



أول 2024

د. عباس حومة

الاجراءات القضائية في البيوع العقارية

دراسة على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية



بسم الله الرحمن الرحيم

الاجراءات القضائية في البيوع العقارية

دراسة على ضوء قانون الاجراءات المدنية والإدارية

- المؤلف: د. عباس حومة
- تنسيق داخلي للكتاب: دارالمتنبي للطباعة والنشر
- مقاس الكتاب: 17/25
- الطبعة الأولى
- الناشر: دارالمتنبي للطباعة والنشر
- الرقم الدولي الموحد للكتاب
- ISBN : 978 _ 9969 _ 04 _ 034 _ 0
- الإيداع القانوني: أوت/ 2024 م
- الحقوق: جميع الحقوق محفوظة ©
- مقر الدار: حي تعاونية الشيخ المقراني / طريق إشبيلية
- مقابل جامعة محمد بوضياف / المسيلة- الجزائر
- للتواصل مع الدار: elmotanaby.dz@gmail.com
- الموقع الإلكتروني: <https://elmotanaby.com>
- هاتف: 0668.14.49.75 / 0773.30.52.82
- فاكس: 035.35.31.03



مقدمة.....	9
------------	---

الفصل الأول

الإجراءات القبلية لبيع العقار بالمزاد العلني

المبحث الأول: إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني.....	14
المطلب الأول: تحديد الثمن الأساسي للبيع.....	16
الفرع الأول: الشخص المكلف بتحديد الثمن.....	16
أولا - طلب تعيين الخبير.....	17
ثانيا - مهمة الخبير العقاري.....	19
الفرع الثاني: عملية تحديد الثمن الأساسي للعقار.....	21
أولا - أنواع قيم العقارات المعتمدة لتحديد الثمن.....	22
ثانيا - العوامل المؤثرة في تحديد ثمن العقار.....	23
المطلب الثاني: إعداد قائمة شروط البيع.....	25
الفرع الأول: تحرير قائمة شروط البيع.....	26
أولا - البيانات الواجب توفرها في قائمة شروط البيع.....	27
ثانيا - الجزاء المترتب عن تخلف أحد البيانات في قائمة شروط البيع.....	32
الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع.....	35
أولا - الأشخاص المخول لهم إيداع قائمة شروط البيع.....	36
ثانيا - ميعاد إيداع قائمة شروط البيع.....	37
ثالثا - الوثائق والمستندات المرفقة بقائمة شروط البيع.....	39
المبحث الثاني: الاعتراضات على قائمة شروط البيع.....	41
المطلب الأول: النظام الموضوعي للإعتراض على قائمة شروط البيع.....	42
الفرع الأول: حالات إبداء الاعتراضات على إجراءات السابقة للبيع وشروطه.....	43
أولا - حالات إبداء الملاحظات والاعتراضات على الإجراءات السابقة للبيع.....	43

- 45 - حالات إبداء الملاحظات والاعتراضات على شروط البيع
- 48 - الفرع الثاني: حالات إبداء الملاحظات على قائمة شروط البيع
- 49 - أولا - حالات التي يكون موضوعها إضافة أو حذف شرط من الشروط
- 50 - ثانيا - الملاحظات التي يكون موضوعها التعديل أو تغيير شرط من الشروط
- 51 - المطلب الثاني: النظام الإجرائي للاعتراض على قائمة شروط البيع
- 52 - الفرع الأول: الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض وميعاد تقديمه وجزاء مخالفته
- 52 - أولا - الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع
- 56 - ثانيا - ميعاد تقديم الاعتراض وجزاء مخالفته
- الفرع الثاني: إجراءات رفع الاعتراض على قائمة شروط البيع بالمزاد العلني والجهة المختصة في الفصل فيها.
- 59 - أولا - إجراءات رفع الاعتراض على قائمة شروط البيع بالمزاد العلني
- 60 - ثانيا - الجهة المختصة في الفصل في الاعتراض على قائمة شروط البيع بالمزاد العلني

الفصل الثاني

الاجراءات البعدية لبيع العقار بالمزاد العلني

- 66 - المبحث الأول: النظام الإجرائي لجلسة بيع العقار بالمزاد العلني
- 67 - المطلب الأول: الإجراءات المتبعة لتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني
- 68 - الفرع الأول: تحديد جلسة بيع العقار بالمزاد العلني
- 70 - أولا - الشخص المكلف بتقديم الطلب وشكله
- 71 - ثانيا - المحكمة المختصة بتحديد جلسة البيع
- 72 - ثالثا - تحديد مكان إجراء المزايعة وزمانه
- الفرع الثاني: الإعلان عن بيع عقار بالمزاد العلني
- 73 - أولا - الإعلان الخاص بجلسة البيع
- 74 - ثانيا - الإعلان العام عن جلسة البيع
- 77 - ثالثا - الجزاء المترتب على عدم الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني
- 80

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في جلسة البيع أو المزايدة العلنية.....	82
الفرع الأول: شروط المزايدة العلنية وإجراءات سير الجلسة.....	83
أولا - شروط المزايدة العلنية.....	83
ثانيا - إجراءات سير جلسة البيع بالمزاد العلني.....	86
الفرع الثاني: رسو المزاد وعوارض جلسة البيع.....	98
أولا - رسو المزاد.....	96
ثانيا - عوارض جلسة البيع.....	99
المبحث الثاني: الآثار المترتبة على بيع العقار بالمزاد العلني.....	107
المطلب الأول: صدور حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه.....	108
الفرع الأول: حكم رسو المزاد.....	109
أولا - الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد.....	109
ثانيا - بيانات حكم رسو المزاد.....	112
ثالثا - خصائص حكم رسو المزاد.....	114
الفرع الثاني: آثار حكم رسو المزاد.....	116
أولا - التزامات الراعي عليه المزاد.....	117
ثانيا - حقوق الراعي عليه المزاد.....	120
المطلب الثاني: إجراءات توزيع حصيلة البيع وكيفيةها.....	125
الفرع الأول: حالة تكون الأموال كافية للوفاء بكافة الديون.....	127
أولا - الدائنون المسجلون الحائزون لسندات تنفيذية.....	127
ثانيا - الدائنون العاديون الذين لا يملكون سندات تنفيذية.....	129
الفرع الثاني: حالة كون الأموال غير كافية للوفاء بكافة الديون.....	129
أولا - ترتيب الدائنين أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.....	130
ثانيا - إعداد القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.....	133
خاتمة.....	139
قائمة المراجع.....	141

اهتم المشرع بالعقار لاعتباره مكونا أساسيا للأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ولذلك أولى الاهتمام بإجراءات بيعه عن طريق البيع القضائي، ويعتبر البيع بالمزاد العلني للعقار آلية قانونية منظمة بنصوص موضوعية وإجرائية تهدف إلى الوصول بثمن العقار والحقوق العينية العقارية القابلة للبيع إلى أعلى قدر ممكن بطريق المزايدة العلنية، بغرض جلب أكبر عدد ممكن من المزايد، مع ضمان التنافس والحصول على أعلى سعر، وهي الغاية المنشودة من عملية البيع

بالمزاد العلني، وذلك من خلال وضع شروط يجب توافرها في العقار محل البيع و الشخص المزايد وملح البعض من دخول المزاد،

فبعد تحديد سعر الاساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني للعقار من طرف الخبير العقاري، واعداد قائمة شروط البيع وملح أصحاب الشأن فرصة الاعتراض على قائمة شروط البيع التي يعدها المحضر القضائي كمرحلة أولى لبداية إجراءات البيع بالمزاد العلني، من طرف رئيس المحكمة التي يقع العقار بدائرة اختصاصها بأمر غير قابل للطعن، سواء كانوا أصحاب الشأن حاضرين أو دائلين مفيدين أو مالكيين على شيوع أو كان وليا أو مقدما أو وصيا على من كان ناقصا للأهلية تأتي مرحلة مهمة وهي الإعلان العام والخاص على جلسة البيع،

تأتي بعدها مرحلة عرض العقار للبيع بالمزاد بقاعة البيوع العقارية بالمحكمة المختصة ويحتاج هذا الأمر إلى إجراءات عديدة لكي يتم إيقاع البيع وإبرام العقد، الأمر الذي يتطلب معرفة الوقت الذي يتم فيه الإيجاب والقبول، لأن افتتاح المزاد ولو كان على أساس سعر افتتاحي للعقار محل البيع، لا يعتبر إيجابا وإنما هو دعوى إلى التعاقد فقط، وعطاء المزايدة يعتبر إيجابا ويلتزم بالبقاء عليه حتى يتقدم مزاييد آخر بعطاء أفضل، وفي هذه الحالة يسقط العطاء السابق وهكذا إلى غاية إرساء المزايدة على أكبر عطاء، ويصدر بشأنها حكم برسو المزاد مرتبا بذلك مجموعة من الآثار أهمها انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد وتوزيع حاصل البيع على ذوي الشأن وفق قائمة تعتبر مشروع قسمة يعدها رئيس المحكمة قابلة للاعتراض عليها من طرف ذوي المصلحة، وهذا في حال كانت الأموال المتحصلة من البيع غير كافية لتسديد كافة الديون.

ISBN

978 9969 04 034 0



9 789969 040340

جميع الحقوق محفوظة
سنة النشر 1444 هـ / 2024 م

مقر دار النشر، حي تعاونية الشيخ المقراني
طريق اشبيليا مقابل جامعة محمد بوضياف
المسيلة - الجزائر

التواصل مع دار النشر، elmotanaby.dz@gmail.com

الهاتف: 0773.30.52.82 / 0668.14.49.75

فاكس: 035.35.31.03



المسح الرمز



Scan Our QR Code