

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني كوسيلة للتنفيذ الجبري  
دراسة قانونية تطبيقية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون خاص

تحت إشراف الدكتورة:

✓ صفاء هاجر خالدي

إعداد الطالبة:

✓ كوثر مقراني

لجنة المناقشة:

| الصفة        | الجامعة | الرتبة               | لقب واسم الأستاذ         |
|--------------|---------|----------------------|--------------------------|
| رئيسا        | غرداية  | أستاذ محاضر "أ"      | الدكتورة الأخضري فتيحة   |
| مشرفا ومقررا | غرداية  | أستاذ محاضر "أ"      | الدكتورة خالدي صفاء هاجر |
| عضوا مناقشا  | غرداية  | أستاذ التعليم العالي | الدكتور بوداحرة كمال     |

نوقشت بتاريخ: .....

السنة الجامعية

1446-1447هـ/2025-2026م

غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني كوسيلة للتنفيذ الجبري  
دراسة قانونية تطبيقية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون خاص

إعداد الطالبة:

✓ كوثر مقراني

تحت إشراف الدكتورة:

✓ صفاء هاجر خالدي

لجنة المناقشة:

| اللقب واسم الأستاذ       | الرتبة               | الجامعة | الصفة        |
|--------------------------|----------------------|---------|--------------|
| الدكتورة الأخضري فتيحة   | أستاذ محاضر "أ"      | غرداية  | رئيسا        |
| الدكتورة خالدي صفاء هاجر | أستاذ محاضر "أ"      | غرداية  | مشرفا ومقررا |
| الدكتور بوداحرة كمال     | أستاذ التعليم العالي | غرداية  | عضوا مناقشا  |

نوقشت بتاريخ: .....

السنة الجامعية

1446-1447هـ/2025-2026م

# الاحياء

الى روح أمي الطاهرة رحمها الله، واسكنها فسيح جناته

التي كانت سندي ودعائي الدائم

إلى من غمرتني بحنانها ومحبتها

إليك أهدي ثمرة جهدي

إلى والدي العزيز، أطال الله في عمره وأدام عليه الصحة والعافية، الذي كان لي مصدر

القوة والدعم

والذي لم يبخل عليّ يوماً بالنصح والتشجيع

حفظك الله ورعاك.

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء، الذين كانوا خير سند وعون لي طوال مشواري الدراسي

شكراً لكم على محبتكم ودعمكم الدائم.

إلى كل من ساندني ووقف بجانبني

وساهم بكلمة طيبة أو دعاء صادق في إنجاز هذا العمل.

إليكم جميعاً أهدي هذا الجهد المتواضع.

كوثر مقراني

# شكر وتقدير

ومن يتق الله يجعل له مخرجا ويرزقه من حيث لا يحتسب ومن يتوكل على الله فهو حسبه ان الله بالغ امره قد جعل الله لكل شيء قدرا

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

أتقدم بخالص عبارات الشكر والتقدير والامتنان إلى الأستاذة المشرفة

الدكتورة: خالدي صفاء هاجر

على ما قدمته لي من توجيهات قيّمة، ونصائح سديدة، ومتابعة مستمرة طوال فترة إعداد هذه المذكرة، فكان لإشرافها الأثر البالغ في إنجاز هذا العمل.

كما أتوجه بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة، لقبولهم مناقشة هذه المذكرة، وتفضلهم بإثرائها بملاحظاتهم العلمية القيّمة.

ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى كافة أساتذة كلية الحقوق، الذين كان لهم الفضل في تكويني العلمي طوال المسار الجامعي.

كما أتقدم بالشكر والتقدير إلى الطاقم الإداري وموظفي الكلية، على حسن تعاونهم وتقديمهم التسهيلات اللازمة لإنجاز هذا العمل.

# المقدمة

## مقدمة:

يُعدّ التنفيذ الجبري من أهم الوسائل التي أقرّها القانون لحماية الحقوق وتمكين الدائن من اقتضاء حقه متى امتنع المدين عن الوفاء بالتزامه اختياريًا، إذ لا يكفي صدور الحكم القضائي لصالح الدائن ما لم يجد طريقه إلى التنفيذ الفعلي، ومن بين صور التنفيذ الجبري التي تحظى بأهمية كبيرة في المجال العملي والقانوني بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، باعتباره إجراءً قانونيًا يرمي إلى تحويل أموال المدين العقارية إلى مبلغ مالي يتم من خلاله استيفاء حقوق الدائنين وفقًا للإجراءات التي يحددها القانون، ويكتسي هذا النوع من البيوع طابعًا خاصًا، لأنّه لا يتم بإرادة المالك الحرة، وإنما يتم تحت إشراف القضاء وبقوة القانون، بعد اتباع جملة من الإجراءات الدقيقة التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن في اقتضاء حقه ومصلحة المدين في عدم المساس بحقوقه إلّا في الحدود التي يقتضيها التنفيذ.

ويقوم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني على فكرة أساسية مفادها أن العقار المملوك للمدين يشكل ضمانًا عامًا لدائنيه، فإذا لم تكفِ الوسائل الودية أو التنفيذ على المنقولات لاستيفاء الدين جاز الانتقال إلى التنفيذ على العقار باعتباره من الأموال ذات القيمة الاقتصادية الكبيرة.

ولهذا أحاط المشرّع إجراءات الحجز العقاري والبيع بالمزاد العلني بضمانات عديدة، تبدأ من التنبيه بنزع الملكية ومرورًا بإعداد قائمة شروط البيع والإشهار عنه، وصولًا إلى جلسة المزايدة وإصدار حكم رسو المزاد، وتظهر أهمية هذه الإجراءات في كونها تهدف إلى ضمان الشفافية وتحقيق أعلى ثمن ممكن للعقار بما يخدم مصلحة جميع الأطراف، خاصة وأن البيع الجبري قد يترتب عليه انتقال ملكية العقار جبراً عن إرادة المدين، كما أن البيع بالمزاد العلني لا يقتصر أثره على مجرد نقل الملكية، بل يمتد ليشمل آثارًا قانونية ومالية متعددة، منها انقضاء حق المدين على العقار وانتقاله إلى الراسي عليه المزاد، إضافة إلى توزيع حصيلة البيع بين الدائنين بحسب مراتبهم القانونية، ومن هنا تتجلى الطبيعة الخاصة لهذا النظام القانوني الذي يجمع بين قواعد التنفيذ والإجراءات المدنية

وأحكام الحقوق العينية، مما يجعله من أكثر موضوعات التنفيذ الجبري تعقيدًا وأهمية في الوقت ذاته، وقد اهتم المشرع الجزائري بتنظيم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من خلال وضع قواعد تفصيلية تضبط مختلف مراحل التنفيذ العقاري، وذلك تفاديًا لأي تعسف قد يمس بحقوق الأطراف، وضمانًا لتحقيق العدالة في التنفيذ.

### أهمية الموضوع:

تكتسي دراسة موضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني أهمية كبيرة، لأنه يوضح كيف يتم تنفيذ الأحكام القضائية عندما يمتنع المدين عن الوفاء بدينه، خاصة في حالة عدم كفاية باقي أموال التنفيذ، كما أن هذا الموضوع يساعد على فهم الإجراءات التي تضمن سير البيع بشكل قانوني وشفاف، وتحقيق توازن بين مصلحة الدائن في استرجاع حقه ومصلحة المدين في عدم التعسف في نزع ملكيته، إضافة إلى ذلك، فإن الاطلاع على هذا الموضوع يبين الدور الذي يلعبه القضاء في تنظيم المزاد العلني وضمان حصول العقار على سعر عادل يخدم جميع الأطراف.

أسباب اختيار الموضوع: تم اختيار الموضوع بناء على:

### الأسباب الذاتية:

- الرغبة و الميول الشخصي لدراسة الموضوع.
- موضوع يقع ضمن تخصصنا الدراسي.

### الأسباب الموضوعية:

- تبيان حقوق الدائن والمدين أثناء عملية البيع الجبري.
- معرفة دور واهتمام المشرع الجزائري بموضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.
- اثرء المكتبة الجامعية بموضوع دراستنا.

أهداف الدراسة: تهدف الدراسة الى ما يلي:

- إلقاء الضوء على موضوع العقارات بصفة عامة والعقارات المحجوزة بالمزاد العلني.
- التعريف بطبيعة الحجز العقاري وخصائص سند التنفيذ الذي يسمح ببيع العقار.
- التعرف على نظام قائمة شروط البيع واجراءات الاعلان.
- شروط دخول المزاد والاعتراضات على قائمة شروط البيع والآثار الموضوعية للبيع الجبري وتوزيع الحصيلة.

الدراسات السابقة:

الدراسة الأولى: دراسة مسعي محمد يونس 2017، بعنوان: "البيع بالمزاد العلني"؛ وخلصت هاته الدراسة الى أن البيع بالمزاد العلني يحتل مكانة كبيرة في الجتمع وهو عملية البيع بالتنافس بين عدة أشخاص تحت إشراف القضاء، بحيث تعطى الصفقة لمن يقدم أعلى ثمن، وبهذا يقع عملية البيع، ويلتزم المشتري بدفع الثمن، وفي المقابل يلتزم البائع وعن طريق المحضر القضائي بتسليم الشيء المبيع للراشي عليه المزاد على أن تنتقل الملكية بعد شهر حكم رسو المزاد.

والدراسة الثانية: دراسة اسماعيل قطاف 2020، بعنوان: "اشكالات عملية في الاجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز"؛ وتوصلت الدراسة أن عملية التنفيذ الجبري تقتضي تدخل العديد من الأطراف، كالحاجز والمحجوز عليه والغير أو القائمين بعملية التنفيذ من رئيس المحكمة والمحضر القضائي، لذلك سعى المشرع الجزائري الى ايجاد الحلول لعدة اشكالات معقدة في قانون الاجراءات المدنية والادارية، كانت تعترض التنفيذ، خاصة اذا تعلق الأمر بالتنفيذ على العقار ورغم هذا المسعى، إلا أنه لازالت هناك عدة اشكالات دقيقة، تعترض التنفيذ السليم في الحجز العقاري، خاصة فيما تعلق بالإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، وما تحملة جلسة الاعتراضات من شروط لبيع العقار المحجوز من اشكالات أثبتتها الواقع العملي.

والدراسة الثالثة: دراسة مونة مقالاتي 2022، بعنوان: "بيع العقار بالمزاد العلني-الاطار الاجرائي والموضوعي"؛ توصلت الدراسة أنّ عملية بيع العقار بالمزاد العلني ستظل، محكومة بجوانب يؤدي الاخلال بها إلى الاحتجاج بعدم قانونية العملية بأكملها، مع السعي لتحصيل الحقوق ومنع وقوع الضرر على الدائنين من خلال تمكينهم من استيفاء دينهم، وهو وسيلة تحذيرية بشأن مصير الإخلال بتعهد الوفاء بالالتزامات المالية، وسداد الدين.

### صعوبات الدراسة:

لم تخلو هذه الدراسة من صعوبات نذكر منها، قلة المراجع التي تناولت بالدراسة موضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني كوسيلة للتنفيذ الجبري وذلك على حسب اطلعنا، ومن جهة أخرى قلة النصوص الخاصة بذلك.

### الإشكالية:

يُعدّ بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني من أهم صور التنفيذ الجبري التي يلجأ إليها الدائن عندما يمتنع المدين عن الوفاء بالتزامه رغم صدور حكم قضائي نهائي ضده، ويقوم هذا الإجراء على بيع العقار محل الحجز عن طريق المزايدة العلنية تحت إشراف القضاء، بهدف تحويله إلى مبلغ مالي يتم من خلاله سداد الديون المستحقة وفقاً للقانون، ونظراً لما يثيره هذا الإجراء من مساس مباشر بحق الملكية من جهة، وضرورة ضمان حقوق الدائنين من جهة أخرى، فقد أحاطه المشرع بجملة من الضوابط والإجراءات الدقيقة التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين مختلف الأطراف، ومن هنا تبرز الإشكالية حول مدى فعالية نظام بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني كوسيلة لتحقيق التنفيذ الجبري وضمان استيفاء الحقوق في إطار قانوني عادل ومنظم.

وفي هذا الصدد تصاغ إشكالية الدراسة على النحو التالي:

إلى أي مدى استطاع المشرع الجزائري من خلال إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني الموازنة بين حماية حقوق الدائن في استيفاء دينه جبراً، وحماية الملكية العقارية للمدين، وما هي العقوبات القانونية والتطبيقية التي تحد من فعالية هذه الوسيلة في التنفيذ الجبري؟

وانطلاقاً من هذه الإشكالية تدرج التساؤلات الفرعية التالية:

✓ ما مفهوم التنفيذ الجبري على العقار؟ وماهي شروطه؟

✓ كيف يتم تقييم العقار وتحديد ثمنه الأساسي؟

✓ ما هي اجراءات تسيير جلسة البيع وحكم رسو المزاد؟

✓ فيما تتمثل المنازعات العارضة المتعلقة بالبيع؟

**منهج الدراسة:**

ولاحتواء هذه الموضوعات اعتمدنا المنهج التحليلي بجمع الحقائق والمعلومات ومقارنتها، والعمل على استخلاص أهم الأحكام والقواعد المرتبطة بالموضوع للوقوف على مدى اتقانها أو خروجها على القواعد العامة، وذلك من خلال بحث ومناقشة وتحليل المواد القانونية المعالجة للموضوع بغرض الوصول لأهداف الدراسة.

**خطة الدراسة:**

تم تقسيم هذه الدراسة الى فصلين، حيث خصص الفصل الأول إلى القواعد الاجرائية والتحضيرية لبيع العقار المحجوز، وقسم هذا الأخير إلى مبحثين، الأول الاطار المفاهيمي للحجز العقاري والتنفيذ الجبري، والمبحث الثاني الاجراءات التمهيدية لإعداد العقار للمزايدة.

والفصل الثاني تناول اجراءات البيع بالمزاد العلني ومنازعاته وأثاره، وقسم إلى مبحثين، الأول تسيير جلسة المزايدة والمنازعات الفرعية للتنفيذ، والمبحث الثاني تناول الاثار الموضوعية للبيع الجبري وتوزيع الحصيلة.

## الفصل الأول

القواعد الاجرائية والتحضيرية لبيع العقار المحجوز

## تمهيد

يُعدّ بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني مرحلة حساسة من مراحل التنفيذ الجبري، لأنّه لا يتم بشكل مباشر أو فوري، بل يمر عبر مجموعة من الإجراءات التحضيرية والقواعد الإجرائية التي نظمها القانون بدقة لضمان حسن سير العملية وحماية حقوق الأطراف، وتبدأ هذه الإجراءات من مرحلة الحجز العقاري وما يرافقه من تنبيه المدين، ثم إعداد شروط البيع والإشهار عنه، وصولاً إلى تهيئة الملف التنفيذي لعرض العقار في المزاد، وتكتسي هذه القواعد أهمية كبيرة لأنها تشكل الإطار القانوني الذي يسبق عملية البيع الفعلية.

وقد تم تقسيم الفصل الى مبحثين:

**المبحث الأول: الاطار المفاهيمي للحجز العقاري والتنفيذ الجبري**

**المبحث الثاني: الاجراءات التمهيدية لإعداد العقار للمزايدة**

## المبحث الأول: الاطار المفاهيمي للحجز العقاري والتنفيذ الجبري

يُعَدّ الحجز العقاري والتنفيذ الجبري من الآليات القانونية الأساسية التي تُتيح للدائن اقتضاء حقه عن طريق إخضاع أموال المدين خاصة العقارات لإجراءات قانونية محددة، ويُبرز الإطار المفاهيمي لهذين النظامين طبيعة العلاقة بين أطراف التنفيذ والشروط والضوابط التي تحكم مباشرة هذه الإجراءات ضماناً للتوازن بين حماية حقوق الدائن وصون مصالح المدين.

### المطلب الأول: المقصود بالتنفيذ الجبري على العقار وشروطه.

يُعَدّ التنفيذ الجبري على العقار من أهم وسائل اقتضاء الحقوق حيث يُمكن الدائن من استيفاء دينه عن طريق بيع العقار المملوك للمدين جبراً وفقاً للإجراءات القانونية المقررة ويخضع هذا النوع من التنفيذ لجملة من الشروط.

### الفرع الأول: تعريف التنفيذ الجبري على العقار.

هو مجموعة من الإجراءات المتتابعة التي نظمها القانون والتي ترمي جميعها إلى تحقيق غاية واحدة وهي اقتضاء الدائن لحقه جبراً من مدينه.<sup>1</sup>

وهذه الإجراءات منظمة بموجب القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بموجب القانون 13/22 المؤرخ في 12/07/2022.<sup>2</sup>

وإذا كانت القاعدة العامة في التنفيذ أنه لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه بنفسه، فإن إجراءات التنفيذ تتطلب تدخل السلطة العامة لتولي عملية التنفيذ وتمكين الدائن من استيفاء حقه قهراً

<sup>1</sup> فاروق حمودة، دروس عبر الخط في مقياس تطبيقات التنفيذ والبيع القضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2023-2024، ص 04.

<sup>2</sup> القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق ل 25 فيفري 2008 م، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13-22 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 هـ الموافق ل 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.

من مدينه بما لديها من قوة عمومية، وعليه لا يجوز كقاعدة عامة أن يقوم الشخص باقتضاء حقه بنفسه دون اللجوء إلى القضاء، سواء كان الحق ديناً أو عيناً أو منفعة، وذلك لما يترتب على ذلك من مفسدة وفتنة تزيد عن مفسدة ضياع الحق كفساد عضو أو عرض أو إتلاف مال أو ترويع أو غيرها من المفاصد التي لا يقبلها الشرع، وبما أن الدائن لا يمكنه أن يقتضي حقه بنفسه فقد نظم القانون هيئة خاصة ممثلة بأشخاص تسند إليهم مهمة القيام بأعمال التنفيذ هذه الهيئة المكلفة بالتنفيذ تختلف باختلاف النظم القانونية لكل دولة، فمن التشريعات من أخذ بنظام المحضر القضائي وهناك من أخذ بنظام قاضي التنفيذ.<sup>1</sup>

قد لا يتحقق التنفيذ الاختياري أو الرضائي من جانب المدين و يصر على عدم الوفاء، فهنا اقتضاء الدائن لحقه يستلزم إجبار المدين على تنفيذ ما التزم به، ولا يباشره الدائن وإنما تباشره السلطة العامة التي تجري التنفيذ وعليه يعرفه حمدي باشا " إنه ذلك التنفيذ الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء ورقابة، بناء على طلب دائن بيده سند تنفيذي مشوفي لشروط خاصة بقصد اشفاء حقه الثابت في السند من المدين قهراً عنه و لو باستعمال القوة العمومية إذا استلزم الحال ذلك " فالتنفيذ الجبري هو التنفيذ الذي تجريه السلطة تحت إشرافه بناء على طلب الدائن بيده سند مستوفيا للشروط الخاصة بقصد.<sup>2</sup>

ومن ثم فالتنفيذ الجبري هو حلقة الوصل بين القاعدة القانونية والواقع أي هو الوسيلة التي يتم بها تسيير الواقع، حسب ما يتطلبه القانون، وذلك بإجبار المدين على تنفيذ التزامه بالقوة.

ويعرفه الفقه بأنه هو الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء، ومراقبته بناء على طلب دائن بيده سند متوافر على شروط خاصة، بقصد استيفاء حقه الثابت من المدين جبراً.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> فاروق حمودة، مرجع سابق، ص 05.

<sup>2</sup> بوحسون وفاء، التنفيذ الجبري على العقارات المشهورة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون قضائي، جامعة مستغانم، 2021-2022، ص 08.

<sup>3</sup> بلهادي أمينة، نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجيستر، جامعة بومرداس، 2014 - 2015، ص 74.

## الفرع الثاني: أنواع التنفيذ الجبري على العقار.

ينقسم التنفيذ الجبري الى نوعين:<sup>1</sup>

**أولاً/ التنفيذ المباشر:** يقصد منه تنفيذ مضمون السند التنفيذي بذاته، بحيث يحصل الدائن على حقه من المدين المنفذ عليه بشكل مباشر.

مثال: هدم بناية إخلاء، عقار، تسليم شيء منقول، إعادة إدماج عامل في منصب عمله.

**ثانياً/ التنفيذ غير المباشر ( عن طريق الحجز):** ويقصد منه التنفيذ الذي يتم عن طريق حجز أموال المدين المنفذ عليه وتحصيل العائد من بيعها بالمزاد العلني (كقاعدة عامة في حالة استمرار المدين في تعنته لأداء الحقوق النقدية للدائن).

والحجز نوعان، تحفظي وتنفيذي:

**1-الحجز التحفظي:** تعرض قانون الاجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> لموضوع الحجز التحفظي من خلال المواد 646 إلى 666 منه، وعرفته المادة 646 بأنه إجراء يهدف إلى وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء، ومنع المدين من التصرف فيها طوال مدة الحجز وعلى هذا فإن الحجز التحفظي يتميز بخصائص تميزه عن الحجز التنفيذي كما أن للحجز التحفظي إجراءات يتعين إتباعها تحت طائلة البطلان، ويتميز الحجز التحفظي بعدة خصائص:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> زروق نوال، ملخص مقياس طرق التنفيذ، لمستوى السنة الأولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2021-2022، ص06.

<sup>2</sup> القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق ل 25 فيفري 2008 م، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 هـ الموافق ل 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.

<sup>3</sup> بوجلال فاطمة الزهراء، التنفيذ الجبري على عقارات غير المدين في القانون الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، جامعة تيسمسيلت، 2023، ص806.

- هو إجراء احترازي ووقائي الغاية منه نزع يد المدين من التصرف في أمواله فترة معينة خوفا من التصرف فيها بغية الإضرار بالدائن ووضع هذه الأموال تحت يد القضاء طوال مدة الحجز ولا يؤدي هذا الحجز بالضرورة إلى بيع الاموال المحجوزة وانما قد يتوقف بمجرد وفاء المدين أو قد يرفع لعدم قيام الدائن بالإجراءات اللازمة، فهو اجراء يمكن الدائن من الحفاظ على حقه في الضمان العام من أموال مدينه.
- هو اجراء مؤقت لمواجهة وضعية وقتية ومستعجلة وهي مباغته المدين لكي لا يتصرف في أمواله تصرف ضارا بالدائن ولهذا حددت مدة صلاحيته الأمر بالحجز التحفظي بـ: 15 يوما من تاريخ صدور الأمر لرفع دعوى تثبيت الحجز.
- عدم اشتراط السند التنفيذي، إذ أنّ المدين يمكنه التصرف في أمواله تصرف ضارا بالدائن حتى قبل رفع الدعوى أو أثناء نظر المحكمة في الدعوى ولهذا السبب فمتى رجح لدى الدائن دلائل تشير إلى وجود الدين واحتمال التصرف فيه من قبل المدين يمكنه طلب توقيع حجز تحفظي.
- يخضع الحجز التحفظي لقاعدة الضمان العام، وعليه فإن كل أموال المدين المنقولة والعقارية قابلة للحجز عليها تحفظيا، ويستثني منها المنقولات المعنوية.

وتتم إجراءات الحجز التحفظي بمرحلتين:<sup>1</sup>

**مرحلة الحجز التحفظي:** تتم المطالبة بالحجز بموجب عريضة مسببة ومؤرخة وموقعة من طرف الحاجز أو ممن ينوب عنه أمام رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الاموال المطلوب حجزها، ويفصل رئيس المحكمة خلال خمسة أيام في طلب الحجز بالقبول فيصدر أمر الحجز أو بالرفض.

**مرحلة تثبيت الحجز التحفظي:** فهي ضرورية، ذلك أن الحجز التحفظي إجراء وقتي يهدف إلى مواجهة حالة وقتية مستعجلة وعليه يتعين على الحاجز توضيح موقفه من الحجز

<sup>1</sup> زروق نوال، مرجع سابق، ص08.

بالاستمرار في اجراءات الحجز أو بالتخلي عنها، كما يتعين عرض النزاع على قاضي الموضوع للتأكد من ادعاءات الحجز، ولهذا الزم المشرع هذا الأخير برفع دعوى أمام قاضي الموضوع بتثبيت الحجز التحفظي خلال أجل اقصاه 15 يوما من تاريخ صدور الأمر بالحجز.

وبالتالي فإن المحكمة الفاصلة في طلب التثبيت إما تقضي بصحة الحجز وثبوت الحق فيمكن الدائن من مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري بعد حصوله على السند التنفيذي. وإما أن تقضي ببطلان الحجز التحفظي لانعدام التأسيس، وهنا يجوز بالمقابل الحكم بالتعويضات للطرف المحجوز عليه.

**2-الحجز التنفيذي:** قد يكون الحجز التنفيذي بحسب طبيعة الأموال المحجوزة حجزا على منقول أو حجزا عقاريا ولا يجوز اللجوء إلى الحجز العقاري إلا في حالة عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها.

وتوجد منقولات لا يجوز الحجز عليها بنص القانون وهو ما تضمنته المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها، فضلا عن الأموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها، لا يجوز الحجز على الأموال الآتية:<sup>1</sup>

- الأموال العامة المملوكة للدولة، أو للجماعات الإقليمية، أو للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.
- الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا ماعدا الثمار والإيرادات.
- أموال السفارات الأجنبية.
- النفقات المحكوم بها قضائيا إذا كانت قيمتها لا تتجاوز ثلثي (3/2) الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- الأموال التي يملكها المدين ولا يجوز له التصرف فيها.

<sup>1</sup> فاروق حمودة، المرجع السابق، ص12.

- الأثاث وأدوات التدفئة والفرش الضروري المستعمل يوميا للمحجوز عليه ولأولاده الذين يعيشون معه، والملابس التي يرتدونها.
  - الكتب اللازمة لمتابعة الدراسة أو لمهنة المحجوز عليه في حدود مبلغ يساوي ثلاث مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، والخيار للمحجوز عليه في ذلك.
  - أدوات العمل الشخصية والضرورية لأداء مهنة المحجوز عليه والتي لا تتجاوز قيمتها مائة ألف دينار (100.000 دج) والخيار له في ذلك.
  - المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه ولعائلته لمدة شهر واحد (1).
  - الأدوات المنزلية الضرورية، ثلاجة، مطبخة أو فرن الطبخ، ثلاث (3) قارورات غاز والأواني المنزلية العادية الخاصة بالطهي والأكل للمحجوز عليه ولأولاده القصر الذين يعيشون معه.
  - الأدوات الضرورية للمعاقين.
  - لوازم القصر وناقصي الأهلية.
  - ومن الحيوانات الأليفة بقرة أو ناقة أو ست نعاج أو عشر عنزات، حسب اختيار المحجوز عليه، وما يلزم من التين والعلف والحبوب الغذاء لمدة شهر واحد (1) وفرش الإسطبل.
- كما نصت المادة 639 من قانون الإجراءات المدنية والادارية على أنه لا يجوز الحجز على الأجور والمرتبات ومعاشات التقاعد أو العجز الجسماني، إلا في الحدود المنصوص عليها في هذا القانون.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: شروط التنفيذ الجبري على العقار.

<sup>1</sup> انظر المادة 639 من القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق لـ 25 فيفري 2008 م، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، مرجع سابق.

أهم شروط وإجراءات التنفيذ الجبري على العقار<sup>1</sup>:

**أولاً/ السند التنفيذي:** يجب أن يكون الدائن حائزاً لسند تنفيذي (حكم نهائي، أمر أداء، عقد موثق) يُثبت حقه بصفة نهائية.

**ثانياً/ ثبوت الملكية:** أن يكون العقار المراد الحجز عليه مملوكاً للمدين، أو كفيلاً عينياً أو عقاراً مرهوناً لضمان الدين.

**ثالثاً/ تسجيل العقار:** يُشترط قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية (السجل العقاري) لتثبيت الحق وإعلان الحجز.

**رابعاً/ استنفاد المنقولات:** كقاعدة عامة، يتم التنفيذ أولاً على منقولات المدين، فإن لم تكف يتم الانتقال للتنفيذ على العقار.

**خامساً/ الإعلان الرسمي:** إعلان المدين بمحضر الحجز والجرد، وإمهاله مهلة قانونية للتنفيذ الاختياري.

### المطلب الثاني: أشخاص التنفيذ العقاري

يقصد بأطراف أو أشخاص التنفيذ كل من طالب التنفيذ (الدائن) أي الذي يقوم بالتنفيذ لمصلحته والمنفذ ضده (المدين)، الذي يجري ضده التنفيذ، والغير أيضاً، والذي يتدخل أحياناً، فيصبح طرفاً في التنفيذ، كما هناك أخيراً السلطة العامة ممثلة القضاء حيث يتم التنفيذ تحت إشرافها ومراقبتها:

<sup>1</sup> قروي محمد صالح، قادري سهام، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة قالمة، 2013-2014، ص15.

## الفرع الأول: طالب التنفيذ.

**أولاً/ المقصود بطالب التنفيذ:** يقصد بطالب التنفيذ الدائن الذي يثبت له حق بمقتضى سند تنفيذي، ويشترط أن يبقى حائزاً لهذه الصفة أي صفة الدائن من وقت بدء إجراءات التنفيذ إلى نهايتها، ذلك أن هذا الأخير وباعتباره مدعياً يشترط فيه نفس الشروط الواجب توافرها في المدعي رافع الدعوى استناداً إلى نص المادة 13 و 65 من قانون اجراءات مدنية وادارية.

### ثانياً/ الشروط الواجب توافرها في طالب التنفيذ:<sup>1</sup>

**1- الصفة:** أي أن يكون صاحب حق، فإذا انعدمت الصفة اعتبرت كل إجراءات التنفيذ باطلة، كما يجوز لطالب التنفيذ أن يباشر إجراءات التنفيذ بنفسه أو بناء على وكالة خاصة أو بواسطة ممثله القانوني.

**2- المصلحة:** وهي الفائدة العملية التي تعود على الدائن من وراء طلب التنفيذ، فإذا لم يكن لطالب التنفيذ مصلحة في ذلك فلا يقبل طلبه، وباستقراء نصوص المواد 600 و 601 و 602 من في قانون اجراءات المدنية والادارية فإن السند التنفيذي لا يصدر إلا لمن له مصلحة.

**3- الأهلية:** بما أن الأهلية تنقسم إلى قسمين، أهلية أداء وأهلية وجوب، فإن هذه الأخيرة باعتبارها صلاحية الشخص بأن تثبت له حقوق وتجب عليه التزامات فهي لا تتثير أية صعوبة فيما يخص التنفيذ على عكس أهلية الأداء التي يثار بشأنها خلاف.

لما كان الغرض من إجراء التنفيذ هو جلب المصلحة، فإن هذا العمل يعد من التصرفات النافعة نفعاً محضاً لطالب التنفيذ التي يكفي لمباشرتها توافر أهلية الإدارة دون أهلية التصرف

<sup>1</sup> بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 68.

كالمفوض لإدارة أموال غيره (الوكيل العام، الولي، الوصي، المقدم)، وذلك دون الحاجة إلى استصدار إذن من القاضي طبقاً لنص المادة 88 من قانون الأسرة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المنفذ ضده.

**أولاً/ المقصود بالمنفذ ضده:** هو الطرف السلبي في التنفيذ، وهو الذي تتخذ إجراءات التنفيذ ضده لإجباره على الوفاء بالدين وتثبت للشخص هذه الصفة بواسطة السند التنفيذي الموجود بحوزة طالب التنفيذ، والذي يشير إلى إلزامه بالوفاء بالدين الثابت به.

### ثانياً/ الشروط الواجب توافرها في المنفذ ضده:<sup>2</sup>

يشترط أن تتوافر في المنفذ ضده الصفة في اتخاذ الإجراءات ضده، كما ينبغي أن توجه هذه الإجراءات إلى من يتمتع بالأهلية:

1- **الصفة:** يقصد بصفة المنفذ ضده أن يكون هو الملتزم بالأداء وفقاً للسند التنفيذي سواء كان مديناً أو كفيلاً شخصي، بمعنى ينبغي أن توجه إجراءات التنفيذ ضد من التزم شخصياً بأداء معين أو ضد نائبه القانوني كالولي أو الوصي في حالة انعدام الأهلية أو نقصانها وضد الخلف العام.

2- **الأهلية:** يشترط أن يكون المنفذ ضده متمتعاً بأهلية أداء كاملة، فإذا كان ناقص الأهلية أو عديمها، توجه إجراءات التنفيذ ضد من يمثله قانوناً كالولي أو الوصي وإلا كانت باطلة بطلاناً مطلقاً.

### الفرع الثالث: الغير كطرف في التنفيذ.

<sup>1</sup> القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان 1404 هـ الموافق ل: 09 جوان 1984م، يتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 24، الصادرة بتاريخ 12 جوان 1984، معدل بالأمر 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، يتضمن تعديل قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 27 فيفري 2005.

<sup>2</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع السابق، ص 69.

هناك من الأشخاص من لا يكون لهم مصلحة شخصية في الحق المراد اقتضاؤه، فلا يعود عليهم الحكم بالنفع ولا بالضرر، ولكن يكون من واجبهم القيام بالتنفيذ بقدر معين تفرضه عليهم صفتهم أو وظيفتهم أو صلتهم بالخصومة، بحيث قد يستلزم تنفيذ الحكم تدخلهم، كالحارس القضائي، مدين المدين وغيرهم.

**أولاً/ المقصود بالغير:** للغير كطرف من أطراف التنفيذ معنى دقيق ومحدد فهو من يلزمه القانون بالاشتراك في إجراءات التنفيذ دون أن يكون طرفاً فيه، فيكون المال محل التنفيذ في ذمة المحجوز لديه في حجز ما للمدين لدى الغير، وتلزمه إجراءات التنفيذ بالوفاء للحاجز ويكون من الغير أيضاً، الحارس القضائي على المنقول أو العقار المتنازع على ملكيته ويلزمه التنفيذ المباشر بتسليمه إلى من تثبت له ملكيته، فالغير إذن هو كل شخص ليس طرفاً في الحق محل التنفيذ، ومع ذلك يشارك في إجراءاته، لما له من صلة قانونية بمال المنفذ ضده.<sup>1</sup>

#### ثانياً/ الشروط الواجب توافرها في الغير:

بناءً على ما تم الإشارة إليه، فإنه يشترط في الشخص حتى يعتبر غيراً في إجراءات التنفيذ شرطان هما:<sup>2</sup>

1- أن لا يكون طرفاً في الحق في التنفيذ: يكون الغير بمفهوم المخالفة شخصاً آخر غير طالب التنفيذ أو المنفذ ضده أو ممثليهما أو خلفهم العام أو الخاص، كما لا يعد غيراً من يجوز التنفيذ في مواجهته كحائز العقار المرهون.

2- أن يكون ملتزماً بالاشتراك في إجراءات التنفيذ: بالرغم من أنه من الغير بالنسبة للحق في التنفيذ، يصبح طرفاً في خصومة التنفيذ باشتراكه فيها، ولهذا لا يعتبر غيراً من لم يوجه إليه أي إجراء فيها، كمن يدعي ملكية المنقولات التي حجزت باعتبارها مملوكة

<sup>1</sup> بوشير محند أمقران، قانون الاجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص36.

<sup>2</sup> بن مبارك راضية، ضويفي محمد، بطلان الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 01، جامعة البليدة، 2022، ص254.

للمدين أو من يدعي ملكية عقار يحوزه بالنسبة لتنفيذ حكم بملكيته في خصومة لم يكن طرفاً فيها فالغير هو من يشترك في خصومة التنفيذ بسبب صلة قانونية بمال المنفذ ضده موضوع التنفيذ.

#### الفرع الرابع: السلطة العامة كطرف في التنفيذ.

لا يمكن لطالب التنفيذ أن يسترجع حقه بيده لذا كان لابد من إيجاد سلطة يتوجه إليها لإرغام المنفذ ضده على التنفيذ عند امتناعه طوعاً، وكان لابد بأن يوضع بتصرف تلك السلطة القوة العامة اللازمة لاستخدامها عند العقوبات، فلقد نظم القانون هذه الهيئة الخاصة التي تقوم بهذه المهمة أي المكلفة بالتنفيذ، وهي تختلف باختلاف الأنظمة القانونية فمن التشريعات من أخذت بنظام قاضي التنفيذ كالتشريع اللبناني والانكليزي، وهناك من أخذت بنظام المحضرين القضائيين كالتشريع الفرنسي والجزائري.

**أولاً/ نظام قاضي التنفيذ:** يقوم هذا النظام على تخصيص دائرة قضائية في كل محكمة لأعمال التنفيذ، ويتولى عمليات التنفيذ أحد كتاب الضبط تحت إشراف القاضي المختص أي رئيس دائرة التنفيذ، فيجرى التنفيذ تحت إشراف القضاء بعد أن يتقدم طالب التنفيذ بطلبه مرفقاً بالسند التنفيذي إلى دائرة التنفيذ، ويختص قاضي التنفيذ الذي يتابع كل إجراءات التنفيذ منذ بدايتها إلى نهايتها بالفصل في المنازعات التي تطرأ على التنفيذ سواء أكانت ذات طبيعة موضوعية أو وقتية.<sup>1</sup>

**ثانياً/ نظام المحضر القضائي:** يعد المحضر القضائي ضابطاً عمومياً يعين من قبل وزير العدل في دائرة اختصاص محكمة معينة للقيام بإجراءات التبليغ والتنفيذ، ويحوز خاتماً رسمياً تحفظ نسخة منه لدى وزير العدل حافظ الأختام، ويعمل تحت رقابة وكيل الجمهورية لدى الجهة القضائية المختصة إقليمياً.

بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 807.<sup>1</sup>

ويعد المحضر القضائي ممثلاً للسلطة العامة ووكيلاً عن طالب التنفيذ في الوقت ذاته، إذ يعتبر ممثلاً للسلطة العامة باعتباره يعين من قبل الدولة ليتولى القيام بخدمة عامة وهو يمثلها في إجراءات التنفيذ، كما يعد وكيلاً عن طالب التنفيذ بمجرد تسلم النسخة التنفيذية من قبل طالب التنفيذ، وتتمثل بعض المهام التي يقوم بها المحضر القضائي فيما يلي:<sup>1</sup>

- القيام بتبليغ المحررات والأحكام والإعلانات الرسمية.
- تنفيذ الأحكام القضائية.
- تحصيل الديون المستحقة.
- القيام بالمعاينات المادية محضة ومرفقة باستجواب.

ويتمتع المحضر القضائي بنوع من الحصانة القضائية والحماية القانونية، حيث أجاز له المشرع فتح أبواب المنازل لتسهيل عمله مع أن القيام بذلك في غير حالات التنفيذ يعتبر جريمة يعاقب عليها القانون، كما يمكن له الاستعانة بالقوة العمومية في حالة وجود عراقيل عند القيام بمهامه وينبغي لهذه القوة أن تستجيب لطلبه عملاً بأحكام المادة 601 من قانون اجراءات المدنية والادارية والتي تنص على وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية".<sup>2</sup>

مبروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، ط 2، دار الهومة، الجزائر، 2008، ص 211.

<sup>2</sup> المادة 601 من القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق ل: 25 فيفري 2008 م، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، مرجع سابق.

### المبحث الثاني: الاجراءات التمهيديّة لإعداد العقار للمزايدة

تُعَدّ الإجراءات التمهيديّة لإعداد العقار للمزايدة مرحلة ضرورية تسبق البيع بالمزاد يتم فيها حجز العقار وإعداد شروط بيعه، وتهدف هاته المرحلة إلى ضمان سلامة الإجراءات وتحقيق الشفافية وحماية حقوق الأطراف وعليه ندرس هذا المبحث في مطلبين كالتالي:

#### المطلب الأول: تقييم العقار وتحديد الثمن الأساسي.

يُعَدّ تقييم العقار خطوة جوهرية لضبط قيمته الحقيقية وفق معايير قانونية واقتصادية دقيقة، إذ يهدف إلى تحديد الثمن الأساسي الذي يُبنى عليه التعامل والتصرف في الملكية..

الفرع الأول: المفهوم القانوني للعقار في التشريع الجزائري وأبعاده الاستثمارية وأنواعه.

أولاً/ المفهوم القانوني للعقار في التشريع الجزائري وأبعاده الاستثمارية: تبني المشرع الجزائري معياراً مادياً وجوهرياً في التمييز بين الأموال، حيث وضع حجر الأساس لتعريف العقار ضمن المادة 683 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني<sup>1</sup>، فقد نصت المادة على أن العقار هو:

"كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف؛ وما عدا ذلك من شيء فهو منقول."

بناءً على النص التشريعي، يمكن استنباط العناصر الجوهرية التي تمنح الشيء الطبيعة العقارية، وهي:

- الاستقرار المكاني: أي أن الشيء يشغل حيزاً ثابتاً من الفراغ لا يتغير.
- معيار التلف: وهو الضابط المادي الذي يفصل بين العقار والمنقول؛ فإذا كان نقل الشيء من مكانه يؤدي إلى حتمية تغير هيئته أو تضرره، فإنه يعد عقاراً بطبيعته.
- وحصر مفهوم العقار في صفة "الثبات" ليس مجرد توصيف تقني، بل هو ركيزة أساسية في البيئة القانونية للاستثمار، وتتجلى أهميته في النقاط التالية:
- 1- التحكم والرقابة: يوفر الموقع الثابت للعقار قدرة عالية للدولة والجهات التنظيمية على التحكم في صيانتها وتتبع وضعيته القانونية.

<sup>1</sup> الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975، معدل و متمم ب القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير سنة 1983، والقانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو سنة 1988، والقانون رقم 89-01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1989، والقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو سنة 2005 والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

- 2- تعزيز الثقة الائتمانية: يمثل العقار الضمان الأمثل للمستثمرين والدائنين؛ نظراً لاستحالاته التحويل أو الإخفاء، مما يسهل إجراءات الرهن والضمانات البنكية.
- 3- الاستقرار القضائي: يوفر ثبات العقار ضمانات أكيدة في حالات منازعات الملكية، حيث يخضع العقار لقواعد اختصاص إقليمي محددة (موقع العقار)، مما يسهل تنفيذ الأحكام القضائية والقرارات الإدارية المتعلقة بالاستثمارات المحولة<sup>1</sup>.

ثانياً/ أنواع العقارات: توجد ثلاثة أنواع من العقارات كما يلي:<sup>2</sup>

- 1- العقارات حسب طبيعتها: وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير متنقل وبذلك تشمل الأرض وما يتعلق بها من مباني وأشجار وبنيات مادام عنصر الاستقرار والثبات متوفر هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية؛ أي الأرض وما ينضم إليها، وباختصار فالعقارات حسب طبيعتها هي الأشياء المادية الملموسة التي تتصل بالأرض مع توفر ميزة الاستقرار والثبات التي تحول دون نقل هذه الأشياء، وتشتمل جميع أنواع المباني والمنشآت، وكذلك النباتات المتصلة بالأرض والثابتة في مكانها.
- 2- لعقارات حسب موضوعها: وهي الأموال العقارية والحقوق العينية بما في ذلك الملكية العقارية التي ترتبط ارتباطاً موضوعياً بالعقار كحق الانتفاع والاستعمال وحق السكن... الخ، وبعض الحقوق العينية الأخرى كحق الامتياز والتخصيص والرهن وغيرها، تعتبر كلها عقارات إذا ارتبطت أو كان موضوعها عقاراً، وتعتبر منقولة إذا كان موضوعها عقار منقول.

<sup>1</sup> سهيلة فرحاتي، الاطار القانوني للعقار الاستثماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، المركز الجامعي بريك، 2017-2018، ص 08.

<sup>2</sup> عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 118.

3-العقارات بالتخصيص: وجد هذا النوع من العقارات أو حدد من أجل إيجاد شمولية قانونية تحكم العقار وتربطه بالمنقول، فهي إذا المنقولات التي يضعها مالکها في خدمة أو استغلال العقار الأصلي (حسب طبيعته)، شرط توفر عدة شروط أهمها أن يكون مالک العقار هو نفسه مالک المنقول و أن توضع المنقولات في خدمة العقار مع توفر العلاقة بينهما، ولقد أقر المشرع الجزائري فئة " العقار بالتخصيص" بموجب المادة 683 الفقرة الثانية من القانون المدني، ويتحقق هذا الوصف القانوني حين يقوم مالک العقار بوضع "منقول" في عقاره، شرط أن يكون ذلك لخدمة هذا العقار أو استغلاله بصفة دائمة.

#### الفرع الثاني: تقييم العقار.

تعتبر عملية تقييم العقارات المبنية عملية قانونية وتقنية يقوم بها اشخاص مؤهلون معتمدين على معايير معينة لتحديد الثمن الحقيقي الأقرب؛ اذ نجد تقييم العقارات المبنية يتم بتقييم كل من الارضية لوحدها والبنية لوحدها وحاصل جمع قيمتها يمثل القيمة التقريبية للعقار ككل، كما يرتبط التقييم بعدة عوامل تؤثر مباشرة في قيمتها التجارية وذلك بحسب موقعها، مساحتها، شكلها، تهيئتها ... الخ، هذا بالنسبة للأرضية أما ثمن البنية فيتحدد بحسب معامل قدم البنية، العمر، عدد الطوابق، عناصر التجهيز والراحة ... الخ، مما يجعل عملية تقييم العقار المبنى متعدد الأبعاد يتأثر بكافة العوامل المرتبطة بالأرضية والبنية.<sup>1</sup>

أولاً/ التعريف القانوني للتقييم العقاري: لقد أورد المشرع الجزائري مصطلحين في النصوص القانونية التي تنظم التقييم العقاري جاء في المادة الثانية من الأمر 95-08 على أن: " وبهذه الصفة، يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية

<sup>1</sup> حومة عباس، تقييم العقارات المبنية بطريقة تكلفة اعادة البناء من جديد في القانون الجزائري، مجلة حقوق الانسان والحريات العامة، المجلد 07، العدد 02، جامعة المسيلة، 2022، ص 623.

وتحديدها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيّمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية"<sup>1</sup>.

وتتطلب عملية التقييم العقاري ثلاثة عناصر أساسية:<sup>2</sup>

- **المقيم:** يتصف بالشروط المعتمدة لمقيم.
- **العقار:** الذي يقع عليه التقييم.
- **المقيم له:** وهو الذي يستفيد من عملية التقييم.

**ثانياً/عملية التقييم العقاري:** إن التقييم العقاري هو عبارة عن رأي مستقل لتقدير قيمة العقار السوقية وليس تحديد سعره، ويقوم بالتقييم العقاري عادة خبير محترف يعتمد على أسس علمية وطرق متنوعة، ويقدم بالنتيجة رأياً نزيهاً ومستقلاً لصالح العقار، وليس لصالح أي من أطراف عملية التبادل العقاري (بائع، مشتر، مقرض، أو مقترض)، مقابل رسم مالي معين، أو نسبة محددة متفق عليها بحسب الأصول الحرفية المتبعة.<sup>3</sup>

ويعتمد المقيم العقاري المتخصص على عدة معطيات ظاهرة وغير ظاهرة للعامة في وضع تقرير مفصل لتقدير قيمة العقار السوقية ومنها: نوعية العقار (سكني أو تجاري)، موقع العقار (المنطقة والشوارع المحيطة)، مساحة العقار (عدد الغرف)، مستوى المنطقة العقارية مستوى التشطيبات الداخلية والخارجية (في حال البناء)، أما المعطيات غير الظاهرة للعيان التي تلعب دوراً مهماً في تقييم العقار أهمها: حالة العرض للعقار، قلة أو كثرة العقارات المعروضة في السوق وبالمواصفات ذاتها، وظيفة العقار وهي الهدف المرجو من العقار (شقة، مكتب)، إمكانية نقل الملكية أي سهولة القدرة على نقل الملكية أو صعوبتها وتكلفتها أو تحويل وظيفتها

<sup>1</sup> الأمر 95-08 المؤرخ في 01 فيفري 1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20، المؤرخة في 16 أفريل 1995.

<sup>2</sup> رواجي فيسة فتحي، حطابي منور، أزمة التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، جامعة المدية، 2021-2022، ص 11.

<sup>3</sup> حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة المدية، 2014-2015، ص 123.

وعناصر أخرى إنشائية مثلاً يحتاج إليها العقار لتأهيله للاستعمال أو البناء عليه والتكلفة المادية لذلك.<sup>1</sup>

وبالتالي فإن الهدف من تقرير المقيم العقاري هو معرفة قيمة العقار السوقية أي أعدل سعر للعقار يمكن Fair Market Value الحصول عليه في عملية التبادل العقاري في<sup>2</sup>:

- سوق حرة وشفافة ومنافسة.
  - جميع أطراف المبادلة العقارية (بائع ومشتري) هم أحرار راشدون عاقلون مدركون لجميع تفاصيل التبادل وغير مرغمين مطلقاً على تنفيذها.
  - توافر الوقت اللازم لإجراء المبادلة.
  - مقابل مبلغ مالي.
  - لا وجود لأية عوامل غير عادية أو غير طبيعية أو استثنائية في عملية التبادل العقاري.
- 1- الطرق الأساسية للتقييم العقاري:** يعتمد المقيم المحترف والمعتمد من الجهات المختصة والحاصل على شهادات ومقومات أعمال التقييم على ضخامة وقوة الشركة العقارية التي يعمل بها وأسلوبها العملي والحرفي في تقديم نشاطات التقييم، وعلى كل حال يعتمد المقيم المحترف بشكل عام في إعداد أعمال التقييم على ثلاثة طرق أساسية لتقييم عقار ما وهي:

- طريقة مقارنة المبيعات العقارية في السوق.
- طريقة التكلفة (لبناء عقاري مماثل).
- طريقة المداخل.

<sup>1</sup> رواجي فيسة فتحي، خطابي منور، مرجع سابق، ص 17.

<sup>2</sup> عمران بن يوسف، الأسس النظرية لتقييم العقارات المعمارية، دار أسامة، الجزائر، 2008، ص 89.

ويستعمل المقيم أي من هذه الطرق الثلاثة بحسب نوعية العقار المراد تقييمه إن كان سكنيا أو تجاريا أو ثقافيا أو حكوميا وقد يضطر لدمج طريقتين أو ثلاث معا ليتمكن من تقديم تقرير مستقل مدعم بالأرقام والثوابت اللازمة لتقييم العقار.

(أ) **طريقة مقارنة المبيعات:** تستعمل هذه الطريقة خاصة لتقييم العقارات السكنية من منازل وشقق لتحديد قيمة البيع حيث يقوم المقيم العقاري المحترف بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار وأهميتها:<sup>1</sup>

- موقع العقار على شارع رئيسي، فرعي، تجاري، عام أو خاص وغيرها.
- حالة العقار وعمر البناء وظروفه وامتيازاته.
- مواصفات العقار، مساحة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية.
- تاريخ عمليات البيع تلعب دورا غير مباشر.
- ظروف البيع المحلية إن وجدت طبيعية كانت أم اضطرارية، هي عناصر غير مباشرة يتفاوت تأثيرها على تقييم العقار.
- حالة السوق كميات العرض والطلب.

(ب) **طريقة حساب التكلفة:** يعتمد المقيم المحترف في هذه الطريقة على تحديد سعر إعادة بناء عقار مماثل في الوقت الحالي للتقييم، ويتطرق إلى عدة نقاط أهمها:<sup>2</sup>

- تقييم سعر الأرض وكأنها خالية من البناء لتحدي أفضل استعمالها.
- تقييم تكلفة البناء الحالية ويعتمد المقيم على أرقام المتعهدين والمهندسين المحليين العاملين في قطاع البناء.

<sup>1</sup> حرز الله كريم، مرجع سابق، ص123.

<sup>2</sup> المبادئ الثلاثة لتقييم العقار، موقع <https://lamacta.com/>، تاريخ الاضطلاع 22 أفريل 2026-الساعة 11:59.

- تقييم الهلاك، أي تحديد عوامل هبوط قيمة المبنى بحسب عمره وتكلفة الصيانة والحاجة إلى تصليحات بسيطة أو معقدة كما أن تحديد العوامل الفيزيائية الوظيفية الداخلية والعوامل الخارجية قد تقلل أو تزيد من قيمة البناء لتحديد قيمته المادية<sup>1</sup>.

(ج) **طريقة التقييم باعتماد المداخل:** تعتمد هذه الطريقة على حساب المداخل الناتجة من تأجير العقارات التي تدر مداخل مادية إذا كانت للتأجير السكني أو مكاتب تجارية أو محلات وأسواق، وبالتالي تحسب نسبة هذه المداخل على سعر العقار وتعرف بـ Cap Rate وتختلف هذه النسبة ما بين 5-7-10-15-20 في المائة بحسب وضع العقار ومداخله وقد تكون مقبولة من مستثمر ولا تكون مقبولة من آخر، وفي ضوء هذه النسبة تحدد قيمة العقار الذي سيدفع سعره المستثمر.

تعتمد هذه الطريقة على خمس نقاط أساسية:

- تقييم مجموع المداخل الكلية.
- تحديد نسبة الشواغر أي تحديد ومعرفة الإيجارات للوحدات الشاغرة بحسب الإحصاءات الطبيعية المتوافرة من العقار أو السوق.
- تحديد قيمة مصروفات التشغيل الكلية للعاملين والخدمات والمستشارين والصيانة.
- تحديد قيمة المداخل الصافية وهي القيمة الصافية لمردود الاستثمار.
- حساب نسبة المداخل (خ) على سعر العقار (ق) حيث إن  $ق = ج/ق$ ، إذ إن  $ق$  هو قيمة العقار، حيث  $ق$  تساوي المردود الممكن الحصول عليه من الاستثمار.

**2- تقرير التقييم العقاري:** بعد استيفاء الدراسة التحليلية لطرق التقييم الثلاث (طريقة التكلفة، وطريقة مقارنة المبيعات، وطريقة ريع الاستثمار)، يتولى المقيم العقاري — بالتنسيق مع لجنة المقيمين المعتمدة — عملية "الموافقة بين النتائج"، وتعتمد هذه المرحلة على دمج البيانات

<sup>1</sup> حومة عباس، مرجع سابق، ص 632.

المستخلصة بأسلوب تحليلي متوازن يهدف إلى تقليص الفروقات الناتجة عن كل طريقة، وذلك استناداً إلى المؤشرات السوقية الراهنة والمعلومات المتوفرة.

يخلص المُقيم المحترف إلى وضع تقدير نهائي ضمن تقرير مستقل، يُصاغ وفق خطوات مهنية استباقية ومعايير دولية، ويُعد هذا التقرير تجسيداً لرأي فني نزيه حول "القيمة السوقية العادلة" للعقار، ويخضع للمراجعة والاعتماد من قبل لجنة متابعة أعمال التقييم لضمان الجودة والموضوعية.

وينحصر الدور الجوهرى للمُقيم في تقدير القيمة وليس تحديد سعر البيع؛ إذ يمثل السعر رقماً نقدياً فعلياً يتأثر بمتغيرات خارجية لا يتضمنها التقرير الفني، ومن أبرزها:

- توازنات العرض والطلب.

- عنصر الندرة العقارية.

- الرغبة الشخصية للأطراف المتعاقدة.

وتبرز القيمة المحورية لتقرير التقييم العقاري بوصفه الوثيقة المرجعية للمؤسسات المصرفية والمالية؛ حيث يُستخدم لتحديد "القيمة الائتمانية" للعقار، وبناءً على هذا التقدير التقريبي والمدرّوس، تتخذ المؤسسة المالية قرارها السيادي بالموافقة على منح القرض من عدمه، مما يجعل التقييم صمام أمان لعمليات الإقراض بضمان العقار<sup>1</sup>.

كما أن للعوامل الاقتصادية دوراً هاماً في تقييم العقارات المبنية، وذلك لارتباط قيمة هذا النوع من العقارات بالجانب الاقتصادي من حيث درجة تطوره أو ركوده في المنطقة، وتتمثل العوامل

<sup>1</sup> ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار الهومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2011، ص 69.

الاقتصادية التي يتم التركيز عليها في عملية تقييم العقارات المبنية في قانون العرض والطلب وعامل التطور والازدهار الاقتصادي.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: نظام قائمة شروط البيع العقار وإجراءات الإعلان

يُعدّ نظام قائمة شروط بيع العقار وإجراءات الإعلان إطاراً قانونياً ينظم عرض العقار للبيع بالمزاد العلني وفق قواعد محددة، ويهدف إلى ضمان العلنية والشفافية وحماية حقوق جميع الأطراف المشاركة في عملية التنفيذ.

### الفرع الأول: مفهوم قائمة شروط البيع.

تعتبر قائمة شروط البيع ورقة من أوراق المحضرين القضائيين المرتبطة بالتنفيذ الجبري على العقار والتي تتضمن مجموعة من البيانات التي تهدف إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه، كما أن إعداد قائمة شروط البيع تتم بواسطة المحضر القضائي لا غير فيتعين على هذا الأخير تحريرها في الأجل المحدد في المادة 737 فقرة 01 ق إ م إ التي تنص على ما يلي: "إذا لم يقدّم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز وباللغة العربية والتوقيع عليها، وكذا دمجها بخاتم الدولة الخاص به، وإلا كانت باطلة طبقاً للمادة 14 من قانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006<sup>2</sup> المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حومة عباس، مرجع السابق، ص 631.

<sup>2</sup> القانون رقم 03-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، عدد 14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006.

<sup>3</sup> بايك ليدية، موسى عبد الله، بيع العقار عن طريق المزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة تيزي وزو، 2016، ص 21.

**أولاً/ الشخص المؤهل لتحرير قائمة شروط البيع:** المحضر القضائي هو الشخص المؤهل قانوناً لتحرير قائمة شروط البيع وقد نص المشرع الجزائري على ذلك صراحة في المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، وبموجب هذا النص أصبح تحرير قائمة شروط البيع من الوظائف الأساسية للمحضر القضائي، ويتولى هذا الأخير تحريرها في شكل مشروع بيع؛ أي أن قائمة شروط البيع تعتبر مؤقتة وظرفية الى غاية الفصل في الاعتراضات التي قد تؤدي الى تعديلها بالزيادة أو النقصان أو حتى الى إلغائها ومتى تم الفصل في جميع المنازعات أو الاعتراضات تصبح نهائية وشروط البيع الواردة فيها سليمة وكفيلة بضمان البيع الجبري للعقار المحجوز في أحسن الظروف ودون الإضرار بأي طرف من الأطراف سواء أكان مديناً، دائناً عادياً، دائناً مقيداً كفيلاً عينياً أو مشتري العقار الراسي عليه المزا.<sup>1</sup>

**ثانياً/ محتويات قائمة شروط البيع العقاري:** إنّ قائمة شروط البيع العقاري هي الأساس القانوني الذي يبني عليها قاضي البيوع العقارية الحكم المتعلق برسو البيع بالمزاد العلني، لذلك نجد أنّ المشرع الجزائري قد كان صارماً ودقيقاً في تحديد البيانات الواجب احترامها فيها وذلك تحت قابلية الحكم بإبطالها من طرف القضاء بطلب كل شخص ذي مصلحة وقد حددت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والادارية تلك البيانات فيما يلي:<sup>2</sup>

- اسم ولقب الدائنين المقدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم.
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
- امر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته وتاريخ انذار الحائز او الكفيل العيني ان وجد.

<sup>1</sup> مزيان محمد الأمين، اجراءات بيع العقارات غير المشهورة وفق قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد18، جامعة مستغانم، 2019، ص184.

<sup>2</sup> عماد الدين رحابمية، الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار والآثار المترتبة عنه،م جلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد05، المركز الجامعي، تيبازة، 2018، ص39.

- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ورقم القطعة الأرضية واسمها وعند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد تعيينه وان كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل او انه شاغر.
- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.
- تجزئة العقار الى أجزاء ان كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد التمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية او مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.
- بيان المحكمة التي سيتم البيع أمامها.

**ثالثاً/ مكان وشكليات ايداع قائمة شروط البيع:** المحكمة المختصة إقليميا لإيداع قائمة شروط البيع في التشريع الجزائري هي محكمة موطن العقار المحجوز وهذا ما نصت عليه المادة 737 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

ونلاحظ بأن الاختصاص قد تغير بعدما كان في قانون الاجراءات المدنية ( القديم ) محكمة مقر المجلس المتواجد به العقار المحجوز، فأصبح في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية محكمة موطن العقار المحجوز، وإذا أنصب أمر الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية كان الاختصاص للمحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات حتى ولو كانت دوائر اختصاص مختلفة، وهذا ما نصت عليه المادة 737 في الفقرة الثانية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عبد السلام ذيب، قانون الاجراءات المدنية والادارية ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغبة، الجزائر، 2009، ص384.

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

## الفرع الثاني: ايداع قائمة شروط البيع.

### أولاً/ طريقة إيداعها ومواعيدها:

1-طريقة الايداع: منح المشرع الجزائري سلطة أخرى للمحضر القضائي محرر قائمة شروط البيع، ليتولى مهمة ايداعها بعد تسديد الرسم القضائي بالمحكمة الواقع باختصاصها موطن العقار، ففي حالة وحدة العقار يتم إيداعها بأمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، أما إذا تعددت العقارات المحجوزة أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، وتعددت بالتالي مواطنها ، فإن القائمة تودع في أمانة ضبط أي محكمة يتواجد فيها أحد هذه العقارات، حيث ترك المشرع الحرية للمحضر القضائي في الاختيار ما بين المحاكم المختصة، وغالبا ما يؤول الاختصاص الى المحكمة التي يوجد بها ديوان المحضر القضائي.<sup>1</sup>

ويجب أن ترفق قائمة شروط البيع حسب المادة 738 ق إ م وإ بالمستندات التالية: نسخة من السند التنفيذي الممهور بالصيغة التنفيذية، فقد يكون حكم نهائي أو قرار قضائي، كما قد يكون عقد توثيقي (اعتراف بدين أو وديعة) عند الموثق- هو ضابط عمومي يتولى تحرير مختلف العقود الرسمية-، وقد تكون طبيعة السند عبارة عن اتفاقية قرض، مبرمة ما بين المدين (المقترض) والدائن (المقرض) وهو في الغالب مؤسسة مالية تخضع الى قانون النقد محرر والقرض.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> اسماعيل قطاف، اشكالات عملية في الاجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، جامعة الجزائر، 2020، ص34.

<sup>2</sup> القانون رقم 10-17 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017، يتضمن قانون النقد والعرض، الجريدة الرسمية عدد 57، سنة 2017.

**2-مواعيد الايداع:** لم يحدد المشرع الجزائري ميعاد ناقصا لايداعها، واكتفى بتحريرها وايداعها في أجل ثلاثين 30 يوما من تاريخ تبليغ أمر الحجز الى المدين المحجوز عليه، حسب المادة 737 ق إ م وإ، والميعاد في هذه الحالة، يبدأ من اليوم الذي يلي اجراء تبليغ أمر الحجز للمدين وينقضي بانقضاء اليوم الاخير منه، كما أنه يمتد بسبب العطلة الرسمية، حسب المادة 406 ق إ م وإ.<sup>1</sup>

**ثانياً/ الإعلام بقائمة شروط البيع:** سلك المشرع الجزائري مسلكين للإعلام بإيداع قائمة شروط البيع؛ وذلك من خلال تبليغ خاص يوجهه المحضر القضائي القائم بالتنفيذ للأشخاص الذين لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ، وذلك عن طريق التعليق، وإعلان عام يوجه الى كل شخص يرغب في الاطلاع على قائمة شروط البيع، وذلك عن طريق النشر.

**1/ التبليغ الرسمي:** عند قيام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع، وكل ما يستلزمها من بيانات خاصة بها وإرفاقها بالمستندات الضرورية وإيداعها في المحكمة المختصة بالحجز، ألزمت المادة 740 ق إ م وإ، المحضر القضائي في أجل خمسة عشر يوما (15) الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط والتأشير عليها التبليغ الرسمي للأشخاص الذين لهم صلة مباشرة بإجراءات الحجز، حتى يتمكن هؤلاء من إبداء اعتراضاتهم وملاحظاتهم، أو أوجه البطلان للحفاظ على حقوقهم في مواجهة الحاجز، ويكون التبليغ بموجب محضر رسمي من محاضر المحضرين القضائيين الجاري العمل بها، يسمى بمحضر تبليغ قائمة شروط البيع، يتضمن فضلا على البيانات المعتادة المنصوص عليها في المادة 407 ق إ م وإ، بيانات نصت عليها المادة 741 ق إ م وإ، تتمثل في:

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة جملة.

<sup>1</sup> اسماعيل قطاف، المرجع السابق، ص35.

- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء تاريخ وساعة جلسة النظر في الاعتراضات المحتملة.
  - تاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
  - إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة في أجل ثلاثة (03) أيام والا سقط حقهم في التمسك بها.<sup>1</sup>
- 2- التعليق والنشر:** لضمان الشفافية والمصادقية في إجراءات البيع العقاري حدد المشرع الجزائري الأمكنة المخصصة للتعليق، وهي لوحة إعلانات المحكمة التي يتم فيها البيع لوحة الإعلانات البلدية حيث يوجد العقار وقبضة الضرائب الخاضع اليها العقار، فضلا الى النشر في الجريدة اليومية الوطنية. ويتولى المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، حسب المادة 748 ق إ م وإ، القيام بإجراءات النشر والتعليق لمستخرج من قائمة شروط البيع، خلال 8 أيام التالية عن تبليغ آخر شخص من الأشخاص، المنصوص عليهم في المادة 740 ق إ م وإ.<sup>2</sup>

## خلاصة الفصل

المشرع لم يترك عملية بيع العقار المحجوز تتم بطريقة عشوائية، بل أحاطها بمجموعة من القواعد والإجراءات التي تسبق البيع بالمزاد العلني، وذلك بهدف حماية حقوق جميع الأطراف وضمان السير الحسن للتنفيذ الجبري، وقد تبين أن هذه الإجراءات تبدأ منذ توقيع الحجز

<sup>1</sup> فاطمة بوجلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة تيارت، 2017-2018، ص 179.

<sup>2</sup> اسماعيل قطاف، مرجع سابق، ص 37.

والتنبيه بنزع الملكية، ثم المرور بمراحل إعداد الوثائق والإشهار عن البيع إلى غاية تحديد جلسة المزاد، كما يظهر أن احترام هذه القواعد الإجرائية له أهمية كبيرة، لأن أي خلل فيها قد يؤدي إلى بطلان إجراءات البيع أو التأثير على حقوق الدائن والمدين معاً، لذلك فإن نجاح عملية البيع بالمزاد العلني يرتبط بدرجة كبيرة بمدى احترام الإجراءات التحضيرية التي وضعها القانون لتنظيم التنفيذ العقاري وتحقيق أكبر قدر من الشفافية والعدالة.

## الفصل الثاني

اجراءات البيع بالمزاد العلني ومنازعاته وأثاره

### تمهيد

بعد الانتهاء من المراحل التحضيرية المتعلقة بالحجز العقاري وإعداد شروط البيع، تأتي مرحلة البيع بالمزاد العلني باعتبارها المرحلة الأساسية في التنفيذ على العقار المحجوز والتي يتم من خلالها عرض العقار للمزايدة تحت إشراف القضاء قصد الوصول إلى أفضل ثمن ممكن، غير أن هذه المرحلة لا تخلو من عدة إجراءات قانونية ومنازعات قد تنثار أثناء سير جلسة البيع أو بعدها، سواء تعلق الأمر بالاعتراضات المرتبطة بالمزايدة أو بالإجراءات المتخذة في التنفيذ. كما أن لبيع العقار بالمزاد العلني آثاراً قانونية مهمة تمس كل من المدين والدائن والراسي عليه المزداد، خاصة فيما يتعلق بانتقال الملكية وتوزيع حصيلة البيع، لذلك يقتضي الأمر دراسة إجراءات البيع بالمزاد العلني، والمنازعات التي قد تعترضه، ثم الآثار المترتبة عنه من الناحية القانونية والعملية.

وقد تم تقسيم هذا الفصل الى:

**المبحث الأول: تسيير جلسة المزايدة والمنازعات الفرعية للتنفيذ**

**المبحث الثاني: الآثار الموضوعية للبيع الجبري وتوزيع الحصيلة**

### المبحث الأول: تسيير جلسة المزايدة والمنازعات الفرعية للتنفيذ

تعتبر جلسة المزايدة مرحلة أساسية في التنفيذ العقاري، يتم خلالها بيع العقار المحجوز وفق إجراءات قانونية محددة، وقد تثار أثناءها منازعات فرعية تتعلق بصحة التنفيذ أو بالمزايدة مما يستوجب تدخل القضاء للفصل فيها.

#### المطلب الأول: إجراءات جلسة البيع وحكم رسو المزاد.

تخضع جلسة البيع بالمزاد العلني لإجراءات قانونية تهدف إلى ضمان الشفافية وحماية حقوق الأطراف، وتنتهي بصدور حكم رسو المزاد الذي يترتب عليه انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد وفقا لأحكام القانون.

#### الفرع الأول: مفهوم المزاد العلني.

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا لبيع المزاد العلني، إلا أنه ورد ذكره في المادة 69 من القانون المدني الجزائري: " لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولوا باطلا"، فالمزايدة هي عرض موضوع العقد في مزاد عام بهدف إبرامه مع من يتقدم بأكبر عطاء والأصل أن اللجوء إلى أسلوب التعاقد بالمزايدة اختياري يستوجب فيها اللجوء إلى ذلك الأسلوب، كما هو الشأن في بيع وإيجار الأموال الخاصة للدولة، وبيع أموال المدين جبرا السداد ديونه.<sup>1</sup>

**أولاً/ تعريف حكم رسو المزاد العلني:** يقصد بـ: "حكم رسو المزاد العلني" السند القضائي الذي يصدر عن الجهة القضائية المختصة (قاضي قسم البيوع العقارية بالمحكمة الابتدائية) في جلسة المزايدة الخاصة ببيع العقار المحجوز ويتم ترسيم البيع القضائي الجبري على الشخص الذي قدم أفضل وآخر عرض في الجلسة وبالنتيجة يصدر الحكم بعد النداء ثلاث مرات متتالية

<sup>1</sup> خميس نورة، بلماضي خيرة، حكم رسو المزاد والأثار المترتبة عن عملية البيع العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، المركز الجامعي تيسمسيلت، 2018-2019، ص07.

بالعرض الذي لا يزداد عليه تفصل بين النداء دقيقة، يثبت بموجبه انتقال المال المحجوز إلى المزاد الذي قدم أعلى عرض خلال المزاد العلني.<sup>1</sup>

**ثانياً/ تعريف حكم رسو المزاد العلني 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 " وقد كيفت المحكمة العليا حكم رسو المزاد، بأنه ليس حكماً قضائياً بالمعنى الفني بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي، ونظراً لأهمية هذا القرار في تصديده للتكييف القانوني لحكم رسو المزاد في القضاء الجزائري، وحيث أنّ 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 للرامي عليه المزاد . ذلك أن المشرع أراد عند نزع ملكية العقار جبراً عن المدين أن تتم إجراءات المزايدة تحت إشراف ومراقبة القضاء لرعاية مصالح الأطراف وبالتالي لا يعد حكم رسو المزاد حكماً قضائياً بل يعد قراراً ولائياً صادراً في شكل الحكم القضائي.<sup>2</sup>

**ثالثاً/ تعريف حكم رسو المزاد العلني في التشريع الجزائري:** إنّ 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، ويعتبر حكم رسو المزاد من السندات التنفيذية ويعتبر هذا الحكم سنداً للملكية طبقاً 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، فحكم رسو المزاد وإن اتخذ شكل

<sup>1</sup> حمري عبد القادر، سلام عبد الله، حجية حكم رسو المزاد العلني على العقار في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم والانسانية، المجلد 18، العدد 04، جامعة مستغانم، 2025، ص 173.

<sup>2</sup> ريم مراحي، حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد 14، العدد 02، جامعة العربي تبسي، 2021، ص 101.

الأحكام فهو ليس منها إلا الاسم لأن القاضي مهمته مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح وأن شخصا قد اعتمد عطاءه.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: حجية رسو المزاد العلني كحكم قضائي.

تتمثل حجية رسوم المزاد العلني في كونها حكم قضائي في:<sup>2</sup>

**أولاً/ حجيته اتجاه المدين:** يعتبر الحكم حجة قاطعة ضد المدين، إذ يفقد بموجبه حقه في المال محل المزايدة ولا يجوز للمدين الطعن في الحكم بسبب عدم رضاه عن النتيجة، إلا إذا شاب الإجراءات عيب جوهري مثل انعدام الإعلان أو التبليغ وأقرت ذلك المادة 657 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها: "يعتبر حكم رسو المزاد العلني نهائي غير قابل لأي طعن"، و لا يمكنه التمسك بالملكية بعد صدور الحكم و شهره بالمحافظة العقارية لأن المال خرج من ذمته قانوناً.

**ثانياً/حجيته اتجاه المشتري:** يعتبر هذا الحكم بمثابة سند ملكية رسمي يمكن تسجيله مباشرة في المحافظة العقارية دون حاجة إلى عقد بيع رسمي لا يمكن الرجوع عليه لاحقاً إلا إذا أثبت لاحقاً وجود تدليس أو تواطؤ أو بطلان في الإجراءات.

**ثالثاً/ حجيته اتجاه الغير والدائنين:** بعد صدور الحكم وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية لا يمكن الطعن فيه من قبل الغير إلا إذا كان له حق سابق مسجل مثل رهن أو حق انتفاع في هذه الحالة يمكنه التمسك به فيعد الحكم حجة ضده بمجرد تسجيله خاصة في البيوع العقارية أما الدائنون غير المتدخلين في الإجراءات فلا يمكنهم الاعتراض بعد صدور الحكم، إلا إذا

<sup>1</sup> القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق ل 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

<sup>2</sup> حمري عبد القادر، سلام عبد الله، المرجع السابق، ص 177.

أثبتوا المساس بحقوقهم نتيجة خلل في الإعلان أو الترتيب القانوني للدائنين إذ يعد الحكم حجة عليهم إذا حضروا المزاد أو أعلن لهم حسب القانون.

### الفرع الثالث: إجراءات البيع بالمزاد

تمر عملية بيع العقار المحجوز عليه بعدة مراحل تتمثل في:<sup>1</sup>

**أولاً/ تحديد جلسة البيع:** بعد الفصل في الاعتراضات يتقدم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ أو أي دائن حازر بطلب إلى رئيس المحكمة قصد تحديد جلسة البيع بالمزاد إن لم يتم تحديدها مسبقاً، وبناء على صدور الأمر القضائي، يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدین والمدين المحجوز عليه ومن في حكمه بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني خلال ثمانية أيام على الأقل قبل الجلسة.

**ثانياً/ النشر والإعلان عن البيع بالمزاد:** يقوم بهذه العملية المحضر القضائي القائم بالتنفيذ قبل موعد جلسة البيع بثلاثين يوماً على الأكثر وعشرين يوماً على الأقل، بحيث يتضمن الإعلان كل البيانات المحددة في المادة 749 من القانون 09/08، مع ضرورة لصقه في الأماكن المبينة في المادة 750 من القانون 09/08، ويجوز لأي طرف في الحجز تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل ثلاثة أيام على جلسة البيع، يلتزم من خلالها إلغاء إجراءات النشر والتعليق ليفصل فيه يوم البيع وقبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن.

**ثالثاً/ البيع بالمزاد العلني:** يتم بمقر المحكمة التي تولت إجراءات التنفيذ، وتخضع الجلسة في تسيرها للقواعد العامة التي تحكم سير الجلسات الأخرى، يترأسها رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية، بحضور المحضر القضائي، أمين ضبط الدائنين المقيدین، المدين المحجوز عليه، الحائز للعقار أو الكفيل العيني إن وجد، المزايدين اللذين لا يقل عددهم عن ثلاثة أشخاص، وتفتح الجلسة من طرف رئيسها مع مناداة أطراف التنفيذ، والتحقق من حضور

<sup>1</sup> كحيل حكيم، الطبعة القانونية لحكم رسو المزاد، مجلة دفاتر البحوث العلمية، العدد 08، جامعة المدية، 2018، ص 252.

أو غياب أطراف الحجز والتحقق من إتمام التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، ثم يعلن عن البدء بعملية البيع بعد ذكر شروطه ونوع العقار وثمانه الأساسي، مع تحديد مبلغ التدرج الذي يزيد بالعطاء، فإذا كان العرض اقل من الثمن الأساسي للشيء المبيع ولم يتقدم أي مزاد بعرضه خلال خمسة عشر دقيقة تم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي بموجب أمر مكتوب، وخلال الجلسة الثانية إذا تبين من العروض أنها أقل قيمة من الثمن الأساسي، يتم تأجيل البيع للمرة الثالثة في جلسة لاحقة، مع إنقاص عشر الثمن الأساسي وخلال سير الجلسة يتم بيع العقار المحجوز لمن تقدم بأعلى عطاء حتى ولو كان العرض اقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل أحد الحاجزين استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري وبالثمن الأساسي المحدد له.

رابعاً/ إيقاع البيع بالمزاد: يتم إيقاع البيع على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزاد وبهذا الإجراء تنتهي عملية البيع برسو المزاد على المشتري بموجب صدور حكم يدعى حكم رسو المزاد الذي يلتزم بموجبه مشتري العقار بدفع الثمن خلال ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة وإلا أعيد المزاد على ذمته.

#### الفرع الرابع: أركان البيع بالمزاد العلني،

تكون عملية البيع مقيدة بمجموعة من الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانوناً:<sup>1</sup>  
ولاً/ الرضا في البيع بالمزايدة: تنص المادة 69 من ق.م.ج أنه: " لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلاً، وتتم عملية المزايدة بطرق مختلفة منها :

أ) المزايدة الشفوية.

ب) المزايدة عن طريق التعهدات المختومة.

<sup>1</sup> مسعى محمد يونس، البيع بالمزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الشركات، جامعة ورقلة، 2016-2017، ص 06.

ت) المزايدة الشفوية مع قبول التعهدات المختومة.

**ثانياً/ شروط المشاركة في المزايدة:** يجب على الشخص الراغب في المشاركة في المزايدة

العلنية بغرض شراء العقار المعروض للبيع تنحصر في شرطين أساسيين:<sup>1</sup>

**1- أهلية الاشتراك في المزايدة:** يشترط في كل شخص يرغب في التقدم للمزايدة أن يملك

أهلية التعاقد للشراء، أي أن يكون في كامل أهليته القانونية لأنه مقبل على شراء عقار أو

منقول.

**2- الأشخاص الممنوعين من المشاركة في المزايدة:** ينبغي على الشخص المشارك في

المزايدة ألا يكون قد منعه القانون من شراء العقار أو المنقول من المزداد العلني.

**الفرع الخامس: آثار حكم رسو المزداد.**

يترتب على الحكم برسو المزداد عدة آثار قانونية وليست ذاتها آثار البيع الرضائي الواردة في

القانون المدني، وتتمثل في:<sup>2</sup>

**أولاً/ الالتزام بدفع الثمن:** على الراسي عليه المزداد الالتزام بدفع الثمن الذي رسا به المزداد حيث

يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، وعليه أن يدفع المبلغ

الباقى في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ رسو المزداد ويكون ذلك في أمانة ضبط المحكمة،

وإذا كان الراسي عليه المزداد دائناً وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من

دفع الثمن ويعتبر دينه ثمناً للبيع.

<sup>1</sup> مسعى محمد يونس، المرجع السابق، ص 08.

<sup>2</sup> اسماعيل براهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، مطابع الروز، 2003، ص 296.

ثانياً/ انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزداد: طبقاً لنص المادة 762 من القانون 09/08 يعتبر حكم رسو المزداد سنداً للملكية، 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 المزداد.

ثالثاً/ تطهير العقار: 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.

### المطلب الثاني: المنازعات العارضة المتعلقة بالبيع.

يعتبر البيع بالمزاد العلني للعقار من أهم الوسائل القانونية التي يتم من خلالها التنفيذ على العقارات قصد استيفاء الديون، خاصة عندما يعجز المدين عن الوفاء بالتزاماته المالية، وقد نظم المشرع الجزائري هذا النوع من البيوع ضمن أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باعتباره إجراء يمس بحقوق متعددة ومتشابكة تخص الدائن والمدين والغير وحتى الراسي عليه المزداد، وبسبب خطورة هذا الإجراء وما يترتب عنه من انتقال ملكية العقار جبراً، تظهر أثناء السير في إجراءات البيع عدة منازعات عارضة قد تؤثر على صحة البيع أو توقف إجراءاته مؤقتاً أو نهائياً، وتتنوع هذه المنازعات بين ما يتعلق بالإجراءات الشكلية أو بصحة الحجز، أو بحقوق الغير، أو بالمزايدة ذاتها، وهو ما يجعل القضاء يلعب دوراً أساسياً في تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن في اقتضاء حقه، وضرورة حماية المدين والغير من أي تعسف أو مخالفة قانونية.<sup>1</sup>

ويقصد بالمنازعات العارضة تلك الإشكالات أو الدعاوى التي تثار أثناء السير في إجراءات التنفيذ العقاري وقبل إتمام البيع النهائي بالمزاد العلني، أو حتى بعد رسو المزداد في بعض

<sup>1</sup> عبد العزيز سعد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص 214.

الحالات، وهي لا تمس أصل الحق الثابت بالسند التنفيذي غالبا، وإنما تتعلق بصحة الإجراءات أو بوجود مانع قانوني يحول دون مواصلة التنفيذ، لذلك فإن هذه المنازعات تعد من الوسائل القانونية التي أتاحها المشرع لحماية الحقوق وضمان احترام قواعد التنفيذ الجبري.<sup>1</sup>

ومن أبرز المنازعات العارضة التي تثور في مجال البيع بالمزاد العلني للعقار، المنازعات المتعلقة ببطلان إجراءات الحجز العقاري، إذ قد يدفع المدين ببطلان الحجز بسبب عدم احترام الشروط الشكلية التي يفرضها القانون، مثل عدم تبليغ أمر الحجز تبليغا صحيحا أو عدم احترام الآجال القانونية، أو وجود عيب في الإنذار الرسمي الموجه للمدين، كما يمكن أن يثار البطلان بسبب نقص البيانات الجوهرية في محضر الحجز أو في قائمة شروط البيع. وقد اعتبر القضاء الجزائري أن احترام الإجراءات الشكلية في التنفيذ العقاري أمر جوهري، لأن الأمر يتعلق بنزع ملكية العقار جبرا، وبالتالي فإن أي إخلال بالإجراءات الأساسية يؤدي إلى بطلان التنفيذ حماية لحقوق الأطراف.<sup>2</sup>

ومن المنازعات الشائعة أيضا، الإشكالات المتعلقة بقائمة شروط البيع، فهذه القائمة تعتبر الوثيقة الأساسية التي تحدد أوصاف العقار، والتمن الافتتاحي، وشروط المزايدة، وحقوق الدائنين، وغير ذلك من البيانات الضرورية، وقد يعترض المدين أو أحد الدائنين أو حتى الغير على ما ورد فيها، كأن يتم الطعن في تحديد الثمن الأساسي للعقار باعتباره منخفضا بشكل يضر بمصلحة المدين، أو يتم الاعتراض على وصف العقار أو حدوده أو الحقوق المترتبة عليه، وفي هذه الحالة يفصل القاضي في هذه الاعتراضات قبل مواصلة إجراءات البيع، لأن أي خطأ في قائمة شروط البيع قد يؤدي إلى المساس بمبدأ الشفافية والمنافسة في المزاد.<sup>3</sup>

كما قد تظهر منازعات تتعلق بادعاء ملكية العقار المحجوز من طرف الغير فقد يدعي شخص أجنبي عن إجراءات التنفيذ أنه المالك الحقيقي للعقار أو لجزء منه، وأن الحجز وقع

<sup>1</sup> مسعى محمد يونس، مرجع سابق، ص 13.

<sup>2</sup> علي فيلالي، التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص 167.

<sup>3</sup> علي فيلالي، المرجع السابق، ص 173.

على مال لا يملكه المدين أصلاً، وهنا يحق لهذا الغير رفع دعوى استحقاق فرعية يطلب من خلالها وقف إجراءات البيع وإثبات ملكيته للعقار، وتعد هذه الدعوى من أهم الضمانات المقررة لحماية الغير حسن النية من أخطاء التنفيذ، فإذا ثبتت ملكية الغير للعقار، يتم رفع الحجز عنه وإبطال الإجراءات المتعلقة به، أما إذا تبين أن الدعوى كيدية أو غير مؤسسة تستمر إجراءات البيع بصورة عادية.<sup>1</sup>

ومن بين المنازعات العارضة كذلك، المنازعات المتعلقة بإيقاف إجراءات البيع بسبب الوفاء بالدين أو وجود تسوية بين الأطراف، فقد يقوم المدين بتسديد الدين قبل جلسة المزاد أو يتوصل إلى اتفاق مع الدائن حول جدولة الدين أو منحه مهلة للوفاء، فيطلب وقف التنفيذ العقاري، وهنا يتدخل القاضي للتأكد من جدية الوفاء أو صحة الاتفاق قبل إصدار قراره ويظهر من خلال ذلك أن المشرع الجزائري لا يهدف من التنفيذ العقاري إلى معاقبة المدين وإنما إلى ضمان استيفاء الدائن لحقه وفقاً للقانون.<sup>2</sup>

وقد تنور أيضاً منازعات أثناء جلسة المزاد نفسها، خاصة فيما يتعلق بصحة المزايدات أو أهلية المزايدين أو وجود تواطؤ بينهم، فقد يحدث أن يتم الاتفاق بين المزايدين على تخفيض قيمة العقار بصورة غير مشروعة، أو أن تقع مزايدات صورية الغرض منها تعطيل البيع أو الإضرار بأحد الأطراف، كما يمكن أن يثار نزاع حول رفض أحد العروض أو حول رسو المزاد على شخص لا تتوفر فيه الشروط القانونية وفي هذه الحالات يملك القاضي سلطة مراقبة نزاهة جلسة البيع واتخاذ ما يراه مناسباً من إجراءات، بما في ذلك إلغاء المزاد وإعادة البيع إذا ثبت وجود غش أو تلاعب.<sup>3</sup>

ومن المنازعات المهمة كذلك، الطعن في حكم رسو المزاد، فرغم أن حكم رسو المزاد يؤدي إلى نقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد، إلا أنه قد يكون محل طعون قانونية في بعض

<sup>1</sup> محمد حسنين، التنفيذ القضائي في التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2017، ص 255.

<sup>2</sup> كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 258.

<sup>3</sup> عبد العزيز سعد، مرجع سابق، ص 228.

الحالات، خاصة إذا شابت إجراءات البيع مخالفات جوهرية، وقد يرفع المدين أو أحد الدائنين دعوى ببطلان حكم رسو المزاد بسبب عدم احترام الإجراءات القانونية السابقة للبيع أو بسبب وجود غش أو تدليس أثر في نتيجة المزاد، غير أن القضاء غالبا ما يتشدد في قبول هذه الطعون حفاظا على استقرار المعاملات وحماية للراسي عليه المزاد حسن النية.<sup>1</sup>

كما قد تتعلق المنازعات العارضة بتوزيع ثمن العقار بعد البيع، فبعد إتمام المزاد وتحصيل الثمن، يثور أحيانا نزاع بين الدائنين حول أولوية استيفاء الحقوق، خاصة إذا تعدد الدائنون واختلفت طبيعة تأميناتهم، فقد يتمسك أحدهم بحق الامتياز أو الرهن الرسمي، بينما ينازع آخر في قيمة الدين أو مرتبته، وتفصل المحكمة في هذه المنازعات وفقا للقواعد المنظمة للامتيازات والرهن وترتيب الدائنين.<sup>2</sup>

ويلاحظ أن المشرع الجزائري منح لقاضي التنفيذ دورا محوريا في الفصل في أغلب المنازعات المرتبطة بالتنفيذ العقاري، باعتباره الجهة المختصة بمراقبة سلامة الإجراءات وضمان احترام القانون، ويتمتع هذا القاضي بسلطات واسعة تمكنه من وقف التنفيذ مؤقتا أو الاستمرار فيه أو إبطال بعض الإجراءات حسب طبيعة النزاع المعروض عليه، كما أن تدخله السريع يهدف إلى منع إطالة إجراءات التنفيذ بصورة تضر بمصلحة الدائن أو المدين.<sup>3</sup>

ورغم أهمية هذه المنازعات في حماية الحقوق، إلا أن كثرتها قد تؤدي أحيانا إلى تعطيل إجراءات البيع بالمزاد العلني وإطالة أمد التنفيذ، خاصة عندما تستعمل بعض الطعون بصورة كيدية من طرف المدين للمماطلة وتأخير بيع العقار، لذلك يحاول القضاء التمييز بين

<sup>1</sup> أحمد مليجي، موسوعة التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2016، ص 98.

<sup>2</sup> عبد العزيز سعد، مرجع سابق، ص 228.

<sup>3</sup> القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق ل 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

المنازعات الجدية التي تستند إلى أساس قانوني حقيقي، والمنازعات التعسفية التي يكون الغرض منها عرقلة التنفيذ فقط.<sup>1</sup>

إنّ المنازعات العارضة المتعلقة بالبيع بالمزاد العلني للعقار تمثل جانبا مهما من نظام التنفيذ العقاري في الجزائر، لأنها تساهم في ضمان شرعية الإجراءات وتحقيق التوازن بين مختلف المصالح المتعارضة، فالتنفيذ الجبري لا ينبغي أن يتحول إلى وسيلة للمساس بحقوق الأفراد خارج إطار القانون، كما لا يجوز في المقابل استعمال المنازعات العارضة كوسيلة لعرقلة الدائن عن الحصول على حقه، ومن هنا تظهر أهمية الرقابة القضائية الدقيقة على جميع مراحل البيع بالمزاد العلني، بما يحقق العدالة ويحافظ على استقرار المعاملات العقارية.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: الآثار الموضوعية للبيع الجبري وتوزيع الحصيلة

<sup>1</sup> أحمد مليجي، المرجع السابق، ص 121.

<sup>2</sup> ريم مراحي، مرجع سابق، ص 110.

يترتب عن البيع الجبري آثار قانونية مهمة، أبرزها انتقال ملكية العقار وتصفية الحقوق المتعلقة به، ثم توزيع حصيلة البيع بين الدائنين وفقاً للترتيب الذي يقرره القانون.

**المطلب الأول: انتقال الملكية للمشتري وحالة إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد (المزايدة بالسلطة).**

يُعتبر البيع بالمزاد العلني من أهم صور التنفيذ الجبري على العقار، إذ يلجأ إليه الدائنون من أجل استيفاء حقوقهم من أموال المدين بعد اتخاذ إجراءات الحجز العقاري وفق ما ينظمه قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ويتميز هذا البيع بطبيعته الخاصة التي تجمع بين القواعد الموضوعية لقانون المدني والقواعد الإجرائية المتعلقة بالتنفيذ، الأمر الذي ينعكس بصورة واضحة على مسألة انتقال الملكية إلى الراسي عليه المزاد، وكذلك على حالة إعادة البيع على ذمته إذا امتنع عن تنفيذ التزاماته، خاصة دفع الثمن في الآجال المحددة قانوناً.<sup>1</sup>

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام البيع بالمزاد العلني ضمن المواد المتعلقة بالتنفيذ العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نصت المادة 788 منه على أن البيع يتم بالمزاد العلني بعد استيفاء إجراءات الحجز والإشهار، ويُعتبر رسو المزاد المرحلة النهائية التي تُتَوَجَّع إجراءات التنفيذ، غير أن انتقال الملكية لا يتحقق بمجرد انتهاء جلسة البيع، بل يرتبط بجملة من الشروط والإجراءات التي تضمن حماية مصالح الدائنين والغير.<sup>2</sup>

فالأصل في القواعد العامة، طبقاً للمادة 351 من القانون المدني الجزائري، أن الملكية في البيع تنتقل بمجرد التراضي متى كان المبيع معيناً بالذات، غير أن هذا المبدأ لا يُطبق بصورة مطلقة في البيع القضائي، لأن هذا الأخير يخضع لقواعد خاصة تختلف عن البيع الرضائي، فالمزاد العلني لا يقوم على إرادتين متقابلتين بالمعنى التقليدي، وإنما يتم تحت إشراف القضاء

<sup>1</sup> عبد العزيز سعد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 233.

<sup>2</sup> القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق ل 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

ووفق إجراءات يحددها القانون بدقة، ولهذا نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة صدور حكم رسو المزاد باعتباره السند القانوني الذي يثبت انتقال الملكية، وقد أشارت المادة 799 من القانون ذاته إلى أن القاضي يُصدر حكم رسو المزاد بعد انتهاء إجراءات البيع واستيفاء الشروط القانونية، ويتضمن الحكم بيانات العقار والتمن واسم الراسي عليه المزاد، ويكتسي هذا الحكم أهمية كبيرة لأنه لا يُعد مجرد إجراء شكلي، بل يمثل سندًا تنفيذيًا وناقلاً للملكية في الوقت نفسه.<sup>1</sup>

ويترتب على حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية، إذ يصبح الراسي عليه المزاد مالكًا للعقار محل التنفيذ، ويحق له شهر الحكم بالمحافظة العقارية طبقًا لأحكام الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لاسيما المادة 16 منه التي تشترط الشهر للاحتجاج بالحقوق العينية العقارية تجاه الغير، ومن ثم فإن انتقال الملكية في العقار لا يكتمل عمليًا إلا بتسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية.<sup>2</sup>

كما أن المشتري يكتسب حق استلام العقار واستغلاله والتصرف فيه، ويتحمل بالمقابل الالتزامات المرتبطة به، ومن بينها دفع الثمن والمصاريف القضائية ورسوم التسجيل والشهر العقاري، وقد حرص المشرع على إلزام الراسي عليه المزاد بتنفيذ التزامه بدفع الثمن داخل أجل معين، لأن التأخر في الدفع يؤدي إلى تعطيل مصالح الدائنين ويؤثر على استقرار إجراءات التنفيذ، وفي هذا الإطار نصت المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه إذا لم يقيم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن والمصاريف داخل الآجال القانونية، يُعاد البيع على

<sup>1</sup> علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 118.

<sup>2</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 83.

ذمته بالمزاد العلني من جديد، ويُقصد بإعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد إعادة إجراءات بيع العقار مرة ثانية مع تحميل المشتري الأول نتائج إخلاله بالتزاماته.<sup>1</sup>

ويعتبر هذا النظام من أهم الضمانات التي أقرها المشرع لضمان جدية المزايدات ومنع التلاعب بإجراءات التنفيذ فالمشارك في المزاد لا يُسمح له بالتراجع بعد رسو المزاد عليه دون تحمّل المسؤولية القانونية، لأن ذلك قد يؤدي إلى إلحاق ضرر بالدائنين وبسير العدالة ولهذا فإن إعادة البيع تُعدّ جزاءً مدنيًا يترتب على عدم الوفاء بالالتزام بدفع الثمن، وتبدأ إجراءات إعادة البيع بطلب يُقدمه أحد أصحاب المصلحة، كالدائن الحاجز أو المدين أو أحد الدائنين المقيدين، ثم يصدر القاضي أمرًا بتحديد جلسة جديدة للبيع مع إعادة إجراءات الإشهار المنصوص عليها قانونًا، وتُطبق في البيع الثاني نفس الإجراءات المتعلقة بالنشر والإعلان والمزايدة حمايةً لمبدأ العلانية والمنافسة بين المزايدين.<sup>2</sup>

وقد رتبت المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية آثارًا مالية على الراسي عليه المزاد الأول، إذ يتحمل الفرق بين الثمنين إذا تم بيع العقار بثمن أقل في المزاد الثاني إضافة إلى المصاريف الناتجة عن إعادة الإجراءات. أما إذا بيع العقار بثمن أعلى، فإن الزيادة لا يستفيد منها لأنه هو المتسبب في إعادة البيع بسبب تقصيره في تنفيذ التزاماته.<sup>3</sup>

ويلاحظ أن هذا الحكم ينسجم مع القواعد العامة للمسؤولية المدنية المنصوص عليها في المادة 124 من القانون المدني الجزائري، التي تقضي بأن كل فعل يترتب ضررًا للغير يُلزم مرتكبه بالتعويض، فالراسي عليه المزاد عندما يمتنع عن دفع الثمن يتسبب في ضرر للدائنين يتمثل في تعطيل التنفيذ وزيادة المصاريف، ولذلك يتحمل النتائج المالية المترتبة عن ذلك، ومن

<sup>1</sup> بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 287.

<sup>2</sup> محمد صيري السعدي، الواضح في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 352.

<sup>3</sup> القانون 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق لـ 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

الناحية القضائية استقر الاجتهاد القضائي الجزائري على اعتبار حكم رسو المزاد سنداً ناقلاً للملكية متى استوفيت الإجراءات القانونية، كما اعتبر أن إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد ليست مجرد إجراء اختياري، بل وسيلة قانونية لضمان احترام التزامات المزايدين، وقد أكدت المحكمة العليا في عدة قرارات أن المزايدة بالمزاد العلني تُرتب التزاماً نهائياً على من رسا عليه المزاد، ولا يجوز له التحلل منه بإرادته المنفردة.<sup>1</sup>

كما يثير موضوع إعادة البيع عدة إشكالات عملية، خاصة عندما يدّعي الراسي عليه المزاد وجود سبب يمنعه من الدفع، كظهور نزاع حول الملكية أو وجود عيوب خطيرة في العقار، وفي هذه الحالات يخضع الأمر لتقدير القضاء، الذي يفصل في مدى جدية الأسباب ومدى تأثيرها على التزام المشتري، غير أن القضاء غالباً ما يتشدد في هذه المسائل حفاظاً على استقرار إجراءات التنفيذ، ومن جهة أخرى فإن انتقال الملكية في البيع القضائي يختلف عن انتقالها في البيع الاختياري من حيث الطبيعة القانونية، ففي البيع الرضائي يكفي توافق الإرادتين لانتقال الحق، بينما في البيع القضائي يرتبط الأمر بتدخل السلطة القضائية وصدور حكم رسو المزاد واستكمال إجراءات الشهر العقاري، وهذا ما يجعل البيع القضائي أكثر تعقيداً من الناحية القانونية، لكنه في المقابل يوفر ضمانات أكبر لحماية الحقوق.<sup>2</sup>

كما أن المشرع الجزائري من خلال تنظيمه لإعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد أراد تحقيق التوازن بين مصلحة الدائنين ومصلحة المشتري، إذ منح هذا الأخير فرصة قانونية لدفع الثمن قبل اتخاذ إجراءات إعادة البيع، وفي الوقت نفسه لم يسمح له باستعمال حقه بطريقة تعسفية تؤدي إلى تعطيل التنفيذ، كما يتضح أن انتقال الملكية في البيع بالمزاد العلني لا يتم بصورة تلقائية بمجرد انتهاء جلسة البيع، وإنما يخضع لإجراءات قانونية دقيقة تبدأ برسو المزاد وتنتهي بصدور الحكم وشهره بالمحافظة العقارية، كما أن إعادة البيع على ذمة الراسي عليه

<sup>1</sup> حمري عبد القادر، سلايم عبد الله، مرجع سابق، ص 181.

<sup>2</sup> عمر زودة، إجراءات التنفيذ الجبري والحجز العقاري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 188.

المزاد تُعتبر وسيلة قانونية فعالة لضمان جدية المزايدات وحماية حقوق الدائنين، وهو ما يعكس حرص المشرع الجزائري على تحقيق التوازن بين متطلبات التنفيذ الجبري واستقرار المعاملات العقارية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع.

تأتي مرحلة توزيع حصيلة البيع بعد الانتهاء من إجراءات البيع بالمزاد العلني، وهي من أهم المراحل في التنفيذ العقاري، لأن الغرض الأساسي من بيع العقار المحجوز ليس البيع في حد ذاته، وإنما تمكين الدائنين من الحصول على حقوقهم من الثمن الناتج عن البيع فبعد رسو المزاد ودفع الثمن من طرف المشتري، تبدأ إجراءات جديدة تتعلق بكيفية اقتسام المبلغ بين أصحاب الديون، خاصة إذا كان العقار مثقلاً بعدة رهون أو حقوق امتياز.<sup>2</sup>

وقد نظم المشرع الجزائري هذه المرحلة ضمن أحكام التنفيذ الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك من أجل تجنب النزاعات التي قد تقع بين الدائنين بسبب أولوية كل واحد منهم في استيفاء حقه، فغالباً لا تكفي حصيلة البيع لتغطية جميع الديون، ولهذا تظهر أهمية تحديد ترتيب الدائنين وفقاً لما يقرره القانون، في البداية وبعد إتمام البيع، يتم إيداع مبلغ البيع بأمانة الضبط، ثم تُعد قائمة بأسماء الدائنين الذين لهم حقوق على العقار المباع، سواء كانوا دائنين عاديين أو أصحاب رهون أو امتيازات، وفي هذه المرحلة يلعب المحضر القضائي وأمين الضبط دوراً مهماً في جمع الوثائق المتعلقة بالديون والتأكد من صحة القيود الواردة في المحافظة العقارية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد العزيز توفيق، التنفيذ الجبري في التشريع الجزائري، دار المحمدية، الجزائر، 2017، ص 337.

<sup>2</sup> عبد العزيز توفيق، مرجع سابق، ص 352.

<sup>3</sup> عبد الرحمان خلفي، إجراءات التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2016، ص 315.

وقد نصت المادة 903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن توزيع الأموال الناتجة عن التنفيذ قد يكون توزيعاً ودياً أو قضائياً، والمقصود بالتوزيع الودي هو اتفاق الدائنين فيما بينهم على طريقة اقتسام حصيلة البيع دون اللجوء إلى القضاء، وهذا النوع من التوزيع يسهل الإجراءات ويوفر الوقت، خاصة إذا كانت الديون واضحة ولا يوجد خلاف حول ترتيبها<sup>1</sup>.

وفي الواقع العملي يحدث التوزيع الودي غالباً عندما يكون عدد الدائنين قليلاً أو عندما تكون قيمة الديون محددة بدقة ولا تثير أي نزاع، فيتم إعداد محضر يوضح نصيب كل دائن ثم تُصرف المبالغ وفق الاتفاق الحاصل بينهم، لكن هذا الاتفاق لا يمكن أن يخالف القواعد القانونية المتعلقة بالأولوية، لأن الدائن صاحب الرهن أو الامتياز يبقى مقدماً على غيره بحكم القانون، أما إذا وقع خلاف بين الدائنين، كأن يتمسك أحدهم بأولوية غير معترف بها أو يعترض على قيمة دين دائن آخر، فإن التوزيع يصبح قضائياً، وهنا يتدخل رئيس المحكمة بصفته قاضياً للتنفيذ من أجل الفصل في النزاع وتحديد الطريقة القانونية لتوزيع حصيلة البيع<sup>2</sup>.

ويعتمد القاضي في ذلك على الوثائق الرسمية، خاصة عقود الرهن وشهادات القيد المستخرجة من المحافظة العقارية، لأن ترتيب الدائنين يرتبط في أغلب الحالات بتاريخ القيد والشهر، فالدائن الذي قام بتسجيل حقه قبل غيره تكون له الأولوية في استيفاء دينه، وهذا ما تؤكد أحكام القانون المدني المتعلقة بالرهن والامتيازات، كما أن المصاريف القضائية المتعلقة بالحجز والبيع تستوفي أولاً قبل توزيع باقي المبالغ، باعتبارها من المصاريف الممتازة، ويبدو ذلك منطقياً، لأن إجراءات التنفيذ نفسها ما كانت لتتم لولا هذه المصاريف وبعد خصمها، يبدأ توزيع ما تبقى من الثمن على الدائنين بحسب مرتبة كل واحد منهم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 903 من القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق ل 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

<sup>2</sup> بوحسون وفاء، مرجع سابق، ص 63.

<sup>3</sup> قروي محمد صالح، قادري سهام، مرجع سابق، ص 87.

ومن الإجراءات المهمة كذلك إعداد مشروع توزيع، يتضمن أسماء الدائنين، قيمة ديونهم المبالغ المقترح منحها لكل واحد منهم، إضافة إلى بيان ترتيبهم القانوني، ويتم تبليغ هذا المشروع إلى الأطراف حتى يتمكنوا من الاطلاع عليه وتقديم اعتراضاتهم إن وجدت، وفي بعض الحالات قد يطعن أحد الدائنين في مشروع التوزيع بحجة أن دينه لم يُحتسب بصورة صحيحة، أو أن دائناً آخر لا يستحق المرتبة التي مُنحت له، وهنا يفصل القاضي في هذه الاعتراضات بعد دراسة المستندات المقدمة، وقد يؤدي ذلك أحياناً إلى تأخير صرف المبالغ، خاصة إذا كان النزاع جدياً، ومن خلال التطبيق العملي يظهر أن أغلب النزاعات في توزيع حصيلة البيع تتعلق بالرهون العقارية وحقوق الامتياز، لأن كل دائن يحاول التمسك بالأولوية للحصول على أكبر قدر ممكن من الثمن، ولهذا فإن عملية الشهر العقاري تكتسي أهمية كبيرة، لأن القيد بالمحافظة العقارية هو الذي يحدد مرتبة الدائن في كثير من الحالات<sup>1</sup>.

وقد نصت المادة 982 من القانون المدني الجزائري على أن الدائنين أصحاب التأمينات العينية لهم حق التقدم على غيرهم وفق ترتيب القيود القانونية، وهذا يعني أن الدائن العادي قد لا يحصل على شيء إذا كانت حصيلة البيع غير كافية لتغطية ديون أصحاب الرهون والامتيازات<sup>2</sup>.

وفي المقابل إذا بقي مبلغ زائد بعد تسديد جميع الدائنين والمصاريف، فإن هذا الفائض يُسلم إلى المدين المحجوز عليه، باعتباره صاحب العقار الأصلي، ويُعتبر هذا الأمر تطبيقاً لفكرة أن التنفيذ الجبري لا يهدف إلى معاقبة المدين، وإنما فقط إلى اقتضاء الديون المستحقة، وقد أكدت المحكمة العليا في عدة قرارات ضرورة احترام ترتيب الدائنين أثناء توزيع الحصيلة

<sup>1</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 214.

<sup>2</sup> الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975، معدل و متمم ب القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير سنة 1983، والقانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو سنة 1988، والقانون رقم 89-01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1989، والقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو سنة 2005 والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

واعتبرت أن مخالفة قواعد الأولوية قد يؤدي إلى بطلان إجراءات التوزيع، كما شددت على ضرورة احترام حق الأطراف في الاعتراض والطعن، لأن توزيع الأموال من المسائل التي قد يترتب عنها المساس بحقوق مالية مهمة<sup>1</sup>.

ومن الناحية العملية، فإن مرحلة توزيع حصيلة البيع لا تقل أهمية عن مرحلة البيع نفسها لأن أي خطأ فيها قد يؤدي إلى نزاعات قضائية جديدة، ولهذا فإن القاضي يكون مطالبًا بالتدقيق في الوثائق والتأكد من صحة الديون وترتيبها قبل إصدار الأمر النهائي بالتوزيع<sup>2</sup>.

وعليه يتضح أنّ المشرع الجزائري حاول من خلال تنظيمه لإجراءات توزيع حصيلة البيع تحقيق نوع من التوازن بين حقوق مختلف الدائنين، وذلك عن طريق اعتماد قواعد واضحة تتعلق بالأولوية والشهر العقاري والرقابة القضائية، كما أن هذه المرحلة تُظهر بوضوح أهمية النظام القانوني للتنفيذ الجبري، لأنه لا يقتصر فقط على بيع العقار، وإنما يمتد أيضًا إلى ضمان توزيع الثمن بطريقة عادلة وقانونية<sup>3</sup>.

### خلاصة الفصل:

مرحلة البيع بالمزاد العلني تُعتبر من أهم مراحل التنفيذ العقاري، لأنها تمثل المرحلة التي يتم فيها تحويل العقار المحجوز إلى مبلغ مالي يسمح للدائن باستيفاء حقه، وقد ظهر أنّ المشرع وضع إجراءات دقيقة لتنظيم جلسة البيع وضمن احترام مبدأ العلنية والمنافسة بين المزايدين، وذلك بهدف الوصول إلى أفضل

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 256.

<sup>2</sup> بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 98.

<sup>3</sup> بن مبارك راضية، ضويفي محمد، مرجع سابق، ص 269.

ثمن ممكن للعقار، كما اتضح أنّ هذه المرحلة قد تثير عدة منازعات وإشكالات قانونية، سواء قبل جلسة البيع أو أثناءها أو حتى بعد صدور حكم رسو المزاد، الأمر الذي يبرز أهمية الرقابة القضائية في حماية حقوق مختلف الأطراف، ومن جهة أخرى فإن بيع العقار بالمزاد العلني لا تتوقف آثاره عند مجرد انتهاء المزايدة، بل تترتب عنه آثار قانونية مهمة، أبرزها انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد وتوزيع حصيلة البيع بين الدائنين حسب مراتبهم القانونية، ولهذا فإن نجاح إجراءات البيع بالمزاد العلني يبقى مرتبطاً بمدى احترام القواعد القانونية المنظمة له، لما لذلك من دور في تحقيق العدالة وضمان فعالية

التنفيذ الجبري في الواقع العملي.

الختامة

## خاتمة:

إنّ بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني يُعد من أهم الوسائل التي يعتمد عليها نظام التنفيذ الجبري، لأنّه يسمح للدائن بالحصول على حقه في حالة امتناع المدين عن التنفيذ الاختياري، كما أنّه يترجم عملياً سلطة القضاء في تحويل الأحكام القضائية إلى واقع ملموس، وقد تبين من خلال دراسة هذا الإجراء أنّه يقوم على جملة من الضمانات القانونية التي تهدف إلى تنظيم عملية البيع بشكل دقيق، من خلال الإشهار والعلنية والمزايدة تحت إشراف القضاء، وهو ما يساهم في تحقيق نوع من التوازن بين مصلحة الدائن في استيفاء حقه ومصلحة المدين في عدم التعرض لتصرف تعسفي يمس ملكيته.

وأظهرت دراستنا أن هذا النظام رغم أهميته، قد يواجه بعض الإشكالات في التطبيق، مثل طول الإجراءات وتعهدها أحياناً، أو تأخر الوصول إلى مرحلة البيع الفعلي، إضافة إلى احتمال عدم تحقيق ثمن مناسب للعقار في بعض المزايدات بسبب ضعف الإقبال أو نقص الترويج الكافي، كما أنّ تعدد المراحل الإجرائية قد يؤدي إلى إطالة مدة التنفيذ، وهو ما قد يضر بمصلحة الدائن الذي ينتظر استيفاء حقه في وقت معقول.

وبناءً على ذلك وكتوصية يمكن اقتراح العمل على تبسيط بعض الإجراءات المرتبطة بالتنفيذ العقاري دون الإخلال بضمانات الأطراف، مع تعزيز وسائل الإشهار الحديثة وخاصة الرقمية منها لما لها من دور في توسيع دائرة المشاركة في المزاد وتحقيق شفافية أكبر، كما يُستحسن التفكير في إدخال آليات أكثر مرونة في تنظيم المزايدات، بما يضمن الوصول إلى أسعار عادلة للعقارات المحجوزة. إضافة إلى ذلك، يمكن تعزيز تكوين القائمين على إجراءات التنفيذ لضمان حسن تطبيق النصوص القانونية وتقادي التأخير أو الأخطاء الإجرائية التي قد تؤثر على فعالية هذا النظام.

# قائمة المراجع

- قائمة المصادر:

أولاً/ القوانين:

1. القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان 1404 هـ الموافق ل 09 جوان 1984م، يتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 24، الصادرة بتاريخ 12 جوان 1984، معدل بالأمر 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، يتضمن تعديل قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 27 فيفري 2005.
2. القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006.
3. القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق ل 25 فيفري 2008م، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 هـ الموافق ل 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.
4. القانون رقم 10-17 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017، يتضمن قانون النقد والعرض، الجريدة الرسمية عدد 57، سنة 2017.

ثانياً/ الأوامر:

5. الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975، معدل و متمم ب القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير سنة 1983 ، والقانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو سنة 1988 ، والقانون رقم 89-01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1989 ، والقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو سنة 2005 والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

6. الأمر 95-08 المؤرخ في 01 فيفري 1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20، المؤرخة في 16 أفريل 1995.  
- قائمة المراجع:  
أولاً/ الكتب:
7. أحمد مليجي، موسوعة التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2016.
8. اسماعيل براهيم الزياي، التنفيذ العقاري، مطابع الـروز، 2003.
9. بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.
10. بوبشير محند أمقران، قانون الاجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
11. عبد الرحمان خلفي، إجراءات التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2016.
12. عبد السلام ذيب، قانون الاجراءات المدنية والادارية ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة الرغبة، الجزائر، 2009.
13. عبد العزيز توفيق، التنفيذ الجبري في التشريع الجزائري، دار المحمدية، الجزائر، 2017.
14. عبد العزيز سعد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.
15. عبد العزيز سعد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، 2014.

16. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
  17. علي فيلالي، التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018.
  18. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائري، دار الهومة، الجزائر، 2004.
  19. عمر زودة، إجراءات التنفيذ الجبري والحجز العقاري، دار هومة، الجزائر، 2015.
  20. عمران بن يوسف، الأسس التنظيرية لتقييم العقارات المعمارية، دار أسامة، الجزائر، 2008.
  21. ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار الهومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2011.
  22. مبروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة الثانية، دار الهومة، الجزائر، 2008.
  23. محمد حسنين، التنفيذ القضائي في التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2017.
  24. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- ثانياً/ البحوث الجامعية:**
25. فاطمة بوجلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة تيارت، 2017-2018.
  26. بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.

27. حرز الله كريم، النظام القانوني للتقييمات العقارية، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة المدية، 2014-2015.
28. بلهادي أمينة، نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجيستر، جامعة بومرداس، 2014-2015.
29. بوحسون وفاء، التنفيذ الجبري على العقارات المشهورة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون قضائي، جامعة مستغانم، 2021-2022.
30. زروق نوال، ملخص مقياس طرق التنفيذ، لمستوى السنة الأولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2021-2022.
31. روابحي فيسة فتحي، خطابي منور، أزمة التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، جامعة المدية، 2021-2022.
32. خميس نورة، بلمادي خيرة، حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عن عملية البيع العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، المركز الجامعي تيسمسيلت، 2018-2019.
33. سهيلة فرحاتي، الاطار القانوني للعقار الاستثماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص، قانون أعمال، المركز الجامعي بركة، 2017-2018.
34. مسعى محمد يونس، البيع بالمزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الشركات، جامعة ورقلة، 2016-2017.
35. بايك ليديّة، موسى عبد الله، بيع العقار عن طريق المزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة تيزي وزو، 2016.
36. قروي محمد صالح، قادري سهام، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة قالمة، 2013-2014.

ثالثاً/ المقالات العلمية:

37. اسماعيل قطاف، اشكالات عملية في الاجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز،  
المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 57، العدد 05، جامعة  
الجزائر، 2020.
38. بن مبارك راضية، ضويقي محمد، بطلان الحجز التنفيذي على العقار في القانون  
الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 01،  
جامعة البليدة، 2022.
39. بوجلال فاطمة الزهراء، التنفيذ الجبري على عقارات غير المدين في القانون الجزائري،  
مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، جامعة  
تيسيمسيلات، 2023.
40. حمري عبد القادر، سلايم عبد الله، حجية حكم رسو المزاد العلني على العقار في  
القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم والانسانية، المجلد 18، العدد 04، جامعة  
مستغانم، 2025.
41. حمري عبد القادر، سلايم عبد الله، حجية حكم رسو المزاد العلني على العقار في  
القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم والانسانية، المجلد 18، العدد 04، جامعة  
مستغانم، 2025.
42. حومة عباس، تقييم العقارات المبنية بطريقة تكلفة اعادة البناء من جديد في القانون  
الجزائري، مجلة حقوق الانسان والحريات العامة، المجلد 07، العدد 02، جامعة  
المسيلة، 2022.
43. ريم مراحي، حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية  
والاجتماعية، المجلد 14، العدد 02، جامعة العربي تبسي، 2021.

44. عماد الدين رحايمية، الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار والآثار المترتبة عنه، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 05، المركز الجامعي، تيبازة، 2018.

45. كحيل حكيمة، الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، مجلة دفاتر البحوث العلمية، العدد 08، جامعة المدية، 2018.

46. مزيان محمد الأمين، اجراءات بيع العقارات غير المشهورة وفق قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 18، جامعة مستغانم، 2019.

رابعاً/ المطبوعات الجامعية:

47. فاروق حمودة، دروس عبر الخط في مقياس تطبيقات التنفيذ والبيع القضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2023-2024.

خامساً/ المواقع الالكترونية:

48. المبادئ الثلاثة لتقييم العقار، موقع <https://lamacta.com/>، تاريخ

الاضطلاع 22 أبريل 2026- الساعة 11.59.

# الفهرس

| الصفحة                                                        | العنوان                                                      |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                                               | الاهداء                                                      |
|                                                               | الشكر والتقدير                                               |
| أ-و                                                           | المقدمة                                                      |
| الفصل الأول: القواعد الاجرائية والتحضيرية لبيع العقار المحجوز |                                                              |
| 08                                                            | تمهيد                                                        |
| 09                                                            | المبحث الأول: الاطار المفاهيمي للحجز العقاري والتنفيذ الجبري |
| 09                                                            | المطلب الأول: المقصود بالتنفيذ الجبري على العقار وشروطه      |
| 09                                                            | الفرع الأول: تعريف التنفيذ الجبري على العقار                 |
| 11                                                            | الفرع الثاني: أنواع التنفيذ الجبري على العقار                |
| 15                                                            | الفرع الثالث: شروط التنفيذ الجبري على العقار                 |
| 16                                                            | المطلب الثاني: أشخاص التنفيذ العقاري                         |
| 16                                                            | الفرع الأول: طالب التنفيذ                                    |
| 17                                                            | الفرع الثاني: المنفذ ضده                                     |
| 18                                                            | الفرع الثالث: الغير كطرف في التنفيذ.                         |
| 19                                                            | الفرع الرابع: السلطة العامة كطرف في التنفيذ                  |
| 22                                                            | المبحث الثاني: الاجراءات التمهيدية لإعداد العقار للمزايدة    |
| 22                                                            | المطلب الأول: تقييم العقار وتحديد الثمن الأساسي              |

## الفهرس

|                                                                    |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22                                                                 | الفرع الأول: المفهوم القانوني للعقار في التشريع الجزائري وأبعاده الاستثمارية وأنواعه                 |
| 24                                                                 | الفرع الثاني: تقييم العقار                                                                           |
| 30                                                                 | المطلب الثاني: نظام قائمة شروط البيع العقار وإجراءات الإعلان                                         |
| 30                                                                 | الفرع الأول : مفهوم قائمة شروط البيع                                                                 |
| 33                                                                 | الفرع الثاني: ايداع قائمة شروط البيع                                                                 |
| 36                                                                 | خلاصة الفصل                                                                                          |
| <b>الفصل الثاني: اجراءات البيع بالمزاد العلني ومنازعاته وأثاره</b> |                                                                                                      |
| 38                                                                 | تمهيد                                                                                                |
| 39                                                                 | المبحث الأول: تسيير جلسة المزايدة والمنازعات الفرعية للتنفيذ                                         |
| 39                                                                 | المطلب الأول: اجراءات جلسة البيع وحكم رسو المزاد                                                     |
| 39                                                                 | الفرع الأول: مفهوم المزاد العلني                                                                     |
| 41                                                                 | الفرع الثاني: حجية رسو المزاد العلني كحكم قضائي                                                      |
| 42                                                                 | الفرع الثالث: إجراءات البيع بالمزاد                                                                  |
| 43                                                                 | الفرع الرابع: أركان البيع بالمزاد العلني                                                             |
| 44                                                                 | الفرع الخامس: آثار حكم رسو المزاد                                                                    |
| 45                                                                 | المطلب الثاني: المنازعات العارضة المتعلقة بالبيع                                                     |
| 51                                                                 | المبحث الثاني: الآثار الموضوعية للبيع الجبري وتوزيع الحصيلة                                          |
| 51                                                                 | المطلب الأول: انتقال الملكية للمشتري وحالة اعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد (المزايدة بالسلطة) |

## الفهرس

|    |                                          |
|----|------------------------------------------|
| 55 | المطلب الثاني: اجراءات توزيع حصيلة البيع |
| 59 | خلاصة الفصل                              |
| 61 | الخاتمة                                  |
| 63 | المراجع                                  |
|    | الملخص                                   |

## الملخص

تناولت هذه الدراسة موضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني باعتباره من أهم وسائل التنفيذ الجبري التي يلجأ إليها الدائن من أجل استيفاء حقه عند امتناع المدين عن الوفاء بالتزامه، وقد تم التطرق إلى مختلف القواعد القانونية والإجراءات التي نظمها المشرع الجزائري في مجال التنفيذ العقاري، بداية من الحجز على العقار والإجراءات التحضيرية التي تسبق البيع، وصولاً إلى تنظيم جلسة المزاد العلني وما قد يثار بشأنها من منازعات قانونية، ثم الآثار المترتبة عن رسو المزاد وانتقال الملكية وتوزيع حصيلة البيع بين الدائنين.

**الكلمات المفتاحية:** (العقار المحجوز، التنفيذ الجبري، التنفيذ العقاري، المزاد العلني)

## Summary

This study examines the sale of seized property by public auction as one of the most important means of enforcement used by creditors to recover their dues when a debtor fails to fulfill their obligations. It addresses the various legal rules and procedures established by the Algerian legislator in the field of real estate enforcement, starting with the seizure of the property and the preparatory procedures preceding the sale, culminating in the organization of the public auction session and the legal disputes that may arise from it. Finally, it discusses the consequences of the auction's conclusion, the transfer of ownership, and the distribution of the proceeds among the creditors.

**Keywords:** (Seized property, enforcement, real estate enforcement, public auction)