

المحاضرة الخامسة: إجراءات بيع العقار المحجوز في المزاد العلني

يتم بيع العقار المحجوز عليه وفق ثلاثة مراحل أساسية وهي (مرحلة اعداد العقار للبيع - مرحلة الاعتراضات- مرحلة جلسة البيع في المزاد العلني)

أولاً: مرحلة اعداد العقار للبيع: تتضمن هاته المرحلة كل الإجراءات التحضيرية لجلسة البيع في المزاد العلني مع فرض الرقابة القضائية عليها والتي تتمثل فيما يلي:

(1) تحديد الثمن الأساسي

(2) إعداد قائمة شروط البيع

(3) التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

(4) نشر مستخرج من قائمة شروط البيع.

(1) **تحديد الثمن الأساسي:** يتم تحديد الثمن الأساسي من طرف خبير عقاري يعينه رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي (الدائن الحاجز) ، مهمته تحديد الثمن الذي يفتح به المزاد وفقاً للقيمة التقريبية للعقار المحجوز عليه يسمى بالسعر الافتتاحي .

يلتزم الخبير العقاري بإيداع تقرير حول القيمة التقريبية للعقار لدى أمانة ضبط المحكمة خلال 10 أيام والا يتم استبداله، وذلك حسب نص المادة 739 ق ا م ا بد تبليغه بالأمر من طرف المحضر القضائي

(2) إعداد قائمة شروط البيع

بعد قيد امر الحجز التنفيذي على العقار لدى المحافظة العقارية وانقضاء اجل شهر الممنوح للمحجوز عليه من أجل الوفاء بقيمة الدين وفي حالة عدم الوفاء يباشر الدائن الحاجز باتخاذ إجراءات التنفيذ تكون بدايتها بتحرير قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي بطلب من الدائن الحاجز ، والحكمة منها اعلام كل من يهمه الامر (الحجز- المحجوز عليه - الراغب في دخول المزاد لشراء العقار- كل من له مصلحة ...) بشروط عملية البيع في المزاد العلني .

تم تعريف قائمة شروط البيع على انها وثيقة قانونية ويتم اعداد هاته القائمة وفقاً لما يلي:

- تحرير قائمة شروط البيع: هي عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي الى التعريف الكامل بالعقار المراد بيعه يتم اعدادها من طرف المحضر القضائي باعتباره الموظف العمومي المسؤول على تنفيذ الإجراءات بطلب من الدائن. تتضمن هاته القائمة بالإضافة الى اسم ولقب المحضر القضائي البيانات التالية:

- بيانات قائمة شروط البيع: وفقا لنص المادة 737 ق إ م إ يجب أن تتضمن القائمة البيانات التالية:

- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم.
- السند التنفيذي الذي تم بمقتضاه الحجز ومبلغ الدين .
- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته وتاريخ انذار الحائز أو الكفيل العيني ان وجد. (الحكمة من هذا البيان هي فرض الرقابة على احترام الإجراءات القانونية واحتساب اجل شهر)
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته، رقم القطعة الأرضية اسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وان كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات
- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب شغله، أو أنه شاغر.
- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.
- تجزئة العقار الى أجزاء اذا كان في ذلك فائدة أفضل من البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، توضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع، عند الاقتضاء، واذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادي أو مجموعة فلاحية، لايحوز تجزئتها.

- مرفقات قائمة شروط البيع: تم تحديد مرفقات قائمة شروط البيع في نص المادة 738 ق إ م إ والتمثلة في:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- نسخة من أمر الحجز.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني.
- شهادة عقارية توضح القيود التي حصلت على العقار الى غاية الحجز عليه.
- مستخرج من جدول الضريبة العقارية، لكي يتمكن من معرفة اذا كان العقار مثقل بديون اتجاه مصالح الضرائب، ولتتمكن هذه الجهة من استيفائه

- ايداع قائمة شروط البيع:

تودع قائمة شروط البيع لدى امانة ضبط المحكمة. أما بالنسبة للميعاد فالمشروع الجزائري لم يحدد ميعاد دقيق لاعداد قائمة شروط البيع وايداعها بل اكتفى بالنص على التبليغ الرسمي والانذار بالوفاء مثلما سبق بيانه، اما بالنسبة للاثار المترتبة على اسقاط احد البيانات الإلزامية الواردة في المادة 737 المذكورة سابقا فانه يترتب عليها البطلان النسبي (القابلية للابطال) من طرف

ذوي المصلحة خلال اجل أقصاه جلسة الاعتراضات أما في حالة الابطال فانه يلتزم المحضر القضائي بإعادة تحريرها. على عاتقه وبالتالي:

لا تعتبر قائمة الشروط نهائية فيما تضمنته من شروط الا بعد الفصل في جلسة الاعتراضات فقد تتغير الشروط بالزيادة أو النقصان اذ يمكن للقاضي تعديلها وفقا لما يبيده الأطراف من اعتراضات. بعد تحرير قائمة شروط البيع يتم ايداعها لدى أمانة ضبط المحكمة مع الوثائق المرفقة من طرف المحضر القضائي مع مراعاة الاجال الممنوحة للخبير العقاري لتحديد الثمن الأساسي باعتباره من البيانات الأساسية للقائمة والاجال الإضافية لاستبدال الخبير في حالة تقاعسه.

- الاثار المترتبة على ايداع قائمة شروط البيع:

بناء على نص المادة 737 ق إ م إ يتحصل على وصل يثبت الإيداع ليقوم رئيس المحكمة بالاطلاع عليها والتأشير فيها مع تحديد تاريخ وساعة ومكان انعقاد جلسة الاعتراضات وفي نفس الوقت تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، مع الاخذ بعين الاعتبار المدة اللازمة لتبليغ الأطراف. ملاحظة مهمة: بالنسبة للمشرع الجزائري لم يحدد أجال لإعداد قائمة شروط البيع أو حتى اجال لإيداعها

(3) التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

ضمانا لمبدأ الوجاهية وحق الدفاع يلتزم المحضر القضائي بتبليغ الأشخاص المعنيين والمحددين حصرا بموجب نص المادة 740 ق إ م إ بقائمة شروط البيع في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع القائمة وفقا لموقف المشرع الجزائري نجد أن هذا الميعاد هو ميعاد تنظيمي لا يترتب على مخالفته أي جزاء.

- بالنسبة للأشخاص المعنيين بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

يجب ان يتم التبليغ للأطراف التالية:

- المدين المحجوز عليه
- الكفيل العيني وحائز العقار أو الحق العيني ان وجدا
- المالكين على الشيوع ان كان العقار مشاعا أو الحق العيني العقاري مشاعا
- الدائنين المقيدين كل بمفرده.
- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض ان وجد².

²- ملكية الشائعة تكون على مال معين بالذات بملكة أكثر من شخص واحد وحق كل شريك يقع على حصة شائعة في هذا المال ومن ثم يكون محل حق الشريك هو هاته الحصة.
مقرض الثمن: هو الشخص الذي قام باقراض المدين مبلغ من المال من أجل شراء العقار غير أنه تم الحجز على العقار قبل استيفاء المبلغ المقترض

➤ الى الورثة في حالة الوفاة.

- بالنسبة للأثار المترتبة على التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع من عدمه:

وهنا نكون أمام احتمالين وهما:

✓ **الأول: في حالة التبليغ:** يصبح كافة الأطراف الذين تم تبليغهم طرفا في الإجراءات ولهم الحق في

تقديم الملاحظات أو الاعتراضات في أجل أقصاه 3 ثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات

✓ **الثاني: في حالة عدم تبليغ أحد الأطراف:** على الرغم من أن المشرع الجزائري حدد آجال التبليغ

الرسمي بموجب نص المادة 740 ق إ م إ لكنه لم يوضح الاثار المترتبة عن عدم تبليغ أحد

الأشخاص المحددين في نص المادة 740 كما أنه لم يحدد الاثار المترتبة عن التبليغ خارج الاجال

القانونية وبالتالي السؤال المطروح هنا هل يمكن التمسك ببطلان الإجراءات نتيجة مخالفة

نص المادة 740؟

من منظورنا الشخصي يوجد طرحين وهما إما تعتبر الإجراءات قابلة للإبطال ويمكن أن يتمسك بها

المحجوز عليه لإبطال إجراءات الحجز عن طريق رفع دعوى أصلية لإبطال إجراءات التنفيذ / أما

الطرح الثاني فهي تدخل في إطار الاعتراضات التي تقدم في جلسة الاعتراضات باعتبارها مرحلة مهم

لتطهير كل الإجراءات من العيوب .

(4) نشر مستخرج من قائمة شروط البيع:

من أجل ضمان اطلاع كافة الافراد سواء كانت لديهم مصلحة في الحجز أو لم تكن لهم مصلحة في

الحجز أوجب المشرع الجزائري بموجب نص المادة 748 المحضر القضائي أن يقوم بنشر مستخرج

من قائمة شروط البيع وفقا لمايلي:

✓ النشر في جريدة يومية وطنية بغض النظر عن اللغة التي تصدر بها.

✓ تعليق القائمة في لوحة إعلانات المحكمة.

✓ من حيث الاجال: فان النشر والتعليق يكون خلال **08 ثمانية أيام** تبدأ من تاريخ آخر تبليغ رسمي

لايداع قائمة شروط البيع.

✓ من حيث الاثبات: يتم ارفاق صورة من الإعلان ومحضر التعليق مع ملف التنفيذ.

✓ من حيث الاثار المترتبة على النشر: يترتب على النشر اعطاء الحق لكل شخص الاطلاع على قائمة

شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة.

ان الهدف الأساسي من القيام بالإعلان العام للجمهور هو حماية لحق المدين المحجوز عليه وذلك من اجل اعلام الجمهور واستقطاب اكبر عدد من المزايدين بغرض بيع العقار بأعلى ثمن فالاعلان يتيح لكل شخص التعرف على العقار محل البيع بالمزاد العلني ومواصفاته والتمن الأساسي الذي تبدأ به المزايدة.