وصدور حكم برسو المزاد بذلك هو عقد بيع قضائي.

- و من خلال النصوص المذكورة أعلاه تبين أن المشرع الجزائري أقر جواز التظلم من حكم رسو المزاد بموجب دعوى البطلان وهو ما أكدته المحكمة العليا الغرفة المدنية في قرارها رقم 292327 الصادر في 29-01-2003 (سبقت الإشارة إليه) والذي جاء في حيثياته: "وحيث أنه و ما دام لم ينص المشرع على وسيلة خاصة للتظلم من هذا الحكم ولم يحدد حجية هذا العمل الذي يقوم به القضاء ومن ثمة يبقى خاضعا لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، واستنادا أيضا إلى المبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدأة، ولا يوجد عمل قانوني محصن لا يقبل الطعن فيه أمام القضاء، إلا في الأحوال التي ينص فيها على ذلك، وتبعا لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا العمل بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع البيع بالمزاد أمامها. ومن ثمة لا يجوز أن يطعن بالنقض مباشرة في هذا العمل لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة، والصادرة نهائيا وهي الشروط التي لا تتوافر في الحكم المطعون فيه".

خاتمـــــــة:

نظرا لقيمة العقار وأهميته الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع، فإن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد وضع له قواعد إجرائية دقيقة وطويلة نسبيا، والهدف من ذلك هو عدم التسرع في بيع العقار حتى لا يحرم المدين من ملكيته العقارية، وحتى تعطى له مهلة كافية لتسديد الدين بدلا من بيع عقاره المحجوز بالمزاد.

ومعظم القواعد الإجرائية المنظمة لحجز العقار وإلى غاية بيعه بالمزاد العلني هي قواعد آمرة لا يجوز للدائن الحاجز مخالفتها، ويترتب على مخالفتها البطلان النسبي أي أنها قابلة للإبطال من الشخص الذي شرعت لمصلحته هذه القاعدة أو تلك.

وقد تناول المشرع الجزائري أحكام الحجز العقاري في القانون 08-09، فبيع العقار المحجوز يؤدي إلى تطهيره من الحقوق العينية التبعية المرتبة عليه المثقل بها وهذا ما يتطلب إدخال أصحاب هذه الحقوق كطرف في الإجراءات، الشيء الذي يؤدي إلى إطالة الإجراءات وتعقيدها. كما أن دقة إجراءات حجز العقار وتعقيدها، ترجع كذلك إلى حماية بعض الأشخاص الذين لهم حقوق على العقار المحجوز.

وقد حقق هذا النظام مزايا استخلصنا منها بعض النتائج المهمة التي لها علاقة بموضوع الدراسة، كما دعمت هذه النتائج بجملة من الاقتراحات التي تهدف لسير حسن لهذا النظام.

النتائج المتوصل إليها:

- حكم رسو المزاد هو بيع قضائي؛
- حكم رسو المزاد يرد على عقار؛
- حكم رسو المزاد سند للملكية؛
- حكم رسو المزاد يطهر العقار من الحقوق المثقلة به؛
- حكم رسو المزاد يحمي كافة الأطراف (الحاجز، المحجوز عليه والغير).

التوصيات:

نقترح بأن يتدخل المشرع الجزائري بإجراء بعض التعديلات الأساسية على نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

- ✓ الإجراءات التي تخص حجز العقار وبيعه، وذلك بإدراج بعض النصوص القانونية التي تخص المسائل الإجرائية، لسد بعض الفراغات القانونية التي سبقت الإشارة إليها، ولتوضيح بعض الأحكام القانونية الإجرائية الغامضة والمبهمة، ولتحديد بعض الأحكام القانونية التي جاءت صياغتها عامة بدون تحديد. وهذا من أجل وضع أحكام قانونية إجرائية تنظم الحجز العقاري تنظيما محكما ودقيقا، مع تبسيط إجراءاته وتسهيلها وتيسيرها، بغية تطبيق هذه الأحكام تطبيقا سليما صحيحا وعادلا، بغرض بيع العقار بأحسن ثمن وأحسن سعر لحماية حقوق المدين من جهة، لتمكين الدائن من استيفاء دينه "حقوقه" من جهة أخرى.

- ✓ قانون الإجراءات المدنية لم يبين وسيلة التظلم من حكم رسو المزاد، بما أنه حكم لا يجوز الطعن فيه، لذلك وجب النص صراحة وبدقة على طرق الطعن الخاصة بحكم رسو المزاد كدعوى البطلان، مع تحديد أطراف الدعوى والجهة القضائية المختصة بذلك.

قائمة المراجـــع:

1/ النصوص القانونية:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 31.
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، المؤرخة في 1975/11/18.
- القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.
- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ورقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

2/ الكتب:

أ/ باللغة العربية:

- أحمد عبد الرزاق السنهوي: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع -عقد البيع- منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الثالثة،2000.
- أحمد أبو الوفاء: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990.
- أحمد أبو الوفاء: مدونة الفقه والقضاء في المرافعات، دار المطبوعات الجامعية، مصر، دون طبعة، 2007.
- أحمد أبو الوفاء: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني الجديد، الدار الجامعية، لبنان، ط3 ، دون تاريخ.
- أحمد خليل: التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- أحمد صديقي محمود: قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، الجزء الثاني، الإسراء للطباعة، مصر، 2003.
- أحمد مليجي: إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، دون تاريخ، ودون دار النشر.
- أمينة النمر: أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، منشأة المعارف بالإسكندرية-مصر، ط2.
- أنور طلبة: إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث مصر، دون طبعة،2006 .
- إسماعيل إبراهيم الزيادي: التنفيذ العقاري، مطابع روز اليوسف الجديدة ،2003.

- العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر: طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007.
- حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003.
- حمدي باشا عمر: طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر، 2012.
- راني جوزيف صادر و أ. نجيب عبد النور وآخرون، الاجتهاد المقارن "الحجز التنفيذي"، مركز الأبحاث والاستشارات القانونية بلبنان، المنشورات الحقوقية، لبنان،2007.
- سليمان مرقص: الوافي في شرح القانون المدني، الجزء4، دار الكتاب الحديث، مصر.
- طلعت محمد دويدار: طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية ،1994.
- عباس العبودي: شرح أحكام قانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع-الأردن، ط1.
- عبد الباسط جميعي، طرق التنفيذ وإشكالاته، دار الفكر العربي، دون طبعة،1967.
- عزمي عبد الفتاح، تسبيب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية و التجارية، دار الفكر العربي، مصر، ط 1.
- فتحي والي: قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر، دون طبعة، 1986.
- ليلى زروقي، حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2005.
- محمد حسنين :التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح-الكويت، الطبعة الثانية،1986.
- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط3، الجزائر، 1990.
- محمد حسنين: طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006.
- محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي دار الفكر العربي، مصر، دون طبعة، دون تاريخ - مجيد خلفوني: شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط 2004.
- نبيل عمر، أحمد هندي: التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003.
- يوسف جبران نجم، طرق الاحتياط والتنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية-الجزائر، ط2، 1981.

ب/ باللغة الفرنسية:

- D. jean Vincent et D. jacques Prevault , voies d'exécution et procédure de distribution , 19ème édition ;DALLOZ DELTA , paris ,1999.

3/ المجلات القانونية:

- المجلة القضائية العدد الأول، سنة 2003.
- المجلة القضائية، العدد 02، سنة 2003.
- مجلة لنشرة المحامي الصادرة عن منظمة المحامين لناحية سطيف، عدد2، مارس 2006.

الهوامـــش:

[1] أنظر المادة 757 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

[2] أنظر: د.أحمد أبو الوفاء:مدونة الفقه و القضاء في المرافعات، دار المطبوعات الجامعية، مصر، دون طبعة،2007 ، ص762.

[3] أنظر المادة 757 من القانون 09/08 السابق الذكر "و هو حجة على من كان طرفا في الإجراءات أي حجة على أطرافه، وليس حجة على من لم يكن طرفا فيه "أحمد أبو الوفاء: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990، ص 762.

[4] محمد حسنين: طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص137.

- محمد حسنين :التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، الكويت، الطبعة الثانية، 198، ص200.

[5] مجيد خلفوني: شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط 2004، ص 85.

[6] طلعت محمد دويدار: طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994، ص 539.

- أمينة النمر: أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، منشأة المعارف بالإسكندري، -مصر، ط2، ص 422.

[7] أحمد أبو الوفاء: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني الجديد، الدار الجامعية، لبنان، ط3 ، دون تاريخ، ص 764.

- نبيل عمر، أحمد هندي: التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003، ص 671.

[8] أحمد خليل: التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 365.

[9] عبد الباسط جميعي، طرق التنفيذ وإشكالاته، دار الفكر العربي، دون طبعة، 1967، ص 53.

[10] D. jean Vincent et D. jacques Prevault , voies d'exécution et procédure de distribution, 19ème édition ;DALLOZ DELTA , Paris ,1999, P 54.

[11] الجلة القضائية، العدد الأول، 2003.

[12] يوسف جبران نجم، طرق الاحتياط والتنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية-الجزائر، ط2، 1981، ص 621.

[13] أشار إليه :أ.راني جوزيف صادر و أ.نجيب عبد النور و آخرون، صادر في الاجتهاد المقارن "الحجز التنفيذي"، وهي مجموعة من القرارات و الأحكام قام بتوثيقها و تبويبها مركز الأبحاث و الاستشارات القانونية بلبنان، أشرف على إخراجها الأساتذة المشار إليهم، المنشورات الحقوقية صادر بلبنان،2007 ،ص 149.

[14] محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، مصر، دون طبعة، دون تاريخ، ص626.

- أحمد خليل، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص265

[15] أنور طلبة: إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث مصر، دون طبعة،2006 ، ص 870.

- أحمد أبو الوفاء: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 766

[16] أنور طلبة: إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث مصر، دون طبعة،2006 ، ص 870.

أنور طلبة: إشكالات التنفيذ و منازعات الحجز، المرجع السابق ،ص 872.

- D. jean Vincent et D. jacques Prevault , voies d'exécution et procédure de distribution , P 280.

[17] أنور طلبة: إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع السابق، ص 872.

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 31.

[18] طبقا للمادة 2/600 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "...والسندات التنفيذية هي :...13- أحكام رسو المزاد على العقار..

[19] المادة 762 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- للتفصيل أكثر حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 56

[20] العربي الشحط عبد القادر نبيل صقر: طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص 165-166.

[21] نبيل عمر، أحمد هندي: التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 667-671.

[22] طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص47.

- D. jean Vincent et D. jacques Prevault , voies d'exécution et procédure de distribution , P 280.

[23] عباس العبودي: شرح أحكام قانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع-الأردن، ط1 ، ص 340.

[24] طبقا لنص المادة 275 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[25] وقد أقرتها المادة 276 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[26] وذلك طبقا لنص المادة 278 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[27] عباس العبودي: شرح أحكام قانون التنفيذ، المرجع السابق، ص340.

[28] فتحي والي: قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر، دون طبعة،1986 ، ص 633.

[29] عزمي عبد الفتاح، تسبيب الأحكام و أعمال القضاة في المواد المدنية و التجارية، دار الفكر العربي، مصر، ط 1 ، ص 86 وما بعدها

[30] أحمد مليجي: إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، دون تاريخ، ودون دار النشر، ص 898 .

[31] نص المادة 763 من قانون09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية.

[32] المادة 763 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[33] المجلة القضائية، السابقة الذكر.

[34] المادة 13/1/600 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[35] المادة 7/763 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[36] المادة 7/763 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[37] حمدي باشا عمر: طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 315.

[38] أحمد صديقي محمود: قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، الجزء الثاني، الإسراء للطباعة، مصر، 2003، ص 58.

[39] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، المؤرخة في 1975/11/18.

[40] نفس المفهوم نجده في نص المادة 793 من القانون المدني.

[41] المادة 2/762 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[42] المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية، أنظر في هذا الصدد: مجيد خلفوني: المحافظة العقارية، مجلة لنشرة المحامي التي صدرت عن منظمة المحامين لناحية سطيف، عدد 2، مارس 2006، ص 12-13.

[43] المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ورقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

[44] ليلى زروقي، حمدي باشا عمر : المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 331.

[45] المادة 759 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[46] المادة 4/757 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[47] المادة 758 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[48] إسماعيل إبراهيم الزيادي: التنفيذ العقاري، مطابع روز اليوسف الجديدة، 2003، ص 296.

[49] المادة 2/764 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[50] المادة 936 من القانون المدني.

[51] حمدي باشا عمر: طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 316.

[52] المجلة القضائية، العدد 02، 2003.

[53] عزمي عبد الفتاح، المرجع السابق، ص 86 وما بعدها.

[54] عباس العبودي: شرح أحكام قانون التنفيذ، المرجع السابق، ص 342.

[55] عبد الرزاق احمد السنهوي: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع-عقد البيع- منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الثالثة،2000 ، ص393 وما بعدها.

- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط3، الجزائر،1990 ، ص67.
- سليمان مرقص: الوافي في شرح القانون المدني، الجزء4، دار الكتاب الحديث، مصر، ص234