

المحاضرة السابعة: جلسة البيع في المزاد العلني

تتم عملية بيع العقار في المزاد العلني وفقا لمجموعة من الإجراءات وهي كالآتي:

1. **تحديد جلسة البيع في المزاد العلني:** سبق وان اشرنا بأنه في الأصل او القاعدة العامة أن يتم تحديد تاريخ وساعة ومكان انعقاد جلسة البيع في المزاد العلني عند إيداع قائمة شروط البيع والتأشير عليها من طرف رئيس المحكمة.

لكن هذا التاريخ أولي يبقى رهين جلسة الاعتراضات ففي حالة عدم تقديم أي اعتراض وبالتالي الغاء جلسة الاعتراضات ومواصلة الإجراءات بصفة عادية وهو ما يترتب عليه الإبقاء على التاريخ المحدد على ذيل قائمة شروط البيع (هذا الاحتمال الأول).

(أما الاحتمال الثاني) يمكن تقديم اعتراضات او ابداء ملاحظات او اتخاذ تدابير من شأنها أن تؤدي الى عدم الالتزام بالتاريخ الاولي المحدد عند قائمة شروط البيع (كالغاء الإجراءات واعادتها على نفقة المحضر القضائي أو وقف إجراءات البيع....) مما يترتب عليها ضرورة إعادة تحديد تاريخ اخر بعد التحديد النهائي لقائمة شروط البيع .

(الاحتمال الثالث) قد يحدث ان لا يتم تحديد هذا التاريخ لسبب او لآخر:

- كسهو رئيس المحكمة
- بسبب انعقاد جلسة الاعتراضات وما يترتب عليها من إجراءات مثلما وضحنا في الاحتمال الثاني مما يؤدي الى سقوط تاريخ البيع المحدد عند إيداع القائمة بالضرورة.
- في هاته الحالة ووفقا لنص المادة 747 ق ا م ا يجب ان يحدد رئيس المحكمة تاريخ جديد لانعقاد جلسة البيع في المزاد العلني وفقا لما يلي:
- تقديم الطلب: يكون من طرف المحضر القضائي او أي دائن اخر طرفا في الحجز له ان يقدم طلب لرئيس المحكمة من اجل تحديد تاريخ انعقاد جلسة البيع.
- الصيغة القانونية: يتم تحديد تاريخ /ساعة ومكان انعقاد جلسة البيع في المزاد العلني بموجب أمر **على عريضة** صادر من رئيس المحكمة.
- الاثار المترتبة عليه: اخطار كل من المدين أو(الحائز/الكفيل العيني ان وجد) وجميع الدائنين المقيدين بتاريخ انعقاد الجلسة قبل انعقادها **بثمانية 08 أيام** على الأقل.
- هذا فيما يخص كيفية تحديد تاريخ جلسة البيع في المزاد العلني.

2. الإعلان على البيع في المزاد العلني:

اعمالا لمبدأ المواجهة حرص المشرع الجزائري على ضمان وصول الإعلان على البيع في المزاد العلني لكافة الأطراف وذلك عن طريق القيام بنوعين من الإعلان:

➤ الإعلان الخاص: وهو نفس الامر الذي اشرنا اليه سابقا أي اخطار كل من المدين أو (الحائز /الكفيل العيني ان وجد) وجميع الدائنين المقيدين بتاريخ انعقاد الجلسة قبل انعقادها بثمانية 08 أيام على الأقل.

➤ الإعلان العام: حفاظا على حق المدين وضمانا لبيع عقاره بأحسن ثمن حرص المشرع الجزائري على تنظيم احكام المزايدة ووضع اليات من شأنها استقطاب أكبر عدد من المزايدين

- من حيث الشكل: تحرير مستخرج من السند التنفيذي وقائمة شروط البيع إضافة الى البيانات الإلزامية المذكورة في المادة 749 ق ا م ا .

- من حيث طريقة الاعلان: يكون الإعلان العام عن طريق **النشر والتعليق** وفقا لنص المادة 750 ق ا م ا:

✓ النشر في جريدة يومية ووطنية أو أكثر.

✓ التعليق في كل من - لوحة إعلانات المحكمة

- لوحة إعلانات البلدية التي يوجد في دائرتها العقار المحجوز عليه.
- لوحة إعلانات قبضة الضرائب التي يوجد في دائرتها العقار المحجوز عليه.
- في باب او مدخل كل عقار من العقارات المحجوز عليها.
- في الساحات والأماكن العمومية.

ملاحظة: هذه الإجراءات قابلة للزيادة (كالنشر في أكثر من جريدة او التعليق في مدخل الأسواق ومراكز البريد.... لان هذا الامر من شأنه استقطاب أكبر عدد من المزايدين) غير قابلة للنقصان لان في ذلك اجحاف في حق المدين المحجوز على عقاره مما يترتب على النقصان قابلية ابطال إجراءات النشر والتعليق.

- من حيث الميعاد: يكون النشر والتعليق في اجل 30 يوما على الأكثر و20 يوما على الأقل قبل جلسة البيع بالمزاد العلني.

- من حيث الاثار: هناك ثلاث اثار تترتب عن الإعلان عن البيع في المزاد العلني بنوعيه (الخاص والعام) وبكلتا الطريقتين (النشر والتعليق) وهي كالآتي:

✓ **الإثبات:** يكون بتقديم صورة من الجريدة (في حالة النشر) او تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور او المعلق (في حالة التعليق - المحكمة/البلدية/ الضرائب/ المحضر القضائي) ورافقها بملف التنفيذ.

✓ **إمكانية رفع دعوى إلغاء إجراءات النشر والتعليق:** يحدث وان يخالف المحضر القضائي إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني كان يغفل عن ذكر البيانات اللازمة والواردة فينص المادة 749 ق ا م ا (مثل الإعلان عن بيع عقار كقطعة فلاحية بينما هي ارض صالحة للبناء) او انه لايلتزم بالإعلان خلال الاجال القانونية كأن يقوم بالنشر قبل 10 أيام من الجلسة مما قد يؤدي الى عدم العلم الكافي بالبيع . **مما يجعل إجراءات الإعلان عن البيع قابلة للإبطال (البطلان لنسبي)**

يكون الاعتراض على إجراءات الإعلان على البيع بموجب عريضة تقدم لرئيس المحكمة في اجل أقصاه قبل جلسة البيع ب3 ثلاثة أيام لطلب الغاء الإجراءات، فيما يخص الاثار المترتبة عن طلب الإلغاء فيترتب عليها

➤ **اما قبول طلب الغاء الإجراءات** ليتم اعادتها على نفقة المحضر القضائي وبالتالي **تأجيل البيع الى جلسة لاحقة .**

➤ **او رفض طلب الغاء الإجراءات** وبالتالي افتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً.

➤ **الصيغة القانونية للفصل في الدعوى:** الفصل في طلب الإلغاء يكون بموجب امر غير قابل لاي طعن صادر عن رئيس المحكمة يوم البيع وقبل افتتاح البيع بالمزاد العلني.

✓ **تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ:** يكون التقدير منذ بداية إجراءات البيع الى غاية نهايته (بما في ذلك الإجراءات التحضيرية/ مصاريف الخبير العقاري/ مصاريف التبليغ والنشر والتعليق....) بموجب امر على عريض صادر عن رئيس المحكمة بناء على طلب المحضر القضائي او احد الدائنين ليتم الإعلان على هذا التقدير قبل افتتاح الجلسة كما ينوه عليها في حكم رسو المزاد.

3. **جلسة البيع في المزاد العلني:**

المزايدة تفتح التنافس بين عدة اشخاص للحصول على المزايدة لمن يقدم اعلى ثمن تكون علنية ومفتوحة للجمهور حيث لا تقتصر المزايدة على اشخاص معينين بذواتهم.

وبالتالي البيع بالمزاد العلني هو عقد بمقتضاه يتم بيع أموال معينة وبإجراءات محددة وبيع العقار بالمزاد العلني هو البيع الذي يتم عن طريق القضاء او تحت اشرافه كي يتحول المال المحجوز عقارا كان او منقول الى مبلغ نقدي محققا الغاية من التنفيذ وهي استيفاء الدائن حقه المالي.

أ- **ضوابط المزايدة:** تخضع مجريات جلسة البيع في المزاد العلني لمجموعة من الضوابط مقررة في المواد من 753 الى 765 ق ا م ا تبدأ بانعقادها وتنتهي بصدر حكم رسو المزاد وهي كالآتي:

➤ **تحديد الأشخاص الممنوعين من المزايدة:** القاعدة العامة المعمول بها في البيوع انه لكل شخص

يتمتع بالأهلية له الحق في التعاقد وشراء العقار، غير ان المشرع الجزائري وبموجب نص المادة 645 ق ا م ا منع طائفة من الأشخاص من التقديم في المزايدة لشراء الأموال محل الحجز وهم كالاتي:

1- المدين المحجوز عليه: لانهل ايمن ان نتصور بان يكون مالك العقار والمحجوز عليه هو نفسه الذي قام بشرائه لأنه اذا كان للمدين مال لشراء العقار كان من باب أولى ان يوفي بها الديون التي يجري بسببها بيع العقار.

2- القضاة الذين نظروا في القضية: وذلك من اجل ضمان حياد ونزاهة القضاة اذ يستوي في ذلك قضاة النيابة العامة وقضاة الحكم

3- المحضرون القضائيون الذين قاموا بإجراءات التنفيذ: وفقا للمدة 24 من القانون رقم 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي يمنع عليه الاستفادة من جميع العمليات التي قام بها اثناء التنفيذ (حالات المنع) حيث جاء في فحواها " يحضر على المحضر القضائي سواء بنفسه أو بواسطة اشخاص بصفة مباشرة او غير مباشرة.....الانتفاع شخصا من أي عملية ساهم في تنفيذها ..."

4- محافظو البيع المعينون بالتنفيذ: وفقا لنص المادة 34 من القانون رقم التي جاء فيها " يحظر على محافظ البيع بالمزايدة سواء بنفسه أو بواسطة شخص اخر بصفة مباشرة او بصفة غير مباشرة:.....الانتفاع من أي عملية يساهم فيها"

5- أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات: بحكم انه جميع الوثائق والإجراءات المتعلقة بالتنفيذ يتم ايداعها لدى امانة ضبط المحكمة، كما ان عملية إيداع المبالغ المخصصة لتسديد الديون تودع على مستواها فالمشرع منعهم من المشاركة في المزايدة ضمنا لنزاهة البيع وتفاديا لأي شبهة.

6- المحامون الممثلون للأطراف: كقاعدة عامة لايمنع المحامون من المشاركة في المزايدة لكن اذا ثبت ان المحامي قد شارك في إجراءات التنفيذ بطريقة او بأخرى فإنه يمنعه من المزايدة لأنه قد يؤدي به الى اثاره أي اجراء من إجراءات التنفيذ اضرارا بالمدين من اجل شراء عقاره.

7- الوكلاء الذين باشرو الإجراءات باسم المدين:

8- أما فيما يخص الدائن الحاجز فقد نص القانون صراحة على إمكانية مشاركته في المزايدة بناء على نص المادة 645 ق ا م ا.

➤ **تحديد الأشخاص الحاضرين في جلسة البيع بالمزاد العلني:** في المقابل من ذلك وبموجب نص المادة

753 ق ا م ا يحضر الجلسة كل من : رئيس المحكمة أو قاضي يعينه/ المحضر القضائي/ أمين الضبط/ الدائن الحاجز والدائنين المقيدين/المدين المحجوز عليه او الحائز والكفيل العيني ان وجد/ المزايدين.