

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية مجلس قضاء قسنطينة

محاضرة بعنوان :

أحكام الحجز التنفيذي على العقارات

أعدت من طرف السيد / بوعروج مداني رئيس محكمة شلغوم العيد
وأقيمت بمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ: 2009/06/01

خطة البحث

مقدمة
الفصل الأول
الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية

المبحث الأول	شروط إصدار أمر الحجز (طلب الحجز) (721 - 723)
المبحث الثاني	أمر الحجز و التبليغ الرسمي له (724 - 727)
المبحث الثالث	قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية و آثاره (728 - 736)

الفصل الثاني البيع بالمزاد العلني للعقارات والحقوق العينية العقارية المحجوزة

المبحث الأول	إعداد و تحضير العقارات والحقوق العينية العقارية المحجوزة للبيع
المطلب الأول	تحديد الثمن الأساسي و ضبط قائمة شروط البيع (737-739)
المطلب الثاني	التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع (740 - 741)
المطلب الثالث	الإعتراضات على قائمة شروط البيع و دعاوى وقف البيع (742-746)

المبحث الثاني	إجراءات البيع بالمزاد العلني
المطلب الأول	تحديد مكان و زمان جلسة البيع بالمزاد العلني 747
المطلب الثاني	الإعلان عن البيع بالمزاد العلني (748 - 751)
المطلب الثالث	تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ (752)
المطلب الرابع	جلسة البيع بالمزاد العلني (753 - 759)
المطلب الخامس	شروط إعادة البيع بالمزاد العلني (760 - 761)
المطلب السادس	حكم رسو المزاد و آثاره (762 - 765)

الفصل الثالث الحجز على العقارات غير المشهورة (766 - 771)

الفصل الرابع طلب إستحقاق العقار المحجوز (772 - 774)

الفصل الخامس البيوع العقارية الخاصة

المبحث الأول	بيع عقار المفقود ، ناقص الأهلية و المفلس (783 - 785)
المبحث الثاني	بيع عقار مملوك على الشيوخ (786 - 787)
المبحث الثالث	بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني (788 - 789)
<u>الفصل السادس</u>	توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ (790 - 799)

خاتمة

مقدمة

إن صدور الأحكام القضائية في حد ذاته لا يكفي لضمان حقوق الدائنين بل لابد من تنفيذها سواء كان هذا التنفيذ إختياريا من طرف المدين أو جبريا على أمواله باعتبار جميع أموال المدين منقولات أو عقارات ضامنة لديونه . و التنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها المشرع و التي تتناسب و طبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه ، وكقاعدة عامة لا يجوز نزع ملكية العقارات و الحقوق العينية العقارية المملوكة للمدين إلا إذا لم تكن لديه منقولات أو كانت غير كافية اللهم إلا إذا كان لدائنيه تأمينات عينية فيجوز لهم البدء بالتنفيذ على العقارات المثقلة بالتأمين العيني كالرهن الرسمي أو الرهن الحيازي على العقار أو حق التخصيص أو حق الإمتياز ، وهذا ما يعرف " بالحجز العقاري " وهو بذلك وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني وإستيفاء دينه من ثمنها .

و قد تناول المشرع الجزائري في الباب الخامس من الكتاب الثالث من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أحكام الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة وكذا أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة ، ونظم بعض البيوع العقارية الخاصة و كيفية توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ ، سعيًا منه لتبسيط و تسهيل إجراءات ذلك و تقصير مواعيدها حماية للإتمان العقاري سيما بعد إنتشار تأمين القروض عن طريق الرهون. و هو ما سنعرض له فيما يلي من خلال تبيان إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية و كيفية بيعها بالمزاد العلني و توزيع المبالغ المتحصلة وما مدى رقابة القاضي على إحترام هذه الإجراءات .

الفصل الأول : الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية

إن المقصود بالحجز على العقار هو وضعه تحت سلطة القضاء بهدف منع المدين من التصرف فيه إضراراً بدانيه. و الأصل أن هذا الحجز يشمل ملكية العقار كاملة أي ملكية الرقبة و حق الإنتفاع معا غير أن المشرع أجاز صراحة إمكانية الحجز على الحقوق العينية العقارية دون ملكية الرقبة كما هو الحال بالنسبة لحجز حق الإنتفاع و الذي تجيزه المادة 08 من القانون رقم 19/87 المتعلق بضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم .

والمقصود بالعقارات القابلة للحجز في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية هي العقارات التي لها سندات مشهورة وكذا العقارات التي لها سندات غير مشهورة ، هذه الأخيرة التي تضمنتها المادة 766 التي أجازت للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ بمفهوم المادة 328 من القانون المدني أي منذ أن يصبح حجة على الغير ، وبذلك فإن الحجز على العقارات غير المشهورة ينحصر في حالتين .

1-العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 لأنها إكتسبت صيغتها الشرعية و أعفيت من الإشهار بموجب المرسوم رقم 210/80 المعدل للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

و-العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ ابتداءً من 1961/03/01 الى غاية تاريخ 1971/01/01 لإكتسابها هي الأخرى الصيغة الرسمية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 ، إذ يكفي اللجوء للموثق لتحرير ' عقد إيداع ' و يتم شهره في المحافظة العقارية .

2-المقررات الإدارية ، حيث توجد مقررات إدارية واقعة على عقارات غير مشهورة مثل المقررات الإدارية المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام ، و قد أجاز المشرع الحجز على هذه العقارات .

المبحث الأول : شروط إستصدار أمر الحجز (طلب الحجز)

لكي يتمكن الدائن من وضع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية التابع لمدينه تحت تصرف القضاء يتعين عليه هو أو ممثله القانوني أو الإتفاقي تقديم طلب الحجز الى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار و يتضمن هذا الطلب خصوصاً علي :

-إسم و لقب الدائن و موطنه الحقيقي أو المختار في دائرة إختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/ أو الحق العيني العقاري .

-إسم و لقب المدين و موطنه.

-وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه حسب ما هو ثابت في مستخرج سند الملكية ، ويجوز للدائن في هذا الإطار أن يستصدر أمراً على عريضة غير قابل لأي طعن يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصفه و مشتملاته .

و يجب أن يرفق طلب الحجز بالوثائق الآتية تحت طائلة رفضه :

- 1-نسخة من السند التنفيذي ، وقد ذكرت السندات التنفيذية في المادة 600 ق إ م ! .
- 2-نسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء ، يتضمن مطالبة المدين بتسديد مبلغ الدين خلال أجل 15 يوماً.
- 3-محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.

- 4-مستخرج عقد الرهن (الرسمي أو الحيازي على العقار) أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الإمتياز ، بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية .
- 5-مستخرج من سند ملكية المدين للعقار .
- 6-شهادة عقارية

المبحث الثاني أمر الحجز و التبليغ الرسمي له

متى جاء طلب الحجز مستكملا للوثائق المطلوبة يتعين على رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار و/أو الحق العيني العقاري توقيع الحجز عليه بموجب أمر على عريضة في أجل أقصاه ثمانية(08) أيام إبتداء من تاريخ إيداع الطلب .

مع ملاحظة أنه إذا كان للمدين عدة عقارات و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر إختصاص مختلفة فإنه يجوز للدائن إستصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها إحدى هذه العقارات و /أو الحقوق العينية العقارية .

وفضلا على البيانات المعتادة يجب أن يتضمن أمر الحجز تحت طائلة قابليته للإبطال

مايلي :

1-نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز ، تاريخه ، الجهة التي أصدرته و مبلغ الدين المطلوب الوفاء به .

2-تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين .

3-تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز ، تعيينا دقيقا لا سيما موقعه ، حدوده ، نوعه ، مشتملاته ، مساحته ، رقم القطعة الأرضية و إسمها عند الإقتضاء ، مفرزا أو مشاعا و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه. وإذا كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه أو أجزاء العقارات.

وأما بخصوص التبليغ الرسمي لأمر الحجز والذي يتم بمعرفة المحضر القضائي (محضر التبليغ + نسخة من أمر الحجز) فيجب التفرقة بين ما إذا كان الدائن الحاجز عاديا أم صاحب تأمينا عينيا على العقار و/أو الحق العيني العقاري .

* فإذا كان دائنا عاديا وجب عليه :

-تبليغ المدين بأمر الحجز مع إنذاره بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبرا عليه .

- وإذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير ، يبلغ رسميا كذلك هذا الغير (لما له من حق التقدم و التتبع) .

- مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز .

وليس على الدائن العادي تبليغ الحائز لأنه لا يحق له توقيع الحجز على عقار و/أو حق عيني عقاري غير مملوك لمدينه لإفتقاده حق التتبع الذي ترتبه التأمينات العينية .

*وإذا كان الدائن الحاجز ، دائنا ممتازا ، له تأمين عيني على العقار المراد حجزه فيجب أن يقوم بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز الى :

- المدين الراهن مع إنذاره بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبرا عليه.

-بقية الدائنين الممتازين الذين يظهرون بأسمائهم و مواطنهم بالشهادة العقارية .

-حائز العقار المرهون و الكفيل العيني إن وجدا (لما له من حق التتبع) ولهما الخيار بين الوفاء بالدين أو تخلية العقار أو قبول إجراءات الحجز و البيع في مواجهتهما (وأضاف المشرع في المادة

911 من القانون المدني للحائز الحق في تطهير العقار ، دون الكفيل العيني باعتباره مدينا في حدود قيمة عقاره المرهون)

فى حالة تعدد الدائنين و إذا تقدم دائن آخر ببيده سند تنفيذى حائز لقوة الشيء المقضى به بعد قيد أمر الحجز فالقاعدة أنه لا يجوز الحجز بعد الحجز الأول لأن الغرض من توقيع الحجز الثاني قد تحقق بتوقيع الحجز الأول ، و يجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين ، وإستصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة المختص يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين (يؤشر به المحافظ العقاري على هامش الحجز الأول) و يصبح ابتداءً من تاريخ هذا التأشير طرفاً فى إجراءات التنفيذ .
ولا يجوز شطب التسجيلات و التأشيرات إلا بأمر مخالف .

يودع الدائن الحاجز أو المحضر القضائي أمر الحجز فوراً أو فى اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل فى مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيده .

المبحث الثالث : قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية و آثاره

لا يعتبر العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزاً إلا من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية فهذا الإجراء يوضع العقار فعلياً تحت يد القضاء ، وقد أوجب المشرع تحت طائلة العقوبات التأديبية ، المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية الى المحضر القضائي أو الى الدائن الحاجز تتضمن جميع القيود و الحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم ، وذلك خلال أجل أقصاه ثمانية(08) أيام ابتداءً من تاريخ إيداع أمر الحجز .

وأوجب عليه كذلك عند قيد أمر الحجز ذكر تاريخ و ساعة الإيداع ، و إسم ولقب وموطن كل الدائنين و الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز .
وتترتب على هذا الإجراء (قيد الحجز) آثار قانونية تتمثل فى تقييد سلطة مالك العقار أو حائزه فى تأجير و إستغلال العقار محل الحجز و منعه من نقل ملكيته أو ترتيب تأميناً عينياً عليه كما يلي :

1-تقييد حق المدين فى تأجير العقار و إستغلاله

إذا كان المدين المحجوز عليه ساكناً فى العقار وقت قيد أمر الحجز له أن يبقى ساكناً فيه بدون أجرة باعتبار حارساً قضائياً بحكم القانون الى أن يتم البيع .
وإذا لم يكن العقار المحجوز مؤجراً وقت قيد أمر الحجز، إستمر المدين المحجوز عليه حائزاً له بصفته حارساً قضائياً بحكم القانون الى أن يتم البيع ، غير انه يجوز له أن يستصدر أمراً على عريضة من رئيس المحكمة المختص ىرخص له بإيجار العقار و/أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز ، دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر .

وأما إذا كان العقار مؤجراً وقت قيد أمر الحجز و كان لعقود الإيجار هذه تاريخ ثابت فتبقى نافذة فى حق الحاجزين و الدائنين الذين لهم حقوق مقيدة ، إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد ولو بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار ، أعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز و يمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار و إذا فعل فإن الوفاء لا يسري فى حق الحاجز ، وإذا كان المستأجر قد سبق و أن دفع له الأجرة قبل تبليغه الرسمي ، صح وفاؤه ، و يسأل عنها المدين بصفته حائزاً لها .

وإذا كانت عقود الإيجار ليس لها تاريخ ثابت أو لم تحترم الأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر أو كانت مبرمة بعد قيد أمر الحجز فلا تكون نافذة فى حق الدائن الحاجز.

2-إلحاق الثمار بالعقار المحجوز

تلحق بالعقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز ثماره و إيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية فللمدين المحجوز عليه أن يبيع هذه الثمار و يودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة لتوزع على الدائنين مع ثمن العقار ، و إذا تقاعس عن ذلك أجاز المشرع للدائن الحاجز أن يستصدر من رئيس المحكمة المختص بموجب أمر على عريضة ترخيصا بحصاد المحاصيل الزراعية و جني الثمار و الفواكه و بيعها بالمزاد العلني أو عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى ، و يودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة .

مع ملاحظة أنه إذا قام المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بإختلاس أو إتلاف هذه الثمار تعرض الى العقوبات المقررة في قانون العقوبات .

وتجدر الإشارة كذلك أنه إذا كان العقار و/ أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني و إنتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر الى الغير قبل قيد أمر الحجز ، و جب إنذار الغير الحائز و تكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخلية العقار و الإبيع جبرا عليه .

و يجب أن يشتمل الإنذار فضلا على البيانات المعتادة على ما يلي :

-بيان السند التنفيذي و الإجراءات التالية له .

-بيان أمر الحجز و تاريخ القيد .

-إنذار الحائز و تكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي ، و الإبيع العقار جبرا عليه ، و بعد هذا الإنذار و التكليف بالوفاء تطبق عليه أحكام المواد 731، 732 و 733 المتعلقة بتقييد حقه في تأجير العقار و إستغلاله و إلحاق الثمار بالعقار المحجوز و متابعتة جزائيا عن إختلاسها أو إتلافها .

3-عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز

من أهم الآثار المترتبة على قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية هو عدم جواز للمدين المحجوز عليه ، لحائز العقار و للكفيل العيني بنقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز و لا ترتيب تأمينات عينية عليه و إلا كان هذا التصرف قابلا للإبطال .

غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز و مقرض ثمنه و الشريك المقاسم تقييد حقوق إمتيازهم بصفتهم هذه على العقار .

لكن إذا أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بأمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر القضائي، قبل جلسة المزايمة ، مبلغا يكفي للوفاء بأصل الدين و المصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية و الحاجزين ، فإن كل التصرفات الواردة على العقار و المتعلقة بنقل الملكية أو ترتيب تأمينات عينية عليه ، تكون نافذة .

الفصل الثاني البيع بالمزاد العلني للعقارات و الحقوق العينية العقارية المحجوزة

إذا إمتنع المدين المحجوز عليه عن الوفاء بأصل الدين و المصاريف و إنقضت مدة الشهر من تاريخ تبليغه رسميا بأمر حجز العقار و/أو الحق العيني العقاري ، يباع هذا الأخير بالمزاد العلني بعد إعداده و تحضيره لذلك كما سيلى ،

المبحث الأول إعداد و تحضير العقار و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة للبيع .

إن التمهيد و إعداد بيع العقار بالمزاد العلني تختلف عنه في بيع المنقول لإختلاف طبيعة التعامل فيهما و تحضير العقار و/أو الحق العيني العقاري لهذا البيع يمر لزوما بتحديد الثمن الأساسي و ضبط قائمة شروط البيع و تبليغها رسميا لمن له الحق في تقديم إعتراضات و ذلك على النحو التالي :

المطلب الأول : تحديد الثمن الأساسي و ضبط قائمة شروط البيع

إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز ، يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز ، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري ، يعين بأمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز ، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير المحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة بأمانة الضبط .

ويودع الخبير تقريره بأمانة الضبط في الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة و الذي لا يجب أن يتجاوز عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه ، و إلا إستبدل بغيره .

ثم يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار المحجوز ، و إذا تعددت العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات . و يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلا على البيانات المعتادة ما يأتي:

- 1-إسم ولقب كل من الدائنين المقيد و الحاجز و المدين المحجوز عليه ، و موطن كل منهم .
- 2-السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين .
- 3-أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده ، و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد .
- 4-تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا ، لا سيما موقعه و حدوده و نوعه ، و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و إسمها عند الإقتضاء ، مفرزا أو مشاعا ، و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، و إن كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات .
- 5-تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل ، أو أنه شاغر .
- 6-شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف .

7-تجزئة العقار الى أجزاء إذا كان ذلك أفضل عند البيع مع تحديد ترتيب البيع ، لكن إذا كان محل الحجز وحدة إستغلال إقتصادية أو مجموعة فلاحية فلا يجوز تجزئتها .

8-بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع .

يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع ، و تحدد فيه تاريخ و ساعة جلسة للإعتراضات و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة إنعقادها .

وإذا جاءت قائمة شروط البيع منقوصة لأحد هذه البيانات ، كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الإعتراضات و إلا سقط حقه ، و عند إلغائها يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي .

و يجب أن ترفق قائمة شروط البيع بالمستندات الآتية :

- 1-نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- 2-نسخة من أمر الحجز .
- 3-نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد .
- 4-شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز .
- 5-مستخرج جدول الضريبة العقارية .

المطلب الثاني : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

يجب على المحضر القضائي خلال 15 يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة

الضبط أن يبلغ رسميا :

- 1-المدين المحجوز عليه .
 - 2-الكفيل العيني و الحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد.
 - 3-المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعا.
 - 4-كل دائن مقيد.
 - 5-بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به ، إن وجد.
- وعند وفاة أحدهم يتم التبليغ الرسمي لورثته بصفة جماعية، دون تحديد الأسماء والصفات ، في موطنهم ، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي .
- ويجب أن يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة

ما يأتي :

- 1-تاريخ إيداع قائمة شروط البيع .
- 2-تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال .
- 3-الثلث الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء .
- 4-تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة ، و تاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني .
- 5-إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة ، و الإسقاط حقهم في التمسك بها .

وبعد إيداع قائمة شروط البيع و خلال 08 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لها يعد المحضر القضائي مستخرجا منها و ينشره في جريدة يومية وطنية و يعلقه على لوح الإعلانات بالمحكمة و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ(م/748 ق إ م إ) و يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة .

المطلب الثالث الإعتراضات على قائمة شروط البيع ودعاوى وقف البيع

يقدم الإعتراض على قائمة شروط البيع من طرف المدين المحجوز عليه ، الكفيل العيني، الحائز، المالكين على الشيوع إذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعا ، الدائنين المقيدين ، بائع العقار، مقرض ثمنه ، الشريك المقاسم ، المقايض به أو ورثتهم إذا رؤوا بأن

شروط بيع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية الواردة في القائمة من شأنها أن تلحق بهم ضررا مثل الإعتراض على الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري أو الإعتراض على تجزئة العقار المراد بيعه أو عدم تجزئته . و بذلك تكون الإعتراضات عبارة عن نقد موجه لشروط البيع الهدف منها تعديل ، حذف أو إضافة بعض الشروط .

ويتم تقديم الإعتراضات بعريضة الى رئيس المحكمة قبل تاريخ جلسة الإعتراضات التي تعقد بغرفة المشورة بحضور المعارض ، الحاجز و المحضر القضائي ، بثلاثة أيام على الأقل و إلا سقط حقهم في الإعتراض .

وفي حالة وجود إعتراض تسجل العريضة بسجل خاص " سجل الإعتراضات " بعد دفع الرسوم ، حسب تاريخ ورودها ، ويفصل فيه رئيس المحكمة بجلسة الإعتراضات في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمر غير قابل لأي طعن .

وأما إذا لم يسجل أي إعتراض تعقد الجلسة و يوشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به . ليشرع بعدها المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني .

وقد أجاز المشرع للمدين المحجوز عليه ، الحائز أو الكفيل العيني أن يرفع دعوى إستعجالية من أجل المطالبة بوقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار و/أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة ، إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات و/أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين . و يحدد الأمر الإستعجالي العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع .

و مع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزاد أن يستمر في بيع تلك العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه .

كما أجاز المشرع لنفس هؤلاء الأشخاص رفع دعوى إستعجالية للمطالبة بتأجيل إجراءات بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و/أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين ، و يحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع ، الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء على أن لا يتجاوز سنة واحدة (1) .

و إذا وجد بين الدائنين بائع العقار و/أو الحق العيني العقاري ، المقايض أو الشريك المقاسم فإنه يتعين على المحضر القضائي أن يبلغ له إنذارا بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ (لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن) أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني ، مع التأشير بذلك على قائمة شروط البيع ، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل ، يسقط حقه في ذلك . غير أنه و متى رفع دعوى الفسخ أو قدم طلبا لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المذكور أعلاه ، قام المحضر القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع و يتوقف عن الإستمرار في إجراءات البيع الى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع بالمحكمة المختصة ببيع العقار و/أو الحق العيني العقاري

المبحث الثاني إجراءات البيع بالمزاد العلني

بعد منح أصحاب الشأن فرصة تقديم إعتراضاتهم على قائمة شروط البيع و الفصل فيها تبدأ إجراءات بيع العقار بالمزايدة كما سيأتي بيانه :

المطلب الأول : تحديد مكان و زمان جلسة البيع بالمزاد العلني

يحدد كما سبق ذكره رئيس المحكمة تاريخ عقد جلسة بيع العقار و الحقوق العينية العقارية في محضر ايداع قائمة شروط البيع فإذا لم يحدد تاريخ و مكان الجلسة أو كان قد حدد لكن قدمت اعتراضات و تم قبولها فإنها تسقط تاريخ الجلسة هذا ويكون للدائن أو المحضر القضائي حق الحصول على أمر على عريضة يتضمن تاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني . ويتولى المحضر القضائي تبليغ ذلك لجميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل .
والأصل أن يتم البيع بالمزاد العلني في المحكمة غير أنه يجوز إجراؤه في مكان آخر (م/5/749 ق إم إ) يحدده رئيس المحكمة عند تحديده لتاريخ و ساعة جلسة البيع .

المطلب الثاني : الإعلان عن البيع بالمزاد العلني

بعد تبليغ ذوي الشأن بتاريخ ، ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني ، يحرر المحضر القضائي في أجل 20 يوماً على الأقل و 30 يوماً على الأكثر قبل جلسة البيع مستخرجاً من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع ، يتضمن فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي :

- 1- إسم و لقب و موطن كل من الدائن الحاجز ، المدين المحجوز عليه ، الحائز و الكفيل العيني إن وجد .
 - 2- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع .
 - 3- الثمن الأساسي للعقار أو لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري إذا كان مجزئاً .
 - 4- تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني .
 - 5- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع .
- يوقع المحضر القضائي هذا المستخرج و يعلقه و ينشره في شكل " إعلان عن بيع بالمزاد العلني " في :

- 1- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة.
 - 2- في جريدة يومية وطنية أو أكثر ، حسب أهمية العقار المحجوز.
 - 3- على لوح الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع .
 - 4- على لوح الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية التي يتواجد فيها العقار.
 - 5- في الساحات و الأماكن العمومية .
 - 6- في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين .
- ويثبت هذا النشر و التعليق بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور و يرفق مع ملف التنفيذ .

دعوى إلغاء إجراءات النشر و التعليق (م/ 751 ق إم إ)

يجوز للدائنين الحائزين والدائنين المتدخلين في الحجز، المدين المحجوز عليه ، الحائز و الكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل و إلا سقط حقهم في ذلك ، لأجل إلغاء إجراءات النشر و التعليق بسبب عيب في النشر مثلاً : (الإعلان و صف العقار المراد بيعه بأنه قطعة أرض صالحة للبناء في حين هو بناية) .

ويفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع و قبل إفتتاح البيع بالمزاد العلني ، بأمر غير قابل لأي طعن . فإذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق ، أجل في نفس الأمر البيع إلى جلسة لاحقة و أمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي ، و أما إذا رفض طلب الإلغاء أمر بإفتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً .

المطلب الثالث تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ

تقدر مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة يتقدم به المحضر القضائي أو أحد الدائنين ، و يعلن عن هذا التقدير قبل إفتتاح المزاد العلني كما ينوه عنها في حكم رسو المزاد العلني فيما بعد .

المطلب الرابع جلسة البيع بالمزاد العلني

يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لذلك بمقر المحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع في حضور – المحضر القضائي – أمين الضبط - الدائنين المقيدين- المدين المحجوز عليه – الحانز- و الكفيل العيني إن وجد أو بعد إخطارهم بـ08 أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة – و كذا حضور عدد من المزايديين لا يقل عن ثلاثة (03) أشخاص .

وبعد إفتتاح جلسة البيع يتحقق الرئيس من :

-حضور أو غياب أطراف الحجز.

-إتمام إجراءات التبليغ الرسمي .

-إتمام إجراءات النشر والتعليق .

ويفصل في طلبات تأجيل البيع من أطراف الحجز، و التي يجب أن تكون لأسباب جدية لا

سيما قلة المزايديين .

حتى إذا أجلها لجلسة لاحقة يحدد تاريخها و يأمر بإعادة النشر و التعليق على نفقة طالب التأجيل.

و أما إذا لم تقدم طلبات تأجيل البيع أو قدمت و رفضت و كانت إجراءات التبليغ الرسمي

بالجلسة و النشر و التعليق صحيحة يأمر بإفتتاح المزاد العلني و يذكر:

بشروط البيع .

- نوع العقار و/ أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع .

-الثمن الأساسي .

-الرسوم و المصاريف .

- ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/أو الحق العيني العقاري وفي جميع الأحوال

لا يقل عن عشرة آلاف دينار(10.000 دج) في كل عرض .

الجلسة الأولى : إذا لم يتوفر النصاب من المزايديين (لا يقل عن 03) أو كان العرض أقل من الثمن

الأساسي أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة ، أثبت الرئيس ذلك بسجل

الجلسة و أجل البيع لجلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي .

الجلسة الثانية : بغض النظر عن عدد المزايدين ، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي و غير كافية لسداد الدين والمصاريف ، أجل البيع مع إنقاص عشر الثمن الأساسي و إعادة النشر و التعليق .

الجلسات الموالية: يباع العقار و/ أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض و لو كان أقل من الثمن الأساسي ، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز إستيفاء الدين عينا بالعقار و/ أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له

مع ملاحظة أن تأجيل البيع لجلسة لاحقة يكون لفترة لا تقل عن 30 يوما و لا تزيد عن 45 يوما ، مع إعادة النشر والتأجيل عن البيع طبقا للمادتين 749 و 750 ق إ م .

يجري بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية بالتتابع ، وإذا كانت تقع في دوائر محاكم مختلفة ، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز . غير أنه إذا كان الثمن الناتج من بيع عقار و/أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية ، يأمر الرئيس بالتوقف عن بيع باقي العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائيا . يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض ولم يزد عليه ، ينادى به الرئيس ثلاث مرات متتالية ، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة . و يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع أثناء انعقاد الجلسة 5/1 مبلغ رسو المزاد و المصاريف والرسوم ، ويدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة، وإذا تخلف عن دفع هذا الباقي في المدة المحددة يوجه له إعدار بالدفع خلال مهلة خمسة (05) أيام ، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته ويلزم بفرق الثمن ، وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن . وأما إذا بيع بثمن أعلى فلا يكون له الحق في الزيادة .

وإذا كان من رسا عليه المزاد داننا و كان مبلغ دينه و مرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفاهه من دفع الثمن ، يقرر الرئيس إعتبار دينه ثمنا للبيع .

المطلب الخامس : شروط إعادة البيع بالمزاد العلني

لإعادة بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بعد رسو المزاد العلني لابد من توافر الشروط التالية :

1- إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع .

2- خلال 08 أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد الأول يجوز لكل شخص تقديم عريضة موقعة منه يلتزم فيها إعادة البيع بالمزاد العلني ، مع تعهده فيها بزيادة السدس (6/1) عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل .

3- يودع بأمانة ضبط المحكمة مقابل وصل الثمن الراسي به المزاد وسدسه (6/1) على الأقل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة .

4- يعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 749 إلى 757 ق إ م !

يجوز للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد، شريطة إيداعه المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة .
و يقدم هذا الطلب في شكل عريضة يرفق بها وصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن .

المطلب السادس : حكم رسو المزاد و آثاره

برسو المزاد تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني و كل الإرتفاقات العالقة بها .
ويعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية ، لذلك يتعين على المحضر القضائي قيده بالمحافظة العقارية من أجل شهره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره . و يترتب على هذا القيد تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية ، و تتم إجراءات شهره دون مراعاة لأصل الملكية (م/774 ق إ م !) .

كما أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن ، ولا يبلغ لأطراف الحجز ، و بإعتباره من السندات التنفيذية المذكورة في المادة 600 من ق إ م ! فإنه ينفذ جبراً على المحجوز عليه ، الحائز، الكفيل العيني أو الحارس .

ويتضمن حكم رسو المزاد فضلاً عن بيانات الأحكام المألوفة و أسماء و ألقاب الأطراف

ما يأتي :

- 1-السند التنفيذي الذي تم به الحجز و الإجراءات التي تلتها لا سيما التبليغ الرسمي و التكاليف بالوفاء و إعلان البيع .
- 2-تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع و مشتملاته و الإرتفاقات العالقة به إن وجدت ، كما هو معين في قائمة شروط البيع .
- 3- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع .
- 4-إجراءات البيع بالمزاد العلني .
- 5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصاً طبيعياً أو معنوياً .
- 6-الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع .
- 7-إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس ، حسب الأحوال ، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد .

الفصل الثالث الحجز على العقارات غير المشهورة

أجاز المشرع وفقاً لأحكام المادة 721 ق إ م ! الحجز كذلك على العقارات غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام المادة 328 من القانون المدني أي في الحالات التالية :

من يوم تسجيله .

من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .

من يوم التأشير عليه من طرف ضابط عام مختص .

من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء .

وتتم إجراءات الحجز طبقاً للمادتين 722 و 723 ق إ م إ و يرفق مع طلب الحجز فقط ما يلي :

- 1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين .
 - 2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو محضر عدم وجودها .
 - 3- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه .
- يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين وإلى حائز العقار إن وجد طبقاً للمادة 688 و ما يليها من ق إ م إ
- يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار، سجل قيد الحجز العقارية و قيد الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه ، يقيد فيه الحجز و الدائنين .
- في حجز الثمار وعد نفاذ تصرفات المدين على العقارات غير المشهورة تطبق أحكام المواد 731 ، 732 و 733 من ق إ م إ .
- يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع طبقاً للمادة 737 ق إ م إ و ترفق معها المستندات المحددة في المادة 766 من ق إ م إ .
- تطبق على تحديد الثمن الأساسي و التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و تقديم الاعتراضات أحكام المواد من 739 إلى 742 من ق إ م إ .
- يخضع نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني لأحكام المادتين 748 و 750 من ق إ م إ .
- يقدم طلب إلغاء إجراءات النشر وفقاً لأحكام المادتين 751 و 752 من ق إ م إ .
- تخضع إجراءات البيع بالمزاد العلني لأحكام المواد من 753 إلى 759 من ق إ م إ ، وفي حالة إعادة البيع بالمزاد العلني تطبق أحكام المادتين 760 و 761 من ق إ م إ .

الفصل الرابع طلب إستحقاق العقار المحجوز

يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية ، طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب إستحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد إنتهاء الأجل المحددة للإعتراض على قائمة شروط البيع ، و ذلك بدعوى إستعجالية ترفع ضد الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي . ويفصل فيها رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوماً من تاريخ تسجيل الدعوى ، و إذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الإستعجال ، فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل ، بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر و التعليق .

وإذا إختصرت دعوى الإستعجال على جزء من العقارات المحجوزة ، فلا يكون لها أثر بوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى .

الفصل الخامس البيوع العقارية الخاصة

لقد خص المشرع بعض البيوع العقارية الخاصة بأحكام خاصة سنعرض لها فيما يلي :

المبحث الأول : بيع عقار المفقود ، ناقص الأهلية و المفلس

يعرف المفقود طبقا للمادة 109 من قانون الأسرة بأنه الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم ، وعلى القاضي عندما يحكم بالفقد أن يحصر أمواله و يعين مقدما لتسييرها طبقا للمادة 111 من نفس القانون .
ويعرف ناقص الأهلية طبقا للمادتين 43 و 44 من القانون المدني بأنه كل من بلغ سن التمييز (13 سنة) و لم يبلغ سن الرشد ، وكل من بلغ سن الرشد و كان سفيفا أو ذا غفلة ، و يخضع لأحكام الولاية أو الوصاية أو القوامة .
والمفلس طبقا لأحكام المادة 215 وما بعدها من القانون التجاري هو التاجر الذي توقف عن دفع ديونه و صدر في شأن ذلك حكم .

فبالنسبة لهؤلاء وبعد الحصول على إذن قضائي ببيع عقاراتهم و/أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني ، يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع (م/737) بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي أو بعدها وكيل التفليسة حسب الحالة و تودع بأمانة ضبط المحكمة .
و يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع البيانات الآتية :

- 1-الإذن الصادر بالبيع .
- 2-تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا لا سيما موقعه وحدوده ونوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و إسمها عند الإقتضاء ، مفرزا أو مشاعا ، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، و إن كان العقار بناية ، يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات .
- 3-شروط البيع و الثمن الأساسي .
- 4-تجزئة العقار إلى أجزاء إذا إقتضت الضرورة ذلك مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء .
- 5-بيان سندات الملكية .

كما يجب أن ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية :

- 1-مستخرج جدول الضريبة العقارية .
 - 2-مستخرج من عقد الملكية .
 - 3-الإذن بالبيع عند الإقتضاء .
 - 4-الشهادة العقارية .
- و يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية ، و إخطار النيابة العامة ، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الإعتراض عليها .

المبحث الثاني بيع عقار مملوك على الشيوع

لقد نصت المادة 728 من القانون المدني على أنه إذا تعذرت القسمة عينا ، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته ، بيع هذا المال بالمزاد . وعليه فإذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوع لعدم إمكانية قسمته بغير ضرر أو لتعذر قسمته عينا ، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع ، بعدها المحضر القضائي ، و تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها

العقار بناء على طلب من يهمله التعجيل من المالكين على الشيوخ .

و يجب أن تشمل قائمة شروط البيع على :

1-الإذن الصادر بالبيع .

2-تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري ، تعيينا دقيقا ، لا سيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته ومساحته و رقم القطعة الأرضية وإسمها عند الإقتضاء ، مشاعا و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، و إن كان العقار بناية ، يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات .

3-شروط البيع و الثمن الأساسي .

4-تجزئة العقار إلى أجزاء إذا إقتضت الضرورة ذلك مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء .

5-بيان سندات الملكية .

كما يجب أن يرفق بقائمة شروط البيع ما يأتي :

1-مستخرج جدول الضريبة العقارية .

2-مستخرج من عقد الملكية .

3-الإذن بالبيع عند الإقتضاء .

4-الشهادة العقارية .

5-نسخة من الحكم أو القرار القاضي بإجراء البيع بالمزاد العلني

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى الدائنين

أصحاب التأمينات العينية ، وجميع المالكين على الشيوخ ، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض عليها .

المبحث الثالث : بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني

يجوز لمالك العقار و/ أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني إذا كان يرغب في

الوفاء بديونه ولم يسع الدائنون إلى المطالبة بديونهم ولم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه أن يتقدم إلى المحضر القضائي بطلب بيعه بالمزاد العلني ، فيعد هذا الأخير قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار .

و يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب

التأمينات العينية ، و لهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض عليها .

مع الإشارة إلى أن البيوع المشار إليها في المواد 783، 786 و 788 تخضع لإجراءات

النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في ق إ م ، أي المواد من 747 إلى 765 .

الفصل السادس توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

يجب التفرقة بين حالتين ، الحالة التي تكون فيها المبالغ المتحصلة من بيع العقار

و/أو الحقوق العينية العقارية كافية لسداد كامل الديون سواء كان الدائن شخص واحد أو تعدد الدائنون ، والحالة التي تكون فيها تلك المبالغ غير كافية .

الحالة الأولى : إذا كانت المبالغ المتحصلة من بيع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية كافية لسداد الدين ، سلم المحضر القضائي مباشرة مقدار الدين للدائن ، و في حالة تعدد الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز سلم المحضر القضائي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي . كما يجوز كذلك الوفاء بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه ، وترد المبالغ المتبقية الى المدين المحجوز عليه بعد سداد الديون و المصاريف .

الحالة الثانية : أما إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز فيجب على المحضر القضائي إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة و حكم رسو المزداد ، عندها يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع هذه المبالغ . و في حالة وجود عدة حجوز على عقارات أو حقوق عينية عقارية لنفس المدين المحجوز أمام جهات قضائية مختلفة ، فيجب على المحضرين القضائيين إيداع الأموال المتحصلة من البيوع بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول . بعدها يقوم رئيس المحكمة في أجل 15 يوما من تاريخ إخطاره بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين و يأمر بإيداعها بأمانة الضبط و تعليق مستخرج منها حيث يتولى مهمة التعليق هذه رئيس أمانة الضبط بلوحة إعلانات المحكمة لمدة 30 يوما .

و بعد إنتهاء هذا الأجل تفتتح مهلة 10 ايام فرصة لكل دائن بيده سند دين ليتقدم إلى أمانة الضبط و يطلب قيده مع بقية الدائنين ، وإلا سقط حقه في الإنضمام إلى القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ . و يقوم بعد ذلك المحضر القضائي بناء على طلب من يهمله التعجيل بتكليف الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز بالحضور الى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة و التي يحددها هذا الأخير ، وأثنائها يتحقق الرئيس من صفة الدائنين و صحة تكليف الأطراف بالحضور و صحة التوكيلات و صحة طلبات التسجيل ، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع و شطب من لم تثبت صفته .

-إذا حضر الأطراف وحصل الإتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة ، تسوية ودية ، يثبت الرئيس هذا الإتفاق في محضر يوقعه هو و أمين الضبط و الحاضرون ، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي .

-وإذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة أشر الرئيس على القائمة المؤقتة و تصبح نهائية . وفي الحالتين يصدر الرئيس أمرا و لائيا إلى رئيس أمانة الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة .

-إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية يجوز توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوقه في القائمة المؤقتة لكن لا يجوز له الطعن في قائمة التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس .

-و أما إذا لم تتم التسوية الودية بسبب إعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة ، يأمر الرئيس بتثبيت الإعتراض في محضر ويفصل فيه خلال أجل 08 ايام بأمر قابل للإستئناف في خلال 10 ايام إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف دينار(00، 200.000 دج) ، و يفصل في الإستئناف رئيس المجلس القضائي في أقرب الآجال ، على أن هذا الإستئناف لا يخضع للتمثيل الوجوبي بمحام، وليس له أثر موقوف ، ولا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين .

و يسجل أخيرا أنه لا يترتب على إفلاس المدين المحجوز عليه وقف إجراءات التوزيع و لو حدد التوقف عن الدفع بتاريخ سابق على الشروع في التوزيع .

خاتمة

نخلص أخيرا إلى أن المشرع قد وسع في مجال التنفيذ على العقار ليشمل حتى بعض الحقوق العينية العقارية كحق الإنتفاع مستقلا على حق الرقبة ، كما سلط التنفيذ الجبري على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة . وكذا العقارات غير المشهورة . وذلك من خلال إجراءات أكثر دقة و وضوحا ، حدد فيها مراكز كامل أطراف التنفيذ ، وهذا كله حماية للحق و تمكين صاحبه من إقتضائه و تفعيله للقاعدة القانونية التي لا يكفي وجودها ما لم تقترن بإجراءات تنفيذ .