

- ب- انعقاد جلسة البيع في المزاد العلني: جلسة البيع في المزاد العلني هي جلسة علنية يتم افتتاحها من طرف الرئيس أي رئيس المحكمة كما يمكن تعيين قاضي آخر؛ وبحضور كافة الأطراف المذكورين سابقا بما فيهم المزايدين اذ تتم الجلسة وفقا لما يلي:
- ✓ افتتاح الجلسة: قصد افتتاح الجلسة يتأكد رئيس الجلسة من مجموعة من النقاط:
 - تسجيل الأطراف الحاضرين والغائبين بعد التأكد من اخطارهم قبل 08 ايام من انعقاد الجلسة.
 - التأكد من صحة إجراءات النشر والتعليق.
 - التأكد من عدد المزايدين حيث لا يجب أن يقل عددهم عن 03 مزائدين.
 - التأكد من عدم وجود طلب لإلغاء إجراءات النشر والتعليق مقدم من طرف احد اطراف الحجز وفقا لما تضمنته المادة 751 ق ا م ا. (في حالة وجود طلب ينظر فيه رئيس الجلسة ويفصل فيه بأمر غير قابل للطعن) هذه النقطة تم التطرق اليها سابقا.
 - ✓ الامر بافتتاح المزاد العلني: بعد افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني يقوم رئيس الجلسة بالتذكير بما يلي:
 - بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع
 - الثمن الأساسي المحدد سابقا.
 - الرسوم والمصاريف المقدرة سابقا وفقا لنص المادة 752 ق ا م ا
 - يحدد مبلغ التدرج في المزايدة على ان لا يقل في جميع لحالات عن عشرة الاف دينار(10000) في كل عرض.

- عند التذكير بما سبق ذكره يأمر بافتتاح المزاد العلني. وبداية المزايدة

الجلسة الأولى: إذن تبدأ المزايدة بموجب بأمر من القاضي لفتح المجال أمام المزايدين لتقديم العرض (هو عبارة عن مبلغ من النقود يعرضه أحد الراغبين في شراء العقار محل البيع والمشاركين في المزايدة) فيرسو المزاد على المزايد الذي تقدم بأعلى عرض واخر عرض وبعد نداء الرئيس ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل مرة دقيقة واحدة.

وهنا نشير الى أنه: لايمكن أن يباع العقار بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.

غير انه يمكن تأجيل البيع في المزاد العلني لمرتين وفقا لما يلي:

ت- ضوابط تأجيل البيع في المزاد العلني:

سنيين حالات التأجيل في مجموعة من النقاط:

- أطراف التأجيل.
- حالات التأجيل.
- الجلسات المؤجلة.

➤ مدة التأجيل.

• فيما يخص أطراف التأجيل: التأجيل قد يكون من طرف رئيس الجلسة في الحالات التالية:

- 1- عدم صحة الاجراءات
- 2- عدم توفر النصاب في المزايدين (عدد المزايدين أقل من 03).
- 3- عدم تقديم أي عرض خلال 15 دقيقة.
- 4- تقديم عرض أقل من السعر الأساسي.

كما قد يكون بطلب من أطراف الحجز لأسباب جدية خاصة:

1- قلة المزايدين.

2- ضعف العروض.

إذا كان التأجيل بطلب من احد الأطراف فإنه تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل.

• فيما يخص جلسات البيع في المزاد العلني: يمكن تأجيل البيع الى مرتين وهما:

✓ **الجلسة الجديدة:** بغض النظر عن توافر عدد المزايدين من عدمه تنعقد جلسة البيع على أن تكون العروض المقدمة تساوي أو أكثر من الثمن الأساسي، فالعبرة بقيمة المزايدة وليس بعدد المزايدين.

إذا كانت قيمة العروض أقل من الثمن الأساسي يقرر القاضي تأجيل البيع الى الجلسة الموالية مع انقاص عشر الثمن الأساسي والامر بإعادة النشر والتعليق بنفس الإجراءات المنصوص عليها في المادة 750 ق إ م إ. **(هنا المشرع لم يحدد من يتحمل نفقات إعادة النشر والتعليق)**

✓ **الجلسة الموالية (الأخيرة):** في هاته الجلسة يباع العقار في جميع الحالات بغض النظر عن عدد المزايدين وحتى وان كانت قيمة العروض المقدمة أقل من الثمن الأساسي.

• فيما يخص مدة التأجيل: يكون التأجيل بموجب أمر صادر من رئيس الجلسة لتأجيل البيع خلال فترة لا تقل عن 30 يوما ولا تزيد عن 45 يوما من تاريخ التأجيل.

• من الاثار المترتبة على التأجيل: إعادة النشر والتعليق البيع في المزاد العلني وفقا للكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749/750 ق إ م إ. **لكن السؤال المطروح هنا على نفقة من؟**

4. إعادة البيع في المزاد العلني:

• الحالة الأولى (م757 ف 4): إذا لم يقم الراسي عليه المزاد بتنفيذ شروط المزايدة؛ بحيث تمنح له مهلة 08 أيام لإيداع المبلغ كاملا لدى أمانة ضبط المحكمة، فإذا لم يلتزم بذلك يتم اعذاره من اجل إيداع المبلغ في أجل 05 أيام.

- الحالة الثانية (م 760 ق 1 م ا): إذا تم بيع العقار المحجوز بأقل من الثمن الأساسي؛ يمكن لكل شخص تقديم طلب لإعادة البيع بالمزاد العلني بموجب عريضة في أجل 08 ثمانية أيام من تاريخ حكم رسو المزاد ويتحمل جميع نفقات تجديد البيع ولكن بشروط وهي:
 - تقديم تعهد كتابي بزيادة السدس (6/1) عن قيمة البيع الأول.
 - التعهد بإيداع الثمن كاملاً مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة لدى أمانة ضبط المحكمة.

5. حكم رسو المزاد العلني: م 765/762 ق 1 م ا

مثلاً وضحنا سابقاً على المتقدم بأعلى عرض من المتزايدين وآخرهم بغض النظر إذا كان العرض أعلى من الثمن الأساسي أم أقل منه بحسب الحالة؛ حيث ينادي الرئيس ثلاث نداءات متتالية تفصل بينهم دقيقة واحدة وفي حالة عدم تقديم أي عرض يعلن رئيس الجلسة على رسو المزاد على آخر مزاد ويسمى بالراسي عليه المزاد.

➤ فيما يخص الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد: اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد بين من اعتبره عقد لأنه ناقل للملكية وبين من اعتبره حكم لأنه صادر عن القاضي لكنه يفتقد لقواعد الوجاهية.

إذن وفقاً لموقف المشرع لجزائري ومايتبين في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد بأنه حكم ذو طبيعة خاصة ذلك وفقاً لما جاء في المادة 763 "يتضمن حكم رسو المزاد، فضلاً عن بيانات الأحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف ما يأتي:"

فيما يخص البيانات التي يجب أن يتضمنها حكم البيع بالمزاد العلني فقد تم تحديدها بموجب المادة 763 ق 1 م ا. أهمها :

- السند التنفيذي.
- تعيين العقار ومشمولاته.
- الثمن الأساسي للعقار.
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد.
- إجراءات البيع بالمزاد العلني .

- فيما يخص التزامات الراسي عليه المزاد: يدفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة في جلسة البيع، على أن يدفع المتبقي من الثمن لدى أمانة ضبط المحكمة في أجل أقصاه 08 ثمانية أيام.
- إذا لم يتم بإيداع باقي الثمن في الأجل المحددة يتم اعذاره بالدفع خلال 05 أيام.
- إذا لم يلتزم يعاد البيع بالمزاد العلني على ذمته.
- فيما يخص الاثار المترتبة على رسو المزاد: لا يترتب على رسو المزاد انتقال الملكية بل يجب بعد ذلك اتباع إجراءات خاصة أين يصدر قاضي البيوع العقارية حكماً يسمى حكم رسو المزاد ولا بد من قيد الحكم لدى المحافظة العقارية كي يترتب آثاره القانونية فحكم رسو المزاد من التصرفات الناقلة للملكية وهو ما يؤدي الى تطهير العقار من كل التأمينات العينية.
- يلتزم المحضر القضائي بإجراء القيد لدى المحافظة العقارية في أجل شهرين 02 من تاريخ صدور حكم رسو المزاد .
- فيما يخص تبليغ حكم رسو المزاد فبموجب نص المادة 764 ق ا م ا فإنه لا يجب تبليغ الحكم لطراف الحجز بل تتم مباشرة التنفيذ الجبري فورا.
- حكم رسو المزاد غير قابل للطعن وهو يعتبر من السندات التنفيذية الوارد ذكرها في نص المادة 600 ق ا م ا . ذلك لا يعني عدم امكانية الرجوع الى القواعد العامة في حالة وجود عيب في الإجراءات.