

مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالب(ة)

ريان مريم عبة

دور المحاضر القضائي في البيع العقاري

لجنة المناقشة:

العضو 1 شبري عزيزة	أستاذ التعليم العالي	جامعة بسكرة	رئيسا
العضو 2 رياض دنش	أستاذ التعليم العالي	جامعة بسكرة	مشرفا
العضو 3 تباري رميساء	أستاذ محاضر ب	جامعة بسكرة	ممتحنا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

« إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا »

"(58) سورة النساء"

شكر وعرفان

الحمد والشكر لله رب العالمين الذي أعاننا على إنجاز هذا العمل والذي نرجو أن نكون به خير خلف لخير سلف ويسرنا أن نشكر بعد الله عز وجل أستاذنا الفاضل والمحترم الدكتور "دنش رياض" لإشرافه على هذا العمل وإثرائه له بما هو أفضل وأصح إلى أن وصل إلى هذه المرحلة.

فالحمد لله الذي وضعه في دربنا ويسر لنا أمرنا عسى أن يحفظه الله ليبقى مفتاحا للعلم والمعرفة للأجيال القادمة ولا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الجزيل للمحضر القضائي "بركات مهدي" وإلى الطاقم الإداري لكلية الحقوق والعلوم السياسية وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد بملاحظة عملية أو بنصيحة خالصة.

الملكية العقارية أهم أنواع صور الملكيات التي تحظى بالحماية وصولاً إلى التنمية بسبب الارتباط الذي تنشئه بين الأفراد داخل المجتمع، سواء من الأمان وصولاً إلى التنمية الاقتصادية ولهذا تم إحاطة المعاملات العقارية بعدد من الضمانات والبروتوكولات لحمايتها وضمان رضا الأطراف.

وفي حالات عديدة إن عملية البيع العقاري ما هي إلا نتيجة عن تنفيذ لحكم يهدف من خلاله تطبيق الالتزامات؛ وهذا ما يسمى بالتنفيذ الجبري حيث يباع من خلاله العقار بالمزاد العلني من ثم استيفاء الالتزامات المالية لكل الدائنين، ومن هنا تظهر فاعلية المحضر القضائي الذي يلعب دوراً في تنفيذ الأحكام والإشراف على عملية التنفيذ بشكل دقيق إلى غاية تسليم العقار المحجوز إلى المشتري.

إن تدخل المحضر القضائي في عملية البيع وإشرافه المباشر تطرح العديد من التساؤلات المتعلقة بمعرفة ماهية الدور الذي يلعبه المحضر ونطاق سلطاته وواقعه العملي؛ وعلى هذا الأساس نطرح مشكل الدراسة الآتي:

- فيما يتمثل دور المحضر القضائي في تنفيذ عملية البيع العقاري؟

الأسئلة الفرعية

1- ما هو الأساس القانوني المعتمد في إثبات قانونية السند التنفيذي؟

2- من هم الأعوان المتداخلة في عملية البيع العقاري؟

3- ماهي إمكانيات الطعن بعد عملية البيع العقاري؟

أهمية الموضوع

يستحوذ المحضر القضائي كموضوع ضمن البيوع العقارية أهمية وفعالية، سواء من الناحية النظرية أو العملية وذلك لما يشكله من الارتباط الوثيق بينه وبين الملكية العقارية لما يمثله الآخر من أداة لتنفيذ الأطر القانونية التي منصوص عليها بشكل دقيق.



لذلك إن التطرق لهذا الموضوع له أهمية مما يساهم في عملية فهم وظيفة المحضر القضائي في عملية التنفيذ الجبري للعقار.

أسباب اختيار الموضوع

تم اختيار موضوع دور المحضر القضائي في البيع العقاري بسبب الأهمية التي يحملها هذا الدور، خاصة لتزايد الذي شهده إطار العقار في موضوع النزعات ولمعرفة دور المحضر القضائي وإزالة اللبس المحاط به ومعرفة ما يعانيه من عوائق أثناء مباشرته للتنفيذ. وهذا الذي دفعنا إلى محاولة تحليل دوره بشكل قانوني ودراسة فعاليته.

الدراسات السابقة

لقد حظى هذا الموضوع بدراسات عديدة من قبل الباحثين سواء بشكل مباشر أو غير مباشر إلا أنها لم تكن كفيلة بتسليط الضوء على الموضوع بالشكل المراد الوصول إليه خاصة في بعض البيانات التي مرت عليها مرور الكرام أو لم تسلط عليها مطلقاً. ومن بين الدراسات السابقة التي تم الاعتماد عليها:

أولاً: مذكرة ماستر للباحثين علي دنيا، مولاي سهام بعنوان: البيع القضائي للعقار في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020-2021.

ثانياً: مقال أكاديمي للباحثين بن زكري راضية، مقالاتي مونة بعنوان: بيع العقار بالمزاد العلني الإطار الإجرائي والموضوعي، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 10، العدد 01، أم بواقي، 2022.

صعوبات الدراسة

اعترضنا خلال دراستنا لهذا الموضوع مجموعة من الصعوبات:

- 1- شح في المعلومات من قبل المحضرين القضائيين المختصين.
- 2- قلة المراجع التي تشير بشكل مباشر للموضوع؛ ففي خضع دراستي للموضوع لاحظت أن المراجع معظمها لا تشير بشكل مباشر إلى البيانات التي أريد الحصول عليها مما تطلب جهد في فهم الموضوع.

3-ندرة في بعض المعلومات أو المصادر التي تشير بشكل صريح إليها مثل الملف التنفيذي الذي لم يشير إليه بشكل مباشر خاصة في المراجع الجزائرية التي لم تتناول هذا الموضوع في دراساتها.

4-بعض المراجع لم تواكب تجديد وتعديل المواد الخاصة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري مثل كتاب التنفيذ الجبري وإشكالاته.

المنهج المتبع

سوف نعتمد في هذه المذكرة على المنهجين الفرعيين(المنهج الوصفي، منهج تحليل المضمون) وذلك من أجل استقراء النصوص القانونية وتحليلها والتي تتضمن بوضوح عمل المحضر القضائي في عملية البيع العقاري بهدف فهم دوره والتوصل إلى الاستنتاجات اللازمة التي تخدم الموضوع.

التصريح بالخطئة

للإجابة على المشكلة المطروحة وتنمية هذا البحث تم تقسيمه إلى فصلين حيث خصص الفصل الأول للدور الذي يلعبه المحضر القضائي قبل عملية البيع والذي تم تقسيمه إلى مبحثين؛ المبحث الأول استعرض فيه المهام التحضيرية قبل البيع العقاري، أما المبحث الثاني ركز على تنظيم إجراءات البيع.

أما الفصل الثاني قد خصص فيه دور المحضر القضائي بعد عملية البيع، وذلك من خلال مبحثين في المبحث الأول سلطنا الضوء على مسألة تنفيذ إجراءات عملية البيع وتحرير المحاضر، أما المبحث الثاني فقد تم الدراسة فيه حول موضوع تسوية الالتزامات والنزاعات بعد عملية البيع.

البيع العقاري القضائي هو أحد الوسائل القانونية التي يضمن من خلالها دفع الديون عند عدم التزام المدين بالوفاء بديونه؛ وهذا عن طريق نزع ملكية عقاره وبيعها. وفي هذا الفصل سوف نطلع على الدور الذي يضطلع به المحضر القضائي من خلال المرحلة التحضيرية قبل البيع العقاري حيث تشمل هذه المرحلة مجموعة من المهام القانونية التي تضمن خلالها التنفيذ الصحيح لعملية البيع واحترام مصالح الأطراف.

المبحث الأول

المهام التحضيرية قبل البيع العقاري

قبل البدء في عملية البيع الجبري للعقار يلزم المحضر القضائي بعدد من المهام التحضيرية التي في نشأتها ضمان صحة إجراءات البيع وخاصة أنها تعتبر مرحلة جوهرية تتعلق بحقوق الأفراد؛ وما لم تتم بالشكل المنصوص عليه قانونا تصبح معرضة للبطلان وهو ما سنحاول توضيحه بهذا المبحث .

المطلب الأول

الإخطار الرسمي للأطراف

الإخطار الرسمي من أهم الإجراءات القانونية التي تؤثر على أطراف النزاع بحيث أن هذا الإجراء ملزم بالتنفيذ من قبل المحضر القضائي وسوف تتم دراسة هذا المطلب من خلال تحديد الإجراءات المتبعة للإخطار.

الفرع الأول: تحرير محضر الإخطار الرسمي

تكمن أهمية تحرير المحضر في كونه خطوة أساسية من الخطوات التحضيرية للبيع العقاري ونظرا لكونه يعتبر سندا قانونيا تبني عليه باقي الإجراءات.

يقوم المحضر القضائي بتحرير الإخطار الرسمي أو محضر الإخطار والذي يشمل مجموعة من المعلومات وهي:

- 1- معلومات البيع تتضمن هذه المعلومات تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي.¹
 - 2- نوع السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز مثل أن يكون تم بموجب حكم قضائي أو قرار قضائي أو عقد توثيقي أو الاعتراف بالدين
 - 3- تعيين نوعية العقار أو الحق العيني سواء من ناحية الموقع و المساحة و رقم القطعة الأرضية و إذ ما خلى المحضر من هذه البيانات المذكورة فيحكم عليه بالبطلان.²
 - 4- ذكر مقدار الدين المترتب على المدين وسبب التبليغ الرسمي الذي يشير إلى أنه ما لم يسدد المدين دينه فإن ملكيته تنزع تحت سلطة القضاء.³
- الفرع الثاني: تبليغ أمر الإخطار⁴

التبليغ من أحد الأعمدة الرئيسية التي تضمن احترام حقوق أطراف الخصومة لما فيها من إعلام للإجراءات ستحرك ضدهم وما لم يتم هذا التبليغ بشكل صحيح فإن إجراءات البيع معرضة للبطلان؛ حيث يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الإخطار إلى المدين إما:

- 1- شخصيا بحيث يبلغ بأمر الحجز إلى يد الشخص
- 2- تبليغ أحد أطراف عائلته البالغين إذا كان المدين يعيش خارج الوطن .
- 3- التبليغ عن طريق النشر في الجريدة الرسمية أو الإعلان أو الجريدة اليومية.
- 4- في حالة المدين كان خارج الوطن لا يتم البيع إلا بعد 10 أيام من تاريخ الإخطار.

الفرع الثالث: العقوبات التي تعترض المحضر القضائي خلال عملية الإخطار

يواجه المحضر القضائي خلال الإخطار الرسمي عدد من العقوبات التي تعرقل مهامه

والتي يمكن إيجازها في النقاط التالية:

¹ - علي دنيا مولاي، سهام ميلودي، (البيع القضائي للعقار في التشريع الجزائري).مذكرة ماستر منشورة، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020-2021، ص 19.

² - نفس المرجع، ص 20.

³ - نفس المرجع، ص 19.

⁴ - نفس المرجع، ص 26.

أولاً: العقبات الناتجة من خلو محضر التبليغ في معلومات وثائق إثبات الهوية عادة ما يرفض المبلغ له تقديم الوثائق الخاصة بإثبات الهوية أو عدم حيازتها بينما يشترط المشرع الجزائري في المادة 407 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفقرة السادسة أنه في حالة عدم توفر المعلومات الكافية التي تتعلق بإثبات الهوية يكون عرضة للبطلان النسبي.¹

ثانياً: العقبات الناتجة عن الإخطار الرسمي في أماكن مزاولة العمل قد يرفض رب العمل تدخل المحضر القضائي إلى المؤسسة.²

ثالثاً: العقبات الناتجة عن الإخطار عن طريق البريد المضمون يشترط الحصول على نسخة من الرسالة المضمنة أو وصل الاستلام عند إرسال المحضر القضائي للإخطار عن طريق البريد المضمون و نظراً للمدة الطويلة التي تستغرقها وصول الرسالة يؤدي إلى شطب الدعوة.

رابعاً: العقبات الناتجة عن إجراء الإخطار عن طريق التعليق تعتمد في كثير الأحيان إجراءات التعليق على مستوى المحكمة التي صدر عنها الإخطار نظراً لأن التعليق يهدف إلى إيصال المعلومة إلى المدين بصورة حكيمية بعد استحالة التبليغ المباشر.³

المطلب الثاني

التأكد من الحالة القانونية للعقار

على المحضر القضائي قبل مباشرة عملية البيع التأكد من وضعية العقار الذي سيتم الحجز عليه وذلك حتى يضمن من خلالها المحضر القضائي سلامة الإجراءات وعدم

¹ - الوافي هيثم، (دور المحضر القضائي في البيوع العقارية في التشريع الجزائري). مذكرة ماستر منشورة، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021-2022، ص 20.

² - نفس المرجع، ص 21.

³ - نفس المرجع، ص 22.

التأثير على حقوق المشتري النهائي للعقار ولذلك إلزامية التأكد من الحالة القانونية للعقار إجبارية على المحضر القضائي.

الفرع الأول : التحقق من سند الملكية والوضعية القانونية للعقار

سند الملكية هو أي وثيقة مشهورة في المحافظة العقارية قد يكون عقد توثيقي أو دفتر عقاري أو حكم قضائي نهائي أو قرار اداري ناقل يضمن أن البائع هو المالك الشرعي للعقار مما يحمي من المعاملات الاحتيالية.¹

ينبغي أن يكون العقار مسجلا في السجل العقاري طبقا للقانون 04-08 والذي يتعلق بتنظيم التسجيل العقاري في الجزائر حيث تضمن هذا القانون توثيقا لحقوق الملكية الخاصة بالعقار. ويعرف السجل العقاري على أنه السجل الرسمي الذي يبين الحالة القانونية للعقار ويبين الحقوق العينية.²

ينبغي أن يكون العقار خاليا من أي نزعات قانونية أو قضائية أو وجود التزامات مفروض على العقار مثل الضرائب والقروض.

وليتم التأكد من موثوقية السجل العقاري يجب أن يحتوي على:

1- الرسمية بحيث تزيد في القيمة القانونية للسجل وأنه محرر من قبل شخص مختص مثل الموثقون.³

2- محتوى العقد ينبغي أن يكون محتوى السجل موثق لجميع البيانات المحددة طبقا للقانون.⁴

¹-أنظر: الملحق رقم 01

²- عبد القادر حمري، شروط القيد في السجل العقاري. مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، العدد 05، مستغانم،

2018، ص189

³- نفس المرجع، ص191.

⁴- نفس المرجع، ص192.

3- تكون السندات العقارية رسمية وقابلة للإيداع عندما تكون محررة من قبل أشخاص مؤهلين لتحضير الوثائق.¹

الفرع الثاني: التحقق من التراخيص ومن عدم وجود رهون على العقار

ينبغي أن يكون العقار قد حصل على كامل التراخيص الكافية والمصادق عليها من قبل البلدية والجهات المختصة مثل تصريح البناء والاستخدام.

الرهن العقاري هو قرض يمكن المقرض سواء كان فردا أو مؤسسة من أن يقترض نقودا ليشتري منزلا أو أي عقار آخر وتكون ملكيته لهذا العقار ضمانا للقرض؛ أي أنه في حال عجزه عن سداد القرض فإن من حق المقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار، وبصورة أخرى فإن العقار يبقى مرهونا حتى يتم سداد القرض ولذلك يسمى المقرض مرتهنا، ويسمى المقرض راهنا.

ينبغي التحقق من وجود أو عدم وجود الرهن على العقار وذلك للتأكد من صحة وسلامة البيع القانوني للعقار.²

المطلب الثالث

جمع البيانات و تقويم العقار

إجراء تقييم دقيق و واقعي لأي عقار يعتمد دائما على منهجية وأسلوب في جمع البيانات؛ عملية جمع البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقار من الخطوات الأساسية في عملية البيع الجبري، فهي تمنح للمحضر القضائي الشمولية الكافية لمعرفة العقار سواء من ناحية بيانات عامة عن حال السوق في الدولة التي يتم بها تقييم هذا العقار وأيضا المنطقة والمدينة والحي الواقع فيه العقار المطلوب إجراء تقييم له بهدف تحديد قيمة العقار؛ وهذا عن طريق إتباع إجراءات دقيقة والاستعانة بالخبراء حفاظا على مصداقية التنفيذ.

¹ - عبد القادر حمري، مرجع سابق، ص191.

² - رابط إلكتروني، www.oqlawfirm.com، لم يتم ذكر سنة النشر، تاريخ الإطلاع 25 أبريل 2025 على 20.30.

الفرع الأول: جمع البيانات¹

تكون مهمة جمع البيانات المتعلقة بال عقار في اختصاص المحضر القضائي؛ وتتضمن عملية الجمع التحديد الدقيق لـ:

✚ الموقع - الحدود - المساحة - رقم القطعة الرضوية وإسمها عند الإقتضاء - تبيان اذا

كان العقار مفزرا أو مشاعا - المرافق المحيطة به ؛ ويتم جمع البيانات عن طريق

الزيارات الميدانية أو البحث في السجلات

✚ كما يحدد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر .

✚ أما إذا كان العقار بناية فيستبدل بيان الشارع والرقم وأجزاء العقارات المقسمة مع ذكر

لسند الملكية وتاريخ شهره ورقم الشهر .

الفرع الثاني: تقييم العقار

يقصد بتقييم العقار هو تحديد الثمن أو تثمين قيمة العقار حيث يتم إعداد تقرير مكتوب

بشكل حيادي من قبل خبير عقاري مؤهل ذو خبرة ، حيث يضع هذا الخبير رأيه حول قيمة

العقار بشكل محدد وموصوف رفقة مجموعة من رسومات و بيانات خاضعة للتحليل مبينة

على السوق بشكل كاف يعتد به ولأن عملية تقييم العقار تكون مبنية على عدد من الأسس

الحقيقية سواء الحسابية والإحصائية والأدوات المساهمة في العوامل المؤثرة في تحديد قيمة

العقار.²

أولاً: القيم المعتمدة في تقييم العقار³

1- القيمة الجرافية هي تثمين قيمة العقار من أجل دفع الضريبة وذلك بالإعتماد على

القيمة السلعية وتعتبر هذه القيمة مفترضة فقط.

¹ - بختاش رشيد، بن سالم سليمان، (البيوع العقارية القضائية في التشريع الجزائري). مذكرة ماستر منشورة، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2022-2023، ص64.

² - بن زكري راضية، مقالاتي مونة، بيع العقار بالمزاد العلني: الإطار الإجرائي والموضوعي. مجلة القانون والمجتمع، المجلد 10، العدد 01، أم بواقي، 2022، ص63.

³ - نفس المرجع، ص64.

2- القيمة الدفترية هي القيمة التي تظهر الأصول في تقارير المالية لصاحب العقار.
3- القيمة السوقية هذه القيمة هي الأكثر احتمالا للعقار في السوق التنافسية وتتأثر هذه القيمة بالمنطقة الجغرافية والعمرانية والطبيعة الاقتصادية ولهذا فإن القيمة السوقية تختلف باختلاف المنطقة.

وتعتمد تحديد القيمة السوقية للعقار على علم الإحصاء لذلك تعتمد على العلوم المالية.¹
وحسب ما ذهب إليه المشرع الجزائري فإن تقييم الأملاك العقارية التابعة للدولة تصنف أسعارها حسب المناطق الفرعية مثلا تختلف أسعار العقارات الواقعة في المناطق الحضرية عن العقارات الواقعة في المناطق الريفية.

في حيث أن الأملاك الخاصة للأفراد لم تحظى بالتقنين المناسب وخضعت للقيمة السوقية² ومن بين العوامل المؤثرة في تحديد ثمن العقار:

أ- العوامل الطبيعية: ترتفع قيمة العقار أو تنخفض استنادا على المكان الذي يقع به؛ فتؤثر البيئة بشكل جذريا على سعره فإذا كان العقار واقعا بمنطقة تحظى بتصادم مستمر مع الكوارث الطبيعية فإنها تنخفض قيمته.

ب- العوامل الاقتصادية والاجتماعية: تعتمد بورصة العقارات على الحالة الاقتصادية فكل ما كان اقتصاد الدولة مرتفع شهد تنامي في الشراء والبيع للعقارات نظرا لانخفاض سقف المتر المربع بالنسبة للمشتري.³

ج-العوامل التشريعية: إن القيود المفروضة في المنظومة القانونية العقارية سواء من رخص متعلقة بالبناء والهدم وغيره تجعل من العقار خاضع لقيمة تقديرية قد لا تتناسب مع القيمة الحقيقية، مما يثر على المزايدة ويستفيد فيها المزايد من عيوب هذا التقدير.

¹- بن زكري راضية، مقالاتي مونة، مرجع سابق، ص64.

²- نفس المرجع، ص65.

³- نفس المرجع، ص66.

د-العوامل الخارجية: تتمثل العوامل الخارجية بالتوقعات التي يقوم بها الخبير العقاري فيما يتعلق بالأسعار سواء من ناحية المنافع التي يمكن الاستفادة منها مستقبلا أو التغيرات التي تطال السوق العقارية إضافة لهذا العرض والطلب من خلالها يستفيد أصحاب العقارات.¹

المبحث الثاني

تنظيم إجراءات البيع

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى التنظيمات الخاصة بإجراءات البيع التي يقوم بها المحضر القضائي ولهذا نقرر تقسيمه الى ثلاث مطالب ؛حيث يتضمن المطلب الأول المحاضر التمهيدية بينما يتضمن المطلب الثاني ضبط المحضر القضائي لشروط البيع أما المطلب الثالث يتضمن دراسة الطعون قبل البيع.

المطلب الأول

المحاضر التمهيدية

يتمحور هذا المطلب حول الإجراءات التنظيمية التمهيدية التي يقوم بها المحضر

القضائي ضامنا من خلالها السيرة القانونية والمنظمة لعملية البيع .

الفرع الأول :محضر الحجز التنفيذي²

نصت المواد المحددة من 612 إلى 627 قانون إجراءات مدنية وإدارية حول

متظمنات المحضر .

أولا: تعريف محضر الحجز التنفيذي

أ-قانونيا: طبقا لأحكام المادة 612 إلى 627 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما هو

إلا إجراء قانوني يتكفل به المحضر القضائي إستنادا على سند تنفيذي حيث يهدف إلى

وصع أموال المدين تحت القضاء بهدف بيعها في المزاد العلني ودفع حق الدائن من ثمن

البيع .

¹- بن زكري راضية، مرجع سابق، ص 67.

²- أنظر: الملحق رقم 02.

ب-فقهيا: الحجز التنفيذي هو الوسيلة التي تضع بها السلطة القضائية يدها على أموال المدين التنفيذية لحمايتها من الضياع، تمهيدا لبيعها وتوزيع ثمنها على الدائنين وذلك تحقيقا لمبدأ التنفيذ العيني الجبري للسند التنفيذي.¹

*الحجز التنفيذي هو عمل قانوني يرمي لضبط مال المدين ومنعه من التصرف فيه لتأمين استخلاص حقوق الدائن عن طريق البيع الجبري لهذا المال.²

ثانيا: متضمنات محضر الحجز التنفيذي

أ- السند التنفيذي: هو المصدر الإجرائي الذي يستند إليه التنفيذ الجبري والذي يكون صادرا عن السلطة الرسمية طبقا لقواعد قانونية ، ويستخدم السند التنفيذي في حال رفض المدين الوفاء بالتزاماته طوعا.³

وقد أشارت المادة 600⁴ من قانون اجراءات مدنية وإدارية إلى مجموعة من السندات التنفيذية :

-أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والاحكام المشمولة بالانفاذ المعجل
-محاضر الصلح .

-العقود التوثيقية لاسيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة ،وعقود القرض والهبة والوقف والبيع والرهن و الوديعة .

-محاضر البيع بالمزاد العلني بعد إيداعها بأمانة الضبط .

-كما أشارت المادة بشكل واضح زيادة في السندات المذكورة أنه يعتبر كل عقد أو ورقة سندا تنفيذيا إذ ما أعطاه القانون صفة السند التنفيذي .

¹ - مبروك عبد العزيز، الوجيز في التنفيذ الجبري في التشريع الجزائري. الطبعة الأولى، دار المعرفة، الجزائر، ص87.

² - صيافي محمد، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية التنفيذ الجبري. الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص110.

³ - مبروك عبدالعزيز، التنفيذ القضائي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2010، ص15.

⁴ -أنظر: المادة 600 من الأمر 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادرة بتاريخ: 23 أبريل 2008 المعدل والمتضمن، ص62.

ولهذا يتم استدراك مسألة أن شريطة الإستخدام تكون ممهورة بصيغة تنفيذية وذلك حسب ما أشارت إليه المادة 601.¹

ب- تحديد الأموال المحجوزة : أشارت المادة 691² من ق إ م إ ج على أن محضر الحجز يتضمن ذكر طبيعة الأموال المحجوزة مع تحديد نوعها ؛عددتها ؛اوصافها ؛العلامات المميزة وتحديد قيمتها التقريبية وعلى هذا التعيين أن يكون دقيقا سواء للمنقولات أو العقارات.

إضافة لهذا أن المادة 636 ق إ م إ أشارت بشكل صريح في فقراتها إلى الأموال الغير قابلة للحجز منها:³

1-ادوات العمل الشخصية والضرورية لأداء مهنة المحجوز عليه والتي لا تتجاوز قيمتها مائة ألف دينار والخيار له في ذلك.

2-المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه ولعائلته لمدة شهر واحد.

3-الأدوات المنزلية الضرورية.

4-الأدوات الضرورية للمعاقين.

5-لوازم القصر وناقص الأهلية.

كما أوضحت المادة 637 من قانون إ م إ أن الأموال المذكورة في المادة 636 الخاصة بالمعاقين وناقصين الأهلية لا يمكن حجزها حتى لو كانت تستوفي الثمن الكافي لدفع الدين المستحق للدولة أو الجماعات الإقليمية.⁴

¹ - أنظر : المادة 601 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص62.

² - أنظر : المادة 691 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص75.

³ - أنظر : المادة 636 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص68.

⁴ - أنظر : المادة 637 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص68.

الفرع الثاني: محضر جرد وتأمين الأموال المحجوزة

يعتبر هذا المحضر أحد النقاط الجوهرية في عملية التنفيذ

أولاً: تعريف محضر الجرد

يعتبر محضر الجرد وثيقة يقوم المحضر القضائي بتحريرها يثبت فيها وجود الأموال المنقولة المادية بشكل دقيق ؛ حيث تقوم هذه الوثيقة بالوصف الدقيق سواء من ناحية النوع، العدد، الأوصاف، العلامات المميزة، كما يتم تقدير قيمتها من أجل ضمان حقوق الأطراف قبل عملية البيع في المزاد العلني.¹

ثانياً: تعريف تثمين الأموال

يعرف تثمين الأموال على أنه العملية التقديرية التي يقوم بها المحضر القضائي أثناء الجرد فتحدد القيمة السوقية للأموال المحجوزة تمهيدا للبيع في المزاد العلني.²

ثالثاً: متضمنات محضر الجرد وتأمين الأموال

- هوية المحضر القضائي.
- هوية الأطراف.
- تاريخ وساعة ومكان الحجز.
- السند التنفيذي.
- وصف للأموال المحجوزة.
- القيمة التقديرية.
- ذكر حضور أو غياب المدين.
- توقيع المحضر القضائي.
- توقيع المدين.

¹ - مبروك عبد العزيز، مرجع سابق، ص161.

² - بروان ساعد، التنفيذ الجبري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الطبعة الأولى، دار العلوم لنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص185.

-الملاحظات.

كما يجدر الإشارة أن المحضر القضائي ملزم بتحديد كيفية دخوله إلى المكان إذا كان الجرد موجود في المنزل سواء بإذن أو موافقة أو بوجود السلطات.

أما اذا كان الجرد في مؤسسة أو محل تجاري ينبغي ذكر طبيعتها التجارية
الفرع الثالث : محضر تبليغ محضر الحجز¹

أولاً: تعريف محضر تبليغ محضر الحجز

يعرف على أنه إجراء يتم بموجبه تبليغ المدين بشكل رسمي عن الإجراءات ستتخذ ضده استنادا على السند التنفيذي عبر تسليمه نسخة من محضر الحجز بهدف تمكينه من الإطلاع ومباشرة حقوقه القانونية في المواجهة.²

نصت المادة 725 أن المحضر القضائي ملزم بصراحة بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين أما في حالة إذ ما كان العقار او الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عين للغير .

ينبغي تقويم التبليغ الرسمي إلى المدين إضافة لهذا تبليغ إدارة الضرائب بالحجز.³
يعتبر محضر التبليغ محضر الحجز أحد الركائز المهمة التي ينبغي أن تتم بشكل صحيح وإلا تبطل عند طعن المدين بعدم صحتها.

ثانياً: الهدف من تبليغ محضر الحجز

-تمكين المدين من ممارسة حقوقه القانونية الكاملة.

-ضمان علم المدين بالحجز.

-مبدأ المواجهة.

¹-أنظر: الملحق رقم 03

²- مبروك عبد العزيز، مرجع سابق، ص165.

³-أنظر: المادة 725 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص81.

الفرع الرابع : محضر إعلان البيع

أولاً: تعريف محضر إعلان البيع

يعرف محضر إعلان البيع على أنه إجراء يتم فيه الإعلام عن بيع الأموال المحجوزة محدد الأوصاف والمكان وزمان البيع إضافة إلى ذلك الشروط عبر منشورات وملصقات ضمانا لتحقيق مبدأ العلنية ، وجذب أكبر عدد من المزايدين.¹

حسب المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:²

-يقوم المحضر القضائي قبل جلسة البيع باستخراج مضمون السند التنفيذي وقائمة تتضمن شروط البيع ثم يقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني تتضمن مجموعة من البيانات وهي كالتالي:

*بيانات الأطراف (الدائن - المدين).

*وصف للأموال المحجوزة.

*ينبغي أن تكون المعلومات الزمنية والمكانية الخاصة بالبيع معلومة بدقة.

*شروط البيع.

*إظهار السند التنفيذي.

*توقيع المحضر القضائي.

ثانياً: أهداف محضر إعلان البيع

1- العلنية والشفافية: يضمن محضر إعلان البيع مبدأ العلنية حتى يمنح فرصة للجمهور في المشاركة بالمزاد.³

¹- بعلي محمد الصغير، الشرح العملي لقانون الإجراءات المدنية والإدارية. دار العلوم للنشر، الجزائر، 2012، ص221.

²- أنظر: المادة 749 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص85.

³- بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص221.

- 2- جذب أكبر عدد من المزايديين :يهدف الإعلان إلى تحقيق الفائدة القصوى للأطراف من خلال جذب أكبر عدد من المشتريين.¹
- 3-ضمان الربح : إن مشاركة عدد أكبر من المشتريين يعني وجود عدد أكبر من الأسعار المتباينة.²
- 4- ضمان حقوق الأطراف : يضمن إعلان البيع إستيفاء حق الدائن كما يضمن من جهة اخري البيع بسعر مناسب لأموال المدين من دون خسارة.³

المطلب الثاني

ضبط المحضر القضائي لشروط البيع

سوف تتمحور دراستنا في هذا المطلب حول قائمة شروط البيع التي يقوم المحضر القضائي بإعدادها من خلال إرفاق مجموعة من البيانات التي تخص العقار المحجوز .
الفرع الأول : بيانات قائمة شروط البيع⁴

إن الغرض من إعداد قائمة شروط البيع هي السماح لكل الراغبين في المزايدة بالانضمام إلى المزاد العلني؛ كما تظهر هذه القائمة مواصفات العقار وجميع المعلومات التي تخص العقار كما تسمح لمن له مصلحة في هذا العقار أن يبدي اعتراضه.
وتتمثل هذه في:⁵

- 1-اسم ولقب الدائنين المفيدتين والحاجز والمدين المحجوز عليه و موطن كل منهما.
- 2-بيان السند التنفيذي.
- 3-بيان تبليغ الحجز.
- 4-تعيين العقار بشكل واضح.

¹ - مبروك عبد العزيز، مرجع سابق، ص185.

² - بروان ساعد، مرجع سابق، ص194.

³ - بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص222.

⁴ - الوافي هيثم، مرجع سابق، ص 51-52-53-54.

⁵ -أنظر: الملحق رقم 04.

- 5-تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أول أنه شاغر.
 - 6-شروط البيع والتمن والمصاريف القضائية.
 - 7-بيان تجزئة العقار.
 - 8-يشترط في البيع أن يلتزم المشتري الذي رسى عليه المزداد، الالتزام بالشروط المنصوص عليها.
 - 9-تحديد الثمن الأساسي.
 - 10- تحديد المصاريف.
- الفرع الثاني : مرفقات قائمة شروط البيع¹

- يتعين على المحضر القضائي تقديم بعض المستندات مع قائمة شروط البيع من أجل تأكيد ما جاء في القائمة وتتضمن:
- 1-نسخة من السند التنفيذي.
 - 2-نسخة من أمر الحجز.
 - 3-نسخة من محضر التبليغ.
 - 4-شهادة عقارية.
 - 5-شهادة بيان الضريبة العقارية.
- الفرع الثالث: إيداع قائمة شروط البيع

* حسب المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفقرة الأولى على المحضر القضائي بعد تحرير قائمة شروط البيع أن يودعها إلى أمانة الضبط المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز؛ أما في حالة تعدد العقارات ووقوعها في دوائر اختصاص مختلفة يتم إيداعها في المحكمة التي يتواجد بها العقار.²

¹- الوافي هيثم، مرجع سابق، ص55.

²- أنظر: المادة 737 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص82.

* قبل إيداع قائمة شروط البيع المحضر القضائي ملزم بدفع رسوم المقررة الخاصة بإيداع قائمة شروط البيع ، بعد تسليم هذه القائمة تسجل في سجل " إيداع العقود المختلفة".

-في سجل العقود المختلفة توجد ثلاث خانات:¹

✓ الخانة الأولى : تتضمن الرقم التسلسلي -تاريخ الإيداع.

✓ الخانة الثانية : تتضمن اسم المحضر القضائي و الأطراف.

✓ الخانة الثالثة : تتضمن محضر الإيداع.

* يحزر محضر يسمى بمحضر الإيداع بعد أن يتم تسجيل قائمة شروط البيع في السجل

* لم يشر المشرع الجزائري إلى ميعاد لتقديم قائمة شروط البيع ومع ذلك فإن هذا لا يعني أن يتراخى المحضر القضائي في تقديمها؛ فإذا كان المحضر القضائي يستمر في تماطل بموجب أمر عريضة يمكن استبداله ويتحمل مسؤولية ضرر التأخير في حالة وقوعه لأي من الطرفين.

الفرع الرابع : تبليغ قائمة شروط البيع و الإعلان عليها

قد منع المشرع الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع من قبل الدائن والمدين من أجل السماح لهم بهذا فإن مبدأ العلنية يبتدأ بالإعلان عن قائمة شروط البيع فالمحضر القضائي ملزم بإعلان عن قائمة شروط البيع للأشخاص المرتبطين بشكل مباشر بها أو المهتمين بها.²

-إن الإعلان عن قائمة شروط البيع تتم بطريقتين:

أولاً: التبليغ الرسمي (إعلان خاص)

ألزمت المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلال أجل محدود ب 15 يوماً من إيداع القائمة والتأشير عليها ومحددة الجلسة

¹- الوافي هيثم، مرجع سابق، ص56-57.

²- نفس المرجع، ص58.

الخاصة بالاعتراضات تبليغ ذوي الشأن المحدد طبقا للمادة سالفه الذكر¹ وهم:²

1-المدين المحجوز عليه.

2-الكفيل العيني (الحائز للعقار).

3-المالكين على الشيوع.

4-الدائنين المقيدون كل بمفرده، أو مقترض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به إن وجد.

-يكون التبليغ الرسمي بموجب محضر يسمى بمحضر تبليغ قائمة شروط البيع والتي نص المشروع في مادته 407³ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على بيانات التي يتضمنها وهي:

* تعيين العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة.

* تحديد تاريخ وساعة جلسة النظر في الاعتراضات المحتملة.

* تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

* تبليغ الأطراف بالإطلاع على القائمة من أجل تقديم ملاحظات أو الاعتراضات خلال 3 أيام فقط.

-في حالة موت المبلغ له يتم تبليغ القائمة إلى الورثة دون تحديد الاسم.

ثانيا : التعليق والنشر

ضمن المشروع الجزائي الشفافية والمصدقية في اجراءات البيع كي يسمح لعامة الناس الإطلاع على قائمة شروط البيع.

¹ - أنظر : المادة 740 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص83.

² - الوافي هيثم، مرجع سابق، ص58.

³ - أنظر : المادة 407 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص41.

1-إجراء التعليق:

قام المشرع الجزائري بتحديد المناطق التي يقوم فيها المحضر القضائي بتعليق نسخة من قائمة شروط البيع وهي:

أ- لوحة الإعلانات بالمحكمة.

ب- لوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية.

ج- قبضة الضرائب التابع لها العقار.

2-إجراء النشر :

يتم نشر القائمة في جريدة يومية وطنية استنادا على أهمية الأموال المحجوزة بغض النظر عن اللغة.

المطلب الثالث

دراسة الطعون قبل عملية البيع

في هذا المطلب سيتم دراسة الطعون التي تدرس من قبل المحضر القضائي قبل عملية البيع بالمزاد العلني وماهية الإجراءات المتبعة فيها.
الفرع الأول : التحقق من السند التنفيذي

تم الإشارة في الدراسات السابقة حول ماهية السند التنفيذي بينما في هذه الدراسة سوف نتطرق إلى الخطوات التي يقوم بها المحضر القضائي للتأكد من صحة السند التنفيذي
أولا: التأكد من طبيعة السند

على المحضر القضائي أن يتحقق من نوعية السند المقدم إليه وهل هو ضمن السندات التي نص عليها القانون وتحديد في المادة¹600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومن بين السندات التنفيذية التي أوردتها المادة :

أ-الأوامر الاستعجالية.

ب-الأوامر على العرائض.

¹- أنظر: المادة 600 من الأمر 08-09 مرجع سابق،ص62.

ج-محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر من طرف القضاة و المودعة لدى أمانة الضبط.
د-الشبكات والسفاتيح، بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين طبقاً لأحكام القانون التجاري.

و-أحكام رسو المزاد على العقار.

ثانياً: التأكد من الصيغة التنفيذية

ينبغي لسند التنفيذ أن يحمل الصيغة التنفيذية المنصوص عليها في المادة 601¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و إلا طعن بعدم صحته وأصبح باطلاً .
فالصيغة التنفيذية تلزم جميع السلطات العمومية على التنفيذ .

ثالثاً: التحقق من قابلية الحكم للتنفيذ

ينبغي أن يكون تنفيذ الحكم حسب ما أشارت إليه المادة 325² قد استنفذ جميع طرق الطعن سواء بالاستئناف أو المعارضة حتى يمكن مباشرته وما لم يكن هذا الحكم نهائياً فينبغي التأكد من مسألة وجود النفاذ المعجل وإلا على القضاء الانتظار حتى نهاية أجل الطعن .

رابعاً: التحقق من عدم وجود طعون مع وقف التنفيذ

على المحضر القضائي أن يتأكد من مسألة أن الطعن المرفوع إليه طعن مع وقف التنفيذ ؛
يأمر المحضر بوقف التنفيذ حسب ما أشارت إليه المادة 634³ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ؛كما أشارت المادة 632⁴ أن اجراءات التنفيذ توقف إلى غاية الفصل في الأشكال أو في طلب وقف التنفيذ من طرف رئيس المحكمة .

حددت المادة 633⁵ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن رئيس المحكمة ملزم بالفصل في دعوى الأشكال في أجل أقصاه 15 يوماً بتسبيب غير قابل للطعن.

¹ - أنظر : المادة 601 من الأمر 08-09 مرجع سابق،ص62.

² - أنظر : المادة 325 من الأمر 08-09 مرجع سابق،ص33.

³ - أنظر : المادة 634 من الأمر 08-09 مرجع سابق،ص67.

⁴ - أنظر : المادة 632 من الأمر 08-09 مرجع سابق،ص67.

⁵ - أنظر : المادة 633 من الأمر 08-09 مرجع سابق،ص67.

خامسا: مطابقة الخصوم

على المحضر القضائي أن يتحقق من مسألة أن الطرف الطالب للتنفيذ هو المستفيد أو الدائن المذكور في السند التنفيذي إضافة إلى المدين .

الفرع الثاني: التحقق من صحة إجراءات الحجز

أولاً: التأكد من صحة السند التنفيذي

ينبغي أن يكون السند التنفيذي مسوفي لكامل الشروط المنصوص عليها في المواد¹600 التي

تحدد أنواع السندات التنفيذية والمادة²601 التي تحدد الصيغة التنفيذية للسند التنفيذي.

ثانياً: التأكد من الإنذار الرسمي بالتنفيذ

قبل الحجز على المحضر القضائي أن يبلغ المدين بإنذار خلال أجل مدته 08 أيام لإجراء الحجز مع نسخة من الأمر وهذا نصت عليه المادة³674 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وإلا كانت صحة الحجز قابلة للبطلان .

ثالثاً: احترام أجل التنفيذ

على المحضر القضائي احترام الأجل الممنوح للمدين قبل البدء في الحجز إلا في حالة الحجز التحفظي الذي في شأنه وضع أموال المدين المنقولة مادية كانت أو عقارية تحت يد السلطات حتى يمنع التصرف فيها من قبله. حسب ما أشارت إليه المادة⁴646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ - أنظر: المادة 600 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص62.

² - أنظر: المادة 601 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص62.

³ - أنظر: المادة 674 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص73.

⁴ - أنظر: المادة 646 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص69.

رابعاً: مراعاة قواعد نوع الحجز

تختلف قواعد مراعاة الحجز طبقاً إذا كان الحجز على العقار أو المنقول أو الحجز تحت يد الغير فلكل منهم إجراء خاص يلتزم به المحضر القضائي.

أ- الحجز على العقار: في الحجز على العقار يتم إيقاف حق التصرف أو الاستغلال أو البيع، لهذا يتطلب تقييد الحجز بالمحافظة العقارية ومع إجراءات طويلة.

ب- الحجز على المنقول: يتم الحجز على المنقول الذي يشمل عادة المنقولات المادية مثل السيارات والأثاث وتتم عبر إجراءات سريعة، كما أنه لا يحتاج للتسجيل في المحافظة العقارية.

ج- الحجز تحت يد الغير: هو عبارة عن إجراء قانوني يمكن الدائن من حجز أموال المدين التي تحت طرف آخر.

خامساً: احترام حقوق المدين

ضمن القانون مجموعة من الوسائل التي تحمي حق المدين من خلال:

أ- يكون الحجز مبني على سند تنفيذي صحيح.

ب- تمكين المدين من ممارسة حق الدفاع بعد التبليغ.

ج- رفض رفع الاعتراض من خلال حق الطعن.

د- البيع العلني من خلال الإعلان.

و- توقيف إجراءات البيع في حالة تمكين المدين من استيفاء الدين.

هـ- بيع العقار بثمن مناسب مما يمنع الغبن.

ي- حماية القيمة السوقية من خلال عملية المزايمة.

سادساً: القيد في السجلات

إن قيد الحجز العقاري في السجلات العقارية يعتبر إجراء ضروري، من أجل إضفاء حجية

العلنية كما أنه يحمي حقوق الدائن؛ فلا ينتج الحجز العقاري آثاره القانونية اتجاه الغير إلا

بعد أن يتم شهره بشكل رسمي بالسجل العقاري¹ ويعتبر أحد شروط الصحة فلا يعتد بأي حجز غير مقيد في السجل العقاري ويتم القيد بناء على إيداع المحضر القضائي للحجز في محافظة الأملاك العقارية.²

الفرع الثالث: التأكد من انتهاء أجل الاعتراضات والطعون

على المحضر القضائي أن يتأكد من انتهاء أجل الاعتراضات والطعون وإلا لا يجوز مواصلة التنفيذ.

يتعين على المحضر القضائي قبل الشروع في بيع العقار المحجوز التأكد من مسألة أن السند التنفيذي نهائي وقد انقضت جميع أجل الطعون العادية والغير عادية أو قد تم الفصل في الطعون المرفوعة بحكم نهائي.³

وقد أشارت الاجتهادات القضائية الجزائرية حول ضرورة انتهاء أجل الطعون قبل التنفيذ:

أ- اجتهاد المحكمة العليا (الغرفة المدنية): يعتبر التنفيذ الجبري باطلا إذ تم قبل سيرورة السند التنفيذي نهائيا أو قبل انقضاء الاجال المقررة للطعن فيه.⁴

ب- الاجتهاد الإداري العام: يتوجب على المحضر أو القاضي المشرف على التنفيذ التأكد من خلو السند التنفيذي من أي طعن عالق أو أجل طعن مفتوحة حماية لحقوق الأطراف.⁵

ج- اجتهاد المحكمة العليا (الغرفة العقارية): إن مباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز قبل التأكد من إنتهاء مواعيد الطعن أو قبل الفصل في الطعون المقدمة يعد خرقا

¹ - د.دراجي عبد العزيز، التنفيذ الجبري في التشريع الجزائري. الطبعة الثانية، منشورات جامعة الجزائر، ص 189.

² - نفس المرجع، ص 190.

³ - د.دراجي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 152-153.

⁴ - المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، قرار رقم: 436772 بتاريخ 2006/07/12، المجلة القضائية، العدد 02، 2007، ص 255.

⁵ - المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، قرار رقم: 322488 جلسة 2001/04/04، المجلة القضائية، العدد 03، 2002، ص 121.

لقواعد التنفيذ الجبري ويوجب بطلان إجراءات البيع.¹

الفرع الرابع: استشار الملف الإداري

أولاً: تعريف الملف التنفيذي

يعد الملف التنفيذي مجموعة من الوثائق التي يذكر فيها مراحل التنفيذ الجبري ويتواجد إما في المحكمة المختصة أو لدى المحضر القضائي المعني.

ثانياً: محتويات الملف التنفيذي

أ- نسخة من السند التنفيذي: الواردة الذكر في نص المادة 600 والممهورة بصيغة رسمية حسب المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

ب- محاضر التبليغ.

ج- محاضر الحجز للأموال سواء كانت عقارية أو منقولة.

د- الطعون.

و- محاضر الحجز أو الإيقاف.

هـ- طلبات الأطراف ومراسلاتهم.

ثالثاً: الإجراءات المتبعة في الملف التنفيذي

أ- طلب الإطلاع على الملف: إن استشارة الملف لا تتم إلا بالأطراف المعنية بالأمر والتي لها مصلحة قانونية في التنفيذ.

ب- الإطلاع على الملف التنفيذي:

*ينبغي طلب مكتوب

*تحديد المستندات والوثائق المراد الإطلاع عليها

*يتم الإطلاع على الملف داخل مكاتب التنفيذ بوجود موظف رسمي مختص.

¹ - المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة العقارية، قرار رقم: 549012 بتاريخ 2009/03/17، المجلة القضائية، عدد خاص، 2010، ص143.

² - أنظر: المادة 600 و601 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص62.

ج- نسخ المستندات: يمكن للطرف أو الذي قد طلب الإطلاع أن يطلب نسخة رسمية من المستندات.

د- التوثيق: يتم تسجيل محضر يدون فيه كل المعلومات المتعلقة بالإطلاع مع الوثائق التي تم الإطلاع عليها.¹

لم يذكر مصطلح الملف التنفيذي في التشريع الجزائري بشكل دقيق أو صريح إلا أنه ورد بشكل سطحي في نص المادة 748² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج في هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال 08 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.

يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط والمحكمة.

وورود مصطلح الملف التنفيذي في المادة يؤكد على وجود ملف مرتبط بعملية التنفيذ الجبري في عملية البيع ودوره في توثيق المراحل الخاصة في عملية التنفيذ الجبري.

الفرع الخامس: إعداد محضر حالة البيع بعد التأكد

إن إعداد محضر حالة البيع بعد التأكد يعد من الأجزاء المهمة التي تدخل ضمن الإجراءات التنفيذية في القانون الجزائري، حيث يوثق هذا المحضر كافة المعلومات الخاصة بعملية البيع وهذا بعد التأكد من صحة الإجراءات القانونية المقررة.

أولاً: التأكد من إجراءات البيع

أ- ينبغي أن يكون البيع قد تم وفقاً للأحكام القانونية المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

¹ - د.بادي عبد الغني، الشرح العلمي لقانون الإجراءات المدنية والإدارية. دار هومة، ص 310.

² - أنظر: المادة 748 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص 85.

ب-ينبغي أن يكون الإعلان عن البيع قد تم بطريقة قانونية حسب ما أشارت إليه المادة 750¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ج- ينبغي التأكد من مسألة أنه قد تم تبليغ المدين بميعاد البيع وتفاصيله.

ثانياً: تفاصيل المحضر

أ-يذكر المحضر القضائي المعلومات الأساسية ابتداءً من اسمه وتاريخه والمحكمة التي ينتمي إليها كما يتم ذكر أسماء الأطراف المعنية.

ب-البيانات المتعلقة بالعقار أو المنقول.

ج-التحقق من مدي تنفيذ الحجز.

د-ذكر التفاصيل المتعلقة بالبيع سواء السعر المعروض، كيفية الدفع، اسم المشتري.

ثالثاً: الموافقة على البيع

بعد أن يتأكد المحضر القضائي من صحة الإجراءات وأنه تم طبقاً لما قرره القانون وخلوها من أي إعتراضات أو طعون.

رابعاً: توقيع الأطراف

بعد أن يتم توثيق المحضر يوقع من جميع الأطراف المعنية.

خامساً: إرسال المحضر إلى جهات مختصة

يتم إرسال نسخ من المحضر إلى المحكمة المختصة وإلى الأطراف المعنية.

من خلال ما تم تناوله بالفصل الأول تمكنا من الوصول إلى كون التنفيذ الجبري للعقار يعد من أكثر الإجراءات القانونية التي تحتاج للمراعاة نظراً لكونها تتسم بالحساسية والتعقيد، فهي تمس بحقوق الآخرين فيما يتعلق بالملكية خاصة أن هذه الحقوق محمية من قبل الدستور والقانون.

¹- أنظر: المادة 750 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص85.

وعلى هذا الأساس يبرز دور المحضر القضائي ككيان رسمي مؤثر في صحة ومشروعية الإجراءات في هذا الفصل؛ حيث لم تكن الشكلية كافية لإضفاء النجاح في عملية البيع بل أداء المهام بشكل دقيق ومتناسق معتمدا على المواد القانونية اللازمة. قد ضمنت نجاح المرحلة التحضيرية والتي منها يضمن أطراف الخصومة استيفاء حقوقهم بالشكل الكافي والصريح والمنصوص عليه قانونا من دون زيادة أول نقصان.

بعد إتمام عملية البيع القضائي وسواء شمل هذا البيع منقولاً أو عقاراً، فإن المحضر القضائي ملزم بإتباع مجموعة من الإجراءات بعد إتمام عملية البيع؛ وهذا ما سوف يتم دراسته في الفصل الثاني، والذي سيتم تقسيمه إلى مبحثين ويشمل المبحث الأول تنفيذ عملية البيع وتحرير المحاضر أما المبحث الثاني سيتم فيه دراسة تسوية النزاعات والالتزامات.

المبحث الأول

تنفيذ عملية البيع وتحرير المحاضر

سنتطرق في هذا المبحث إلى أهم المراحل التي يضطلع بها المحضر القضائي والتي يتولى من خلالها تحرير محاضر تضمن قانونية عملية البيع، وأداة ثبوتية الأطراف المعنية بالبيع.

المطلب الأول

الإشراف على عملية البيع

يقوم المحضر القضائي بعد مرحلة البيع الابتدائية بتحرير محضر نهائي يسمى بمحضر البيع النهائي والذي يتضمن مجموعة من البيانات المتعلقة بعملية البيع.
الفرع الأول: تحرير محضر البيع النهائي¹

أولاً: هوية الأطراف

تشمل هوية الأطراف (طالب التنفيذ والمنفذ ضده).

ثانياً: نوعية المال المباع

منقولاً أو عقار شرط أن يكون مملوك للمدين.

ثالثاً: السعر النهائي

السعر الذي رسى عليه المزاد.

¹ - بن سعيد عمر، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019،

رابعاً: تاريخ ومكان انعقاد عملية البيع.

الفرع الثاني: استلام الثمن وتوزيعه¹

يشرف المحضر القضائي على تسليم المبلغ المتحصل عليه في بيع العقار أو المنقول إلى المشتري من ثم يقوم بإعداد محضر إيداع الثمن والذي يتضمن مجموعة البيانات المنصوص عليها كالتالي:

أولاً: بيانات المشتري

*الإسم *العنوان *رقم الهوية.

ثانياً: نوعية المال

عقار أو منقول .

ثالثاً: السعر النهائي للعقار أو المنقول

رابعاً: بيان البيع الذي يظهر أن المشتري قد قام بدفع الثمن بشكل كامل أو جزء منه.

خامساً: تاريخ الإيداع

الفرع الثالث: إشعار الجهات الرسمية

إذا كان محل التنفيذ هو العقار يتم إعلام الجهات الرسمية التي تشمل المحافظة العقارية؛ مصلحة الضرائب؛ البلدية.

أما في حالة بيع المنقول يتم إعلام مديرية النقل أو مصلحة تسجيل المركبات في حالة كان المنقول مثلاً: سيارة؛ مديرية الضرائب.

في حالة الشركات أو المؤسسات يتم إعلام المركز الوطني للسجل التجاري.

حيث تحتفظ كتابة ضبط المحكمة، بينما يتولى المحضر القضائي تحرير محضرها وإيداعها لدى الجهات الرسمية، كما يقوم بالاحتفاظ بنسخة من كل محضر ضمن ملف التنفيذ.

¹ - بن سعيد عمر، مرجع سابق، ص34.

الفرع الرابع: متابعة الطعون¹

قد يتم رفع طعن على أساس دعوى استحقاق والتي تكون فيها المنقولات مملوكة للغير و أن المدين قد حاز عليها فقط لمجرد الانتفاع، أو قد تكون مملوكة للزوجة. لهذا فإن المحضر القضائي ملزم بالفصل في دعوى المطالبة بملكية المنقولات؛ كما قيد هذه الدعوة بمجموعة من الإجراءات الاستثنائية التي ما لم تحترم اعتبرت باطلة لا توقف عملية البيع؛ وتم النص على الإجراءات كما سنوضحه في النقاط التالية:²

1- تقديم الإدعاء إلى القائم بالتنفيذ مع المستندات والأدلة الكافية.

2- على القائم بالتنفيذ أو المحضر القضائي أن يوقف عملية البيع ويكون الفصل في هذا الإيقاف من قبل قاضي الأمور المستعجلة.

3- على مدعي الملكية أن يرفع الدعوى أمام المحكمة المختصة بالفصل بكم قطعيا في غضون 15 يوما.

4- تشمل دعوى طلبين: الطلب الأول هو طلب الاسترداد، والطلب الثاني وقف البيع.

المطلب الثاني

تحرير محضر البيع

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى خطوات تحرير محضر البيع بعد عملية البيع والتي تتضمن إجراء جلسة البيع بالمزاد العلني، إشهار البيع في المحافظة العقارية.

الفرع الأول: إجراء جلسة البيع في المزاد العلني

تتعدّد جلسة البيع بالمحكمة بتواجد القاضي، أمين الضبط، المحضر القضائي حيث يتم الإعلان عن البيع من خلال أسلوب المناداة ثلاث مرات ويبيع لمن قدم أكبر عطاء، ثم يحرر بعدها المحضر القضائي وثيقة تثبت البيع والتي تتضمن البيانات المذكور مسبقا.

¹ - بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته. دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004، ص 97.

² - نفس المرجع، ص 99.

بعد تحرير محضر البيع من قبل المحضر القضائي يقوم بإيداع المحضر لدى أمانة الضبط بالمحكمة المختصة بعدها يتم إبلاغ الأطراف المعنية في أجل يمتد 15 يوما طبقا للاجتهادات القضائية.

الفرع الثاني: إشهار البيع في المحافظة العقارية

يعتبر تقرير محضر البيع الذي يحرره المحضر القضائي من بين المحررات الرسمية التي تحتاج إلى الإشهار في المحافظة العقارية، وهذا طبقا للمادة 793 من التقنين المدني " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا اذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدبر مصلحة شهر العقار".¹

والذي يعتبر بعدها سند لإثبات الملكية على العقار أو المنقول.

المطلب الثالث

ضمان إتمام عملية البيع

سوف يتم التطرق في هذا المطلب إلى مرحلة رسو المزاد التي تعد مرحلة تنتقل فيها ملكية العقار أو المنقول لمن قدم السعر الأعلى، إضافة لذلك سوف يتم الإطلاع على دور المحضر القضائي في هذه المرحلة.

الفرع الأول: تعريف رسو المزاد

يرسو المزاد على المزاييد الذي يتقدم بأعلى عرض والذي لا يزداد عليه بعد نداء يستمر ثلاث مرات متتالية يفصل بين كل نداء وآخر دقيقة واحدة.

حيث يعتمد رئيس الجلسة هذا العرض بمجرد وقوع الاعتماد فينبغي على من رسى عليه المزاد أن يلتزم بدفع خمس الثمن والباقي يتم دفعه في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط

¹ - لمزري مفيدة، أليات إشهار العقود في التشريع الجزائري. مجلة الفقه القانوني والسياسي، المجلد 01، العدد 01، ميله،

المحكمة، وهذا حسب ما أشارت إليه المادة 757¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفقرة الثالثة.

ولا يعتبر صاحب العطاء أو من رسي عليه المزداد مشتريا إلا بعد تنفيذ هذا الالتزام. إذا ما لم يدفع الراسي عليه المزداد الثمن كامل خلال ثمانية أيام؛ يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام و إلا ثمن إعادة بيع المنقول أو العقار بالمزاد العلني على ذمته ويصبح ملزما على دفع الثمن الفارق إذ ما أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الذي رسي عليه المزداد². أشارت المادة 759³ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه من رسي عليه المزداد الأول ملزم بدفع فارق الثمن في منطوق الحكم الصادر برسو المزداد للبيع الثاني الراسي به المزداد. الفرع الثاني: الحكم برسو المزداد وأثاره

يقع رسو بيع العقار خلاف البيع المنقول بموجب حكما صادرا عن القاضي الذي كان مشرفا على عملية المزايمة والتي تسمى طبقا للقانون حكم رسو المزداد وهو الحكم الذي تنتهي بع عملية المزايمة⁴.

فطبيعته القانونية ما هي إلا عبارة عن سلطة ولائية وليس حكما بمعني كامل وعلى هذا النحو فإن هذا الحكم يأخذ شكلا عاديا، يساهم في توثيق المزايمة التي تمت أمام المحكمة. يعتبر حكم رسو المزداد سندا ناقلا للملكية⁵ والذي من خلالهم تنقل جميع الحقوق العينية العقارية إلى من رسي عليه المزداد غير أن الانتقال الكلي للملكية والحقوق لا تتم إلا إذا تم مراعاة إجراء الشهر العقاري الذي بمجرد تقيده في المحافظة العقارية يتم تطهير العقار وتخليصه من جميع القيود والأعباد الموضوعة عليه⁶.

¹ - أنظر: المادة 757 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص 86.

² - بن سعيد عمر، مرجع سابق، ص 187.

³ - أنظر: المادة 759 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص 86.

⁴ - بن سعيد عمر، مرجع سابق، ص 188.

⁵ - نفس المرجع، ص 189.

⁶ - بن سعيد عمر، مرجع سابق، ص 190.

الفرع الثالث: بطلان حكم رسو المزاد

لم يشر قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى الحالات التي تنص على بطلان الحكم برسو المزاد، إلا أنه لا يوجد ما يمنع من مسألة رفع دعوى البطلان في حالات معينة منها:

- 1- إنقضاء الحق الموضوعي بالوفاء.
- 2- إذا كان الحكم مبنياً على غش أو كانت إجراءاته صورية.
- 3- يمكن لمن لم يكن طرفاً في التنفيذ رفع دعوى في حالة لم يعلن المدين إعلان صحيح أو عيب بإجراءات التنفيذ.¹

يرى الفقه أن دعوى البطلان ليس لها وقت محدد، فلا يتقدم الحق في رفعها إلا بالتقدم العادي الذي نصت عليه المادة 827 من القانون المدني.²

كما أن قانون الإجراءات المدنية لم يتضمن مسألة تصحيح حكم رسو المزاد في حالة إثبات وجود خطأ بالبيانات، إلا أن هذا الخطأ لا يمنع تصحيحه حسب ما أشارت إليه المادة 286 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تمنح للجهة القضائية المختصة في الحكم من تصحيح خطأها المادي ويتم التصحيح بأمر صادر من القاضي بطريقة مقدمة من صاحب المصلحة في أي وقت حتى بعد أن يحوز الحكم قوة الشيء المقضي فيه.³

المبحث الثاني

تسوية الالتزامات والنزاعات

في هذا المبحث سنتطلب دراسة مرحلة جديدة تلزم المحضر القضائي بتسوية الالتزامات والنزاعات نظراً لأهميتها في ضمان توزيع محل التنفيذ بشكل عائد على الدائنين، ولهذا على المحضر القضائي الحرص على التنفيذ الدقيق لهذه المهام وهذا ما سوف يتم تقديمه في هذا المبحث

¹ - بن سعيد عمر، مرجع سابق، ص 192.

² - نفس المرجع، ص 192.

³ - نفس المرجع، ص 191.

المطلب الأول

توزيع حصيلة التنفيذ

بعد إتمام عملية البيع واستيفاء معظم الإجراءات التي نص عليها القانون سيتم دراسة مرحلة مهمة تتمثل في توزيع حصيلة التنفيذ على أموال المدين سواء كان عقارا أو منقولا، طبقا للقواعد المحددة لتجنب أي نزاعا من شأنه أن يضر بمصلحة الأطراف.

الفرع الأول: حالة كفاية المبالغ المتحصل عليها في التنفيذ

لا يكفي حجز المال ثم بيعه فقط لتنفيذ الالتزام بل ينبغي أن تكون الأموال المتحصل عليها من التنفيذ كفيلا باستيفاء جميع الديون العالقة في ذمة المدين.¹

ويشمل ذلك أيضا المصاريف القضائية المحددة في السند التنفيذي، وهذا ما نصت عليه المادتين 790 و 791 من قانون الإجراءات المدنية، في هذه الحالة لا توجد صعوبة في استيفاء ديون كل دائن، ففي حالة بيع المنقول من قبل المحضر القضائي أو محافظ البيع أو في حالة بيع العقار من قبل المحضر القضائي أن يدفع لكل دائن دينه شريطة تقديم السند التنفيذي ودفع جميع الديون والمصاريف من ثم رد المبلغ المتبقى إلى المدين.²

الفرع الثاني: حالة عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها في التنفيذ

إذا كانت المبالغ المتحصل عليها من بيع المنقول أو العقار غير كافية لاستيفاء حقوق الدائنين فإن على الدائنين³، فإن يتفقوا مع المدين على طريقة توزيع تسمى بالمحاصة⁴، والتي تعني حسب المادة 686⁵ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "هي القسمة التي يتم تقسيمها بين الدائنين في حالة عدم كفاية الأموال المتحتل عليها في بيع المحجوز عليه".

¹ - بلغيث عمارة، مرجع سابق، ص 124.

² - بن سعيد عمر، مرجع سابق، ص 212.

³ - نفس المرجع، ص 213.

⁴ - بلغيث عمارة، مرجع سابق، ص 124.

⁵ - أنظر: المادة 686 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص 74.

وهذا التقسيم يتم حسب كل نسبة دين لدائنين في أجل محدد بثلاثين يوماً من تاريخ تبليغهم؛ شرط أن لا:¹

- ما لم يكن بين الدائنين أصحاب تأمينات خاصة، لأنه في هذه الحالة تمنح الأولوية حسب ترتيب تسجيل التأمين أي يتم الاستيفاء لذوي الأفضلية.

- انقضى الثلاثون يوماً ولم يكن هناك اتفاق بين الدائنين والمدينين حينها لمن كان مستعجلاً في عملية التوزيع أن يدفع بطلب التوزيع إلى كتابة ضبط المحكمة الذي تم الإيداع له المبلغ المخصص للتوزيع، أما في حالة تعدد تقديم الحجز أمام جهات قضائية مختلفة فإن الأموال المتحصل عليها يتم إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة حسب ما أشارت إليه المادة 793² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- بعد انقضاء ميعاد الثلاثون يوماً المقررة، يضع القاضي قائمة مؤقتة للتوزيع تشير إلى مشروع التقسيم؛ ثم يخطر كل من الدائنين والمدينين لأن بمجرد الإخطار يمكنهم الإطلاع والإعتراض على مشروع التقسيم ويتم إيداع هذا المشروع بأمانة الضبط وتعليق مستخرج منها.³

* كما أشارت المادة 795⁴ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتول رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة، للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوماً، وفي خلال 10 أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق يجوز لكل دائن بيده سند الدين أن يطالب بقيده مع بقية الدائنين وإلا سقط حقه في الانضمام.

¹ - بلغيث عمارة، مرجع سابق، ص 124-125.

² - أنظر: المادة 793 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص 91.

³ - بلغيث عمارة، مرجع سابق، ص 125.

⁴ - أنظر: المادة 795 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص 91.

المطلب الثاني

دراسة الطعون بعد البيع

تعد دراسة الطعون بعد عملية البيع من المراحل التي تتطلب فهما دقيقا من قبل المحضر القضائي فهي تعتمد على إجراءات قانونية دقيقة حتى يتم الفصل فيها؛ وسيتم التحديد في هذا المطلب أنواع الطعون التي يفصل فيها بعد عملية البيع.

الفرع الأول: الطعن في إجراءات البيع

يتم الطعن في إجراءات البيع عندما تتعلق بالإجراءات السابقة لبيع العقار المحجوز مثل:

أولاً: بطلان قائمة شروط البيع أو تخلف أحد المرفقات اللازمة في القائمة أو بياناتها

مثل: اسم ولقب الدائنين؛ بيان السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.¹

ثانياً: الإعلان عن المزاد²

في حالة عدم احترام الإجراءات المتبعة في عملية التبليغ مثل أن لا يكون التبليغ من طرف محضر قضائي مختص أو تبليغ شخص غير معني ويعتبر من الإجراءات الجوهرية التي ينبغي أن تكون صحيحة ودقيقة لصحة إجراء البيع.

ثالثاً: خرق مبدأ العلنية

أشارت المادة 753³ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن البيع بالمزاد العلني يكون في جلسة علنية، ففي حالة عدم علنية جلسة البيع العقاري فإن هذا يعتبر عيباً جوهرياً وسبباً قوياً في الطعن كونه يخالف المبدأ الذي بنيت عليه المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في علنية جلسة البيع القضائي بالمزاد العلني.

¹ - الوافي هيثم، مرجع سابق، ص 62.

² - أنظر: الملحق رقم 05

³ - أنظر: المادة 753 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص 85.

الفرع الثاني: الطعن في محضر البيع

يعني الطعن في محضر البيع هو الاعتراض على مسألة صحة المحضر الذي دونت فيه وقائع عملية البيع سواء بوجود عيب شكلي أو وجود خطأ قانوني في شأنه التأثير على مشروعيته مثل:

1-إغفال بيانات جوهرية مثل: عدم تواجد اسم المشتري أو ثمن العقار المنقول.

2-وجود غش خلال جلسة البيع.

3-عدم حضور القاضي المختص الذي يكون مسؤولاً عن عملية البيع، ويعتبر حضور القاضي في جلسة البيع من الشروط الإلزامية لضمان صحة جلسة البيع حسب المادة 753¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثالث: الطعون من الغير

يقصد بالطعون من الغير هي الطعون القادمة من اعتراض أشخاص ليسو بأطراف مباشرة في الخصومة ولكن يمتلكون مصلحة قانونية في عملية التنفيذ وقد أشارت المادة 772 لحالة من الحالات التي يمكن فيها فيها المطالبة في استحقاق العقار المحجوز خلافا للمدين؛ حيث تضمنت هذه المادة أنه لمن حاز سند ملكية العقار أن يطال ببطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز سواء كلياً أو جزئياً.²

كما تشمل هذه الحالة لمن حاز العقار بعقد صحيح قبل الحجز.

دائنون اخرون لم يتم تبليغهم بالإجراءات أو من كانوا شركاء في ملكية العقار أو من لديه حق مثل حق الانتفاع أو يكون مثقلاً بمجموعة من الحقوق القانونية لصالح الغير؛ ولقد راعى القانون هذه الحقوق في إجراءات التنفيذ وإمكانية الطعن من أجل حماية هذا الحق من قبل صاحب المصلحة كونها تؤثر على صلاحية البيع وقانونيته وتعد مخالفة قانونية في حالة عدم الأخذ بهذا الطعن.

¹- أنظر: المادة 753 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص85.

²- أنظر: المادة 772 من الأمر 08-09 مرجع سابق، ص87.

المطلب الثالث

دور المحضر القضائي في إلغاء البيع عند الضرورة

لا يلغي المحضر القضائي البيع عند الضرورة، بل يتمثل دوره في مسألة تنفيذ الوقائع أو الإجراءات القانونية أما فيما يتعلق بالإلغاء الكلي لعملية البيع فإنها تندرج تحت سلطة قضائية من اختصاص القضاء، استنادا على دعوى قضائية وسوف ندرس في هذا المطلب الحالات التي يلغي فيها القاضي عملية البيع والتي تدعى حسب المصطلح القانوني بفسخ البيع.

الفرع الأول: عيب الرضا

أشارت المواد في القانون المدني بشكل صريح إلى مسألة فسخ البيع في حالة وجود أحد العيوب في الرضا؛ ومن بين العيوب التي تبطل العقد حسب المواد:

أولاً: التدليس

حسب ما أشارت إليه المادة¹86 من القانون المدني "يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه، من الجسامة بحيث لو لاهما لما أبرم الطرف الثاني العقد.

ويعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملابس إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابس".

ثانياً: الإكراه

حسب المادة²88 من القانون المدني التي تشير إلى أنه "يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق.

وتعتبر الرهبة قائمة على بينة إذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها أن خطرا جسيما محققا يهدده هو، أو أحد أقاربه، في النفس، أو الجسم، أو الشرف، أو المال.

¹ - أنظر: المادة 86 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 20 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

² - أنظر: المادة 88 من الأمر 75-58 مرجع سابق.

وبراعي في تقدير الأكره جنس من وقع عليه هذا الإكراه ، وسنه، وحالته الإجتماعية، والصحية، وجميع الظروف الأخرى التي من شأنها أن تؤثر في جسامه الإكراه".

ثالثا: الأهلية

حسب المادة 40¹ من القانون المدني والتي تشير إلى أنه لا يمكن مباشرة كامل الحقوق المدنية مالم يبلغ سن الرشد والتي تم تحديدها ب 19 سنة، ويخلو من أي عارض من عوارض الأهلية متمتعا بقواه العقلية.

رابعا: الخطأ الجسيم

يعد الخطأ الجسيم في العقود العقارية من بين الأخطاء التي لا يمكن تجاهلها مثل عدم التحقق من حالة العقار وتوقيع العقد مباشرة أو عدم تسجيل العقد في السجل العقاري حسب المادة 793² من القانون المدني.

في هذه الحالات تؤدي بشكل كامل إلى إبطال العقد خاصة إذا كان أحد الطرفين قي وقع في حالة غش أو إستغلال.

الفرع الثاني: بيع ملك القاصر

يعد العقار المملوك للقاصر من بين الأمور التي تخضع لرقابة القانون حماية لمصلحته ولذلك بيع عقار ملك للقاصر يعتبر باطلا مالم تتم طبقا لإجراءات خاصة ومحددة فالحكم العام أنه لا ينبغي بيع عقار مملوك للقاصر إلا بإذن مسبق من القاضي؛ وذلك حسب ما أشارت إليه المادة 88³ من قانون الأسرة الجزائري التي ألزمت القاصر الشرعي استئذان القاضي في مسألة بيع عقار القاصر.

وقد حددت إجراءات الحصول على الإذن في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بدقة.

¹ - أنظر: المادة 40 من الأمر 75-58 مرجع سابق.

² - أنظر: المادة 793 من الأمر 75-58 مرجع سابق.

³ - أنظر: المادة 88 من الأمر 75-58 مرجع سابق.

فإذا تم بيع العقار بدون إذن من القاضي المختص أو دون الوصي الشرعي للقاصر أو إذا هذا البيع يلحق ضررا بالقاصر فإنه باطلا.

الفرع الثالث: العقد العرفي

لا تعتبر العقود العرفية مثبتة لحق الملكية ونقلها أو مثبتة لوجود حق عيني وقد استقرت المحكمة العليا على بطلان العقود العرفية¹ نظرا لكونه عقدا مكتوبا بين الطرفين لم يتم توثيقه من قبل موثقا أو المحافظة العقارية؛ فلا يتم نقل الملكية أو إثباتها بين المتعاقدين إلا بمراعاة الإجراءات الرسمية التي نص عليها القانون ولكن يمكن تصحيح العقد العرفي ما لم يكن هناك مانع وتم اللجوء فيها إلى دعوى إثبات البيع.

الفرع الرابع: بيع العقار المملوك على الشيوع

يقصد ببيع العقار المملوك على الشيوع هو بيع حصة من عقار شائعة في عقار مملوك من قبل عدة شركاء من دون أن يتم تحديد الموقع داخل العقار؛ فإذا قام أحد الشركاء ببيع حصته من دون تخصيص فإن العقد يبطل نظرا لكون العقد تم دون موافقة الشركاء. ففي نموذج لحكم قضائيا الذي أوضح بطلان البيع نظرا لعدم وجود قسمة رسمية حيث أبطلت فيه المحكمة العليا الجزائرية عقد بيع جزء مفرزا من عقار شائعا قد تم دون موافقة الشركاء.²

بعد دراسة الفصل الثاني الذي تطرق إلى دور المحضر القضائي بعد عملية البيع وتبيان المهام التي قام المحضر القضائي بأدائها استكمالا للمرحلة السابقة ورسو البيع نستنتج أنه المحضر القضائي في هذه المرحلة ملزم بالتنفيذ الدقيق والتقني في هذه المرحلة سواء من مرحلة تحرير محضر البيع النهائي وصولا إلى إجراءات نقل الملكية ودراسة الطعون، مراقبا فيها انتقال الملكية بشكل كامل للمشتري وضمان سداد جميع ديون الدائنين بشفافية واحترام.

¹ - أزوا عبد القادر، آليات تسوية وضعية الملكية العقارية الخاصة الثابتة بعقد عرف. مجلة القانون والتنمية المحلية، المجلد 01، العدد 02، أدرار، الجزائر، 2019، ص 153.

² - القرار رقم 1038934، المؤرخ في 15-06-2017، المحكمة العليا الجزائرية.

ختاما يسعنا القول أن المحضر القضائي يعتبر من أهم الأطراف التي تلعب دورا فعاليا في عملية البيع العقاري الجبري، نظرا لدوره الكبير في عملية تنفيذ المهام القانونية والتقنية والتنظيمية؛ وذلك حسب ما أشار إليه المشرع في جملة من المواد التي أرست المراحل اللازمة لإنجاح عملية البيع .

تباشر عملية البيع في إجراءات تمهيدية تسبق عملية البيع وتبدأ بإصدار سند تنفيذي مبلغ للأطراف المعنية من ثم التأكد من حالة العقار وتقييمه بعد جمع البيانات المتعلقة بالعقار، ثم يقوم بعدها المحضر القضائي بتنظيم إجراءات البيع في محاضر مع ضبط لشروط البيع اللازمة ودراسة الطعون المرفوعة إليه قبل عملية البيع .

كما يشرف المحضر القضائي على تحقيق مبدأ العلنية في جلسة البيع وتوثيقها؛ من هنا تبدأ مرحلة البيع التي تلي المرحلة الابتدائية؛ حيث هنا يباع العقار المحجوز في المزاد العلني وهذا من خلال الإشراف على عملية البيع من خلال استصدار محضر نهائي وتحريره.

إضافة إلى هذا يقوم المحضر القضائي ببعض الإجراءات أثناء المزادة وشهر حكم رسو العقار كما يقوم بدراسة الطعون المعروضة عليه بعد عملية البيع مع إمكانية إلغاء عملية البيع.

إن إتباع الإجراءات الصحيحة تضمن نجاح عملية البيع العقاري الجبري وضمان حقوق الأطراف المعنية، فالالتزام المحضر القضائي بهذه الإجراءات يشير إلى الدقة التي يوليها القانون من أجل تحقيق الفعالية وضمان الحصول على ثقة أطراف العدالة.

وقد مكنتنا هذه الدراسة من التوصل أيضا:

من ناحية مركزية المحضر القضائي: تبين في هذا البحث أن المحضر القضائي يلعب دورا محوريا في تنفيذ قرارات القضاء والقانون واعتباره عنصرا أساسيا في مسألة البيع الجبري سواء من ناحية التحضير وصولا إلى إمكانية إلغاء البيع حتى بعد انتهائه.

من حيث اختصاص القضاء: من خلال هذه الدراسة تبين أن القضاء يمتلك دورا رقابيا في مهمة عملة البيع العقاري الجبري فهو يقوم بإصدار أمر البيع ومراقبة الإجراءات التي يباشرها المحضر القضائي كما أنه يتكفل بتوزيع حصيلة بيع العقار نقيضا للمنقول الذي يختص بتوزيعه المحضر القضائي، مما يوضح أن القانون لم يهمل دور القضاء في عملية البيع.

من حيث النصوص القانونية: تم الاستنتاج أن النصوص القانونية المنظمة لعملية البيع العقاري تتضمن بعض الغموض مما يفتح سبل التفسير مع الإشارة أن النصوص تتناثر بين القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أن بعض النصوص لا تشير بشكل صريح مما يصعب فهم المادة.

من حيث أهمية الطعون: أثبتت الدراسة أن للطعون الصادرة ضد إجراءات البيع قبل أو بعد تعد ضمانات قانونية ووسيلة رقابية تعزز من حماية حقوق الأطراف وتؤكد على مدى إتقان القضاء في عملية الفصل وتصحيحه.

وبناء على ما تم التوصل إليه من نتائج يمكننا أن نقدم الاقتراحات التالية:

-مراجعة وتعديل أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية بحيث يبغى اقتراح مسألة تنظيم المواد المتعلقة ببيع المنقولات والعقارات خاصة لكونها تحتوي على بعض من الغموضات التي ينبغي توضيحها.

-إدراج النصوص التي تلزم المحضر القضائي باستخدام المنصات الإلكترونية للإعلان عن البيع القضائي، من أجل توسيع دائرة المشاركة والانضمام.

-ينبغي تكوين القضاة في عملية البيع تكوينا صحيحا خاصة فيما يتعلق باستخدام التقنيات الحديثة والإجراءات المستحدثة.

-وضع آلية رقابية مستقلة من أجل متابعة صحة إجراء البيع القضائي.

-استحداث ما يسمى بالتبليغ الإلكتروني.

الملحق رقم 01: وثائق تثبت سند الملكية

القيود المالية		الجمهورية العربية السورية سند تملك		رقم السند	
القيمة المحمئة				رقم السجل	
الواردات		محافظة		منطقة	
العموم والايواب		قرية		موقع	
الكنية والصحيفة		الجنس		المساحة	
الاصناف		الحدود		جنوباً	
				شرقاً	
				شمالاً	
				غرباً	
ملاحظات		شطب القيد		الحقوق العينية وقصر حق التصرف	
		توقيع أمين السجل		نوع الحق والاشارة	
		السجل اليومي		السجل اليومي	
		توقيع أمين السجل		توقيع أمين السجل	



سند ملكية
Title Deed



الجمهورية العربية السورية
DEPARTMENT OF MUNICIPALITIES
AND TRANSPORT

PROPERTY DETAILS		معلومات العقار	
Municipality	Deir Ezzor City	عنوان العقار	العنوان
Zone	Al Bahra	المنطقة	المنطقة
Location	Block A	الحي	الحي
Plot Number	1	رقم القطعة	رقم القطعة
Plot Area	88	مساحة القطعة	مساحة القطعة
Plot Address	9-271-4-88	عنوان القطعة	عنوان القطعة
Use Type	Residential - Subdivision	نوع الاستخدام	نوع الاستخدام
Plot Area	1,246.00 م ² / 133,000.00 م ²	مساحة القطعة	مساحة القطعة
Mortgage Status	Not Mortgaged	حالة الرهن	حالة الرهن

مخطط توضيحي للعقار





الملحق رقم 02: محضر الحجز التنفيذي

elmoouhami.com

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأمسلا /
محضر قضائي لدى محكمة
الذي مكتبه بـ
.....

محضر حجز تنفيذي

شماره: 687, 688, 689, 690, 691, 704. من قسود لاجسود بـ: القسود والقسود والقسود

بتاريخ: من شهر: سنة ألفين و..... وعلى الساعة: ...
بناء على طلب السيد(ة):
المكان:
المقار موطنه بـ:
بعد الإطلاع على شؤره: 687, 688, 689, 690, 691, 704 من ق-إج-أ
بناء على السند التنفيذي المبلغ بتاريخ:
بناء على امر على عريضة الصادر عن رئيس محكمة:
بتاريخ: تحت رقم:
المضمن:
عن الأمسلا: محضر قضائي دار محكمة:
موضوع القضية:
انتقلنا بتاريخ والساعة المذكورة أعلاه إلى مكان الحجز المدعو(ة)
لكائن:
تنفيذ ما جاء في نص الامر المذكور أعلاه وحال وصولنا إلى عين المكان:
وقنا مضطحين:
وبعد أن عرفنا بصفتنا والغرض من مهمتنا، وكلفنا بالوفاء حالاً لتسيت أجهتنا
(بالمبالغ المحكوم بها-المصاريف، والتأليب)، والذي أجهتنا بما يلي:
وعليه قمنا فوراً بضرب حجز تنفيذي على المنقولات الآتي جردها: أمين البناء المحجوزة بالتسيت
مع تعدد نوعها وأوصافها ومقدارها ووزنها ومسامها وقبعتها بالتقريب إلى حضور أو غياب المدين
وغيرها: حارساً على الأموال المحجوزة وتوطين ثمارها.
وتبيننا أنه يحظر عليه إستغلال الأموال المحجوزة وفي حالة تبديدها يتعرض لتعقوبة
المفررة في قانون العقوبات لتجرم المتعلقة بالأموال المحجوزة.
كما تبيننا بأن الأموال المحجوزة ستباح بعد مضي مدة عشرة(10) أيام تسري من تاريخ
التبليغ.

لكي لا يسهل ما تقدم
لئلا نلذد بلغنا وتكلمنا كما نذكر أعلاه وسلكنا نسخة من هذا المحضر المدخلت قبل طبقاً للقانون

توقيع أو بصمة أو رفض توقيع المحجوز عليه
محضر القضائي

غ. و. م. ق. ن

الملحق رقم 03: محضر تبليغ محضر الحجز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأستاذ:

محضر قضائي لدى محكمة تبسة

إختصاص مجلس قضاء تبسة

محضر تبليغ أمر حجز على عقار

المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

بتاريخ..... من شهر..... سنة ألفين و إثتان و عشرون على

الساعة.....

نحن الأستاذ..... محضر قضائي لدى محكمة مستعالم مجلس قضاء

مستعالم

الكائن مكته.....

بطلب من السيد (ة):.....

الكائن مقره (أ): مستعالم.

بناء على المواد 406، 407، 416، 730.725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

بلغنا وسلمنا نسخة من الأمر الصادر عن السيد رئيس محكمة بتاريخ.../.../2022 تحت

رقم الترتيب..... / المتضمن أمر بالحجز التنفيذي على الحقوق العقارية للكفيل العيني.....

ضمانا للدين الكفيل..... المتمثل في

بلدية..... مساحتها

سنتيار) وهذا لصالح الدائن مدير.....

للسيد (ة):.....

للساكن (ة):.....

مخاطبين..... صلتته..... حسب تصريحه

الحامل ل:..... رقم:.....

الصادرة بتاريخ..... عن.....

و أنذرناه بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد(1) من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا عليه طبقا

للمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

توقيع أو بصمة المبلغ له لكي لا يجهل ما تقدم

كما تركنا له نسخة من هذا المحضر مرفقة بالأمر السالف الذكر الكفل طبقا للقانون.

وإلتانا لما تقدم حررنا هذا المحضر وسلمنا نسخة منه.

المحضر القضائي

الملحق رقم 04: بيانات قائمة شروط البيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي

مكتب الأستاذ :

محضر قضائي لدى مجلس قضاء

المقيم رقم الهاتف :

قائمة شروط البيع.

المادة 737 من ق إ م !

تفليلاً للإذن الصادر عن السيد/ رئيس بتاريخ تحت رقم /..... و القاضي : *
بالإذن في ما يسمح به القانون القانوني المولود بتاريخ ب ابن الساكن ، الحامل لبطاقة
التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ عن دائرة
بالتصرف ببيع نصيب للمولود بتاريخ ب الأيل له من ميراث والدته في العقارين
لتمثلين فيما يلي:

1 / نصيب الشائع المقدر بثلاثون جزء من أربع مائة وثمانين جزء (480/30) من قطعة ارض ذات طابع فلاحي كاتنة
السيد/ للزاد في ، كولي شرعي و قانوني على القاصرة للتصرف في أموال
القاصر العقارية، على أن يتم البيع بالمزاد العلني *

يطلب من السيد/ ابن ، المزداد، بتاريخ حسب شهادة الميلاد رقم ، الساكن
..... ، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم ، الصادرة عن دائرة ، بتاريخ

المتصرف بإسم و لحساب أمه القاصر:

/ (بنت) ، للزادة (ولاية) ، في ، حسب شهادة الميلاد رقم ، الساكنة
..... ، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم ، الصادرة عن دائرة ، بتاريخ بصفته
الولي الشرعي و القانوني لها حسب الأحكام للمادة 87 ومايلها من القانون رقم 84/11 المؤرخ في التاسع جوان ألف وتسعمائة وأربعة وثمانين
المتضمن قانون الأسرة المرخص لها بالتصرف بالبيع في حقوق عقارية الشائعة المملوكة لإبنتها القاصرة المذكورة أعلاه ، بموجب الأمر الصادر عن
محكمة ، بتاريخ ، تحت رقم ، المرفق نسخة منه تم ارفقها بأصل هذا العقد بعد التأشير عليها
من طرف المحضر القضائي الموقع أدناه .

الذي طلب من المحضر القضائي الموقع أدناه تحرير قائمة شروط البيع للحقوق العقارية الأصلية للمملوكة للقاصرة المعنية كالأني:

التعيين

جزء/ جزء (..... /.....) الشائعة من

قطعة أرض صالحة للبناء ، الكاتنة بلدية ، دائرتها العقارية ومقر ولايتها مستغانم ، ذات مساحة قدرها مترا مربعا (م²) ، تحمل الرقم حسب محط التحزنة ، المأخوذة من قطعة أرض أكبر منها تبلغ مساحتها ، يحدّها مايلي : ----

من الشمال : القطعة رقم ،

من الجنوب : القطعة رقم ،

تابع للملحق رقم 04: بيانات قائمة شروط البيع

من الشرق : القطعة رقم ،
 من الغرب : ،
 هذا و أن الكل أعلاه موجود و ممتد و مستمرل مع جميع منافعهم ومراقته بدون قيد أو تحفظ.
 أصل الملكية

إن الحقوق العقارية المعنية أعلاه هي ملك في نظير سبعة أجزاء/ أربعة و ستون جزء (64/07) للأئمة / (..... بنت
) عن طريق الشراء من الوكالة الولائية لتسيير و التنظيم العقاري الحضري بمستغاثم، بموجب عقد بيع حرره الأستاذ/
 موقق بمستغاثم ، بتاريخ .. و .. فبراير ، و المشهورة نسخة منه لدى المحافظة العقارية بمستغاثم ، بتاريخ .. ، مجلد .. ،
 رقم .. .

التمن الافتاح او لمن الاساسي
 زيادة على التكاليف و الشروط المقررة اعلاه ، فان لزيادات تقبل على تمن الاساسي الذي قدره دينار جزائري (دج)
 حسب الخيرة المشخرة من طرف الخبير العقاري السيد/ ، التعين بموجب الأمر الصادر عن السيد/ رئيس محكمة بتاريخ
 ، تحت رقم ، و التودعة لدى كتابة ضبط محكمة تحت رقم ، بتاريخ .. .

التكاليف والشروط
 ان المراد العلني يكون تحت ضمان وئى البائعة، خاصة فيما يتعلق بالحضور والانتلاف وانقص .
 - يلزم الراسي عليه المراد ان ياحد الحقوق العقارية الاسلية المعنية في الحالة التي توجد عليها يوم المراد العلني دون ضمان او رجوع
 لا من جهة و لا من اخرى بسبب خطأ في التعيين او في تحديد المساحة، وان الفرق بالزيادة او النقصان ولو تجاوز جزء من عشرين على
 لصالح او على حساب الراسي عليه المراد

الاشتراطات
 يتحمل الراسي عليه المراد الاشتراطات السلبية كيفما كانت طبيعتها ظاهرة او خفية ، مستمرة او منقطعة، المترتبة او التي
 ستترتب على الحقوق العقارية الاسلية المعنية المزمع بيعها في المراد العلني ما لم يمنع بالاحياء التي لصالحه بان وجدت ، ذلك كله تحت
 مسؤوليته دون ان يرجع على البائعة فيما ذكر ومن غير ان يمنع هذا الشرط لاي كان حقوقا اكثر مما يستحقه بسندات صحيحة، على فرض ان
 تلك الحقوق لازالت لم تسقط بطول للدة او بموجب القانون

الاشتراطات
 يتحمل الراسي عليه المراد ، بتنفيذ الاشتراكات و التعهدات ،

مصاريف المزااد العلني
 على الراسي عليه البيع في المراد العلني أن يسدد بين يدي المحضر القضائي للوقوع أدناه ، تم لزيادة حالا، و في اخر اجل اليوم الذي
 يلي رسو الزيادة بالاضافة الى المصاريف التالية
 لمصاريف السابقة للمزااد العلني حقوق الدفعة والتسجيل و شهر المراد العلني كاملا وكذا الدفاتر الشروط ولمصاريف البائعة عن ذلك
 مصاريف نسخة المراد العلني للراسي عليه و نسخة تنفيذية للبائعة،
 يتقاضى المحضر القضائي في اطار التحصيل الودي أو القضائي ائعابا تناسبية :-

- 6 % تحسب من 100.000 دج .
- 5 % من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج
- 4 % من 1.000.001 دج إلى 2.000.000 دج
- 3 % أكثر من 2.000.000 دج وقل من 3.000.000 دج
- 2 % من 3.000.000 دج إلى 100.000.000 دج

لتحديد طريق المزايدة
 لا يمكن ان تكون مزايدة بأقل من عشرة آلاف دينار جزائري (10.000,00 دج) طبقا للمادة 754 من قانون الاجراءات المدنية و
 الادارية

الشروط المتعلقة
 يتضح بيع الحقوق العقارية الاسلية للمروضة للبيع في المراد العلني لشروط معاق يتحمل الراسي عليه المراد، دفع من البيع بالمراد العلني
 للبااعة

التسديدات
 تسلم البائعة للرسي عليه المراد وقت اتمام التمن سندات الملكية
 يجب على الراسي عليه المراد ان يحدد موطنه في الوقت الذي يرسو عليه المراد وفي دائرة المحكمة
الجهة القضائية
 تكون محكمة هي الجهة الوحيدة المختصة للنظر في جميع الإشكالات التي قد تطرأ فيما يتعلق بتنفيذ تكاليف
 شروط البيع بالمراد العلني و تواجده كيفما كانت طبيعة الترامعات .
إسنادا لما ذكره:
 حيدر مستغاثم ، بمكتب المحضر القضائي للوقوع أدناه ،
 بتاريخ من شهر سنة الفين وتسعة.

المحضر القضائي

الملحق رقم 05: الإعلان عن المزاد العلني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ:.....

محضر قضائي لدى محكمة، إختصاص مجلس قضاء

العنوان:.....

إعلان عن بيع بالمزاد العلني لعقار محجوز

يعان المحضر القضائي الموقع أدناه أنه تنفيذا للأمر على ذيل عريضة الصادر عن السيد..... رئيس محكمة
..... بتاريخ، تحت رقم /ع م/.....، ميسرع في بيع العقار المحجوز و المدين أسفله بموجب الأمر على
عريضة الصادر عن السيد محكمة بتاريخ..... تحت رقم/..... عن طريق البيع
بالمزاد العلني بقاعة جلسات لمحكمة..... بتاريخ..... على الساعة.....

لغائدة:..... الساكن

ضد:..... الساكن

التعيين:

العقار موضوع البيع يتمثل في:.....

.....

السعر الإقتلحي للبيع حدد ب:.....

يمكن الإطلاع على قائمة شروط البيع بمكتب المحضر القضائي، الكائن بالعنوان المذكور أعلاه ، ولمزيد من
المعلومات، إتصلوا بمكتب المحضر القضائي، الكائن بحي.....رقم

المحضر القضائي

أولاً: النصوص التشريعية

- 1-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد78، الصادرة في 30سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد43، الصادرة في 22 يونيو 2005.
- 2-الأمر رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان عام 1404هـ الموافق لـ 09 يونيو سنة 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد24، الصادرة في 12 يونيو 1984.
- 3-الأمر 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد21، سنة2008.

ثانياً: الكتب

- 1-مبروك عبد العزيز، الوجيز في التنفيذ الجبري في التشريع الجزائري. الطبعة الأولى، دار المعرفة، الجزائر.
- 2-صيافي محمد، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية التنفيذ الجبري. الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 3-مبروك عبد العزيز، التنفيذ القضائي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 4-بروان ساعد، التنفيذ الجبري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الطبعة الأولى، دار العلوم لنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 5-بعلي محمد الصغير، الشرح العملي لقانون الإجراءات المدنية والإدارية. دار العلوم للنشر، الجزائر، 2012.
- 6-دراجي عبد العزيز، التنفيذ الجبري في التشريع الجزائري. الطبعة الثانية، منشورات جامعة الجزائر.
- 7-بادي عبد الغني، الشرح العلمي لقانون الإجراءات المدنية والإدارية. دار هومة.

- 8-بن سعيد عمر، طريق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، 2019.
- 9-بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته: دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته. دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004.

ثالثا:مذكرات تخرج

- 1-علي دنيا مولاي، سهام ميلودي،(البيع القضائي للعقار في التشريع الجزائري). مذكرة ماستر منشورة، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدو، تيارت، 2020-2021.
- 2-الوافي هيثم،(دور المحضر القضائي في البيوع العقارية في التشريع الجزائري). مذكرة ماستر منشورة، كلية الحقوق، العربي التبسي، تبسة، 2021-2022.
- 3- بختاش رشيد، بن سالم سليمان،(البيوع العقارية القضائية في التشريع الجزائري). مذكرة ماستر منشورة، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدو، تيارت، 2022-2023.

رابعا: المجالات العلمية

- 1-عبد القادر حمري، شروط القيد في السجل التجاري. مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، العدد05، مستغانم، 2018.
- 2-بن زكري راضية، مقلاتي مونة، بيع العقار بالمزاد العلني: الإطار الإجرائي والموضوعي. مجلة القانون والمجتمع، المجلد10، العدد01، أم بواقي، 2022.
- 3-لمزري مفيدة، أليات إشهار العقود في التشريع الجزائري. مجلة الفقه القانوني والسياسي، المجلد01، العدد01، ميلة.
- 4-أزوا عبد القادر، أليات تسوية وضعية الملكية العقارية الخاصة الثابة بعقد عرفي. مجلة القانون والتنمية المحلية، المجلد01، العدد02، أدرار، الجزائر، 2019.

خامسا: مواقع إلكترونية

1- الإستعلام والتحرير القانوني للعقارات www.oqlawfirm.com، لم يتم ذكر سنة النشر،
تاريخ الإطلاع 25 أبريل 2025.

سادسا: المجالات القضائية

- 1- قرار المحكمة العليا رقم: 436772 الصادر بتاريخ 2006/07/12، الغرفة المدنية،
المجلة القضائية، العدد 02، سنة 2007.
- 2- قرار المحكمة العليا رقم: 322488 الصادر بتاريخ 2001/04/04، الغرفة المدنية،
المجلة القضائية، العدد 03، سنة 2002.
- 3- قرار المحكمة العليا رقم: 549012 الصادر بتاريخ 2009/03/17، الغرفة العقارية،
المجلة القضائية، عدد خاص، سنة 2010.
- 4- قرار المحكمة العليا رقم: 1038934 الصادر بتاريخ 2017/06/15.

الصفحة	المحتوى
	أية
	شكر وعران
	مقدمة
الفصل الأول: دور المحضر القضائي قبل البيع	
1	المبحث الأول: المهام التحضيرية قبل البيع العقاري
1	المطلب الأول: الإخطار الرسمي للأطراف
1	الفرع الأول: تحرير محضر الإخطار الرسمي
2	الفرع الثاني: تبليغ أمر الإخطار
2	الفرع الثالث: العقبات التي تعترض المحضر القضائي خلال عملية الإخطار
3	المطلب الثاني: التأكد من الحالة القانونية للعقار
4	الفرع الأول: التحقق من سند الملكية والوضعية القانونية للعقار
5	الفرع الثاني: التحقق من التراخيص ومن عدم وجود رهون على العقار
5	المطلب الثالث: جمع البيانات وتقويم العقار
6	الفرع الأول: جمع البيانات
6	الفرع الثاني: تقييم العقار
8	المبحث الثاني: تنظيم إجراءات البيع
8	المطلب الأول: المحاضر التمهيدية
8	الفرع الأول: محضر الحجز التنفيذي
11	الفرع الثاني: محضر جرد وتثمين الأموال المحجوزة
12	الفرع الثالث: محضر تبليغ محضر الحجز
13	الفرع الرابع: محضر إعلان البيع
14	المطلب الثاني: ضبط المحضر القضائي لشروط البيع
14	الفرع الأول: بيانات قائمة شروط البيع
15	الفرع الثاني: مرفقات قائمة شروط البيع

15	الفرع الثالث : إيداع قائمة شروط البيع
16	الفرع الرابع : تبليغ قائمة شروط البيع و الإعلان عليها
18	المطلب الثالث : دراسة الطعون قبل عملية البيع
18	الفرع الأول : التحقق من السند التنفيذي
20	الفرع الثاني : التحقق من صحة إجراءات الحجز
22	الفرع الثالث: التأكد من انتهاء أجل الاعتراضات والطعون
23	الفرع الرابع: استئشار الملف الإداري
24	الفرع الخامس: إعداد محضر حالة البيع بعد التأكد
الفصل الثاني: دور المحضر القضائي بعد البيع	
27	المبحث الأول: تنفيذ عملية البيع وتحرير المحاضر
27	المطلب الأول: الإشراف على عملية البيع
27	الفرع الأول: تحرير محضر البيع النهائي
28	الفرع الثاني: استلام الثمن وتوزيعه
28	الفرع الثالث: إشعار الجهات الرسمية
29	الفرع الرابع: متابعة الطعون
29	المطلب الثاني: تحرير محضر البيع
29	الفرع الأول: إجراء جلسة البيع في المزاد العلني
30	الفرع الثاني: إشهار البيع في المحافظة العقارية
30	المطلب الثالث: ضمان إتمام عملية البيع
30	الفرع الأول: تعريف رسو المزاد
31	الفرع الثاني: الحكم برسو المزاد وأثاره
32	الفرع الثالث: بطلان حكم رسو المزاد
32	المبحث الثاني: تسوية الالتزامات والنزاعات
33	المطلب الأول: توزيع حصيلة التنفيذ
33	الفرع الأول: حالة كفاية المبالغ المتحصل عليها في التنفيذ

33	الفرع الثاني: حالة عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها في التنفيذ
35	المطلب الثاني: دراسة الطعون بعد البيع
35	الفرع الأول: الطعن في إجراءات البيع
36	الفرع الثاني: الطعن في محضر البيع
36	الفرع الثالث: الطعون من الغير
37	المطلب الثالث: دور المحضر القضائي في إلغاء البيع عند الضرورة
37	الفرع الأول: عيب الرضا
38	الفرع الثاني: بيع ملك القاصر
39	الفرع الثالث: العقد العرفي
39	الفرع الرابع: بيع العقار المملوك على الشيوخ
40	الخاتمة
الملاحق	
42	الملحق رقم 01: وثائق تثبت سند الملكية
43	الملحق رقم 02: محضر الحجز التنفيذي
44	الملحق رقم 03: محضر تبليغ محضر الحجز
45	الملحق رقم 04: بيانات قائمة شروط البيع
47	الملحق رقم 05: الإعلان عن المزاد العلني
48	قائمة المصادر والمراجع
51	الفهرس

ملخص:

للمحضر القضائي دورٌ مهمٌ في عملية البيع العقاري الجبري، إذ يتولى مسؤولية الإجراءات المتعلقة بالبيع، سواءً من حيث إخطار الأطراف المعنية، أو إعداد إجراءات البيع بالمزاد العلني والإشراف المباشر عليها، أو النظر في الطعون التي تلي عملية البيع. وذلك لضمان الالتزام بالقوانين التي وضعها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وضمان الشفافية والمشروعية في العملية، واستيفاء حقوق جميع الأطراف ذات المصلحة في البيع الجبري.

الكلمات المفتاحية: المحضر القضائي ؛ العقار ؛ المزاد العلني ؛ الحجز العقاري.

Abstract:

The court bailiff plays an important role in the forced real estate sale process, as he is responsible for the procedures related to the sale, whether in terms of notifying the concerned parties, preparing and directly supervising the public auction sale procedures, or examining the appeals that follow the sale process. This is to ensure compliance with the laws set by the Algerian legislator in the Code of Civil and Administrative Procedures. It also aims to ensure transparency and legitimacy in the process and to fulfill the rights of all parties who have an interest in the forced sale.

Keywords: court bailiff ; real estate ; public auction ; real estate seizure.