



أوت
2024

د. عباس حومة

الاختصاص القضائي في البيوع العقارية

دراسة في إطار قانون الإجراءات المدنية
والادارية وإجتهادات المحكمة العليا



الاختصاص القضائي في البيوع العقارية

دراسة في إطار قانون الإجراءات

المدنية والادارية واجتهادات المحكمة العليا

د/ عباس حومة

9.....	مقدمة
--------	-------

الفصل الأول

العقارات المحجوزة

15.....	المبحث الأول: شروط الحجز على العقار
16.....	المطلب الأول: شروط محل الحجز
17.....	الفرع الأول: العقار المحجوز بالطبيعة
18.....	أولا-الأرض
19.....	ثانيا-المباني
20.....	ثالثا-الأشجار
21.....	رابعا-الثمار
23.....	الفرع الثاني: العقارات المحجوزة بالتخصيص وبالموضوع
23.....	أولا-العقارات المحجوزة بالتخصيص
27.....	ثانيا. العقار بحسب الموضوع
36.....	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحجز والمحجوز عليه
36.....	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالحجز
37.....	أولا-أن يكون بيد الدائن السند التنفيذي
45.....	ثانيا-إثبات عدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها للوفاء

49	ثالثا-صفة المنفذ أو الحاجز أو الدائن
50	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه
51	أولا-الصفة
54	ثانيا-السن القانوني
58	المبحث الثاني: وضع العقار تحت يد القضاء
59	المطلب الأول: إجراءات الحجز على العقار
59	الفرع الأول: إجراءات حجز العقار تحت يد المدين
60	أولا-الحجز على العقارات المشهورة
70	ثانيا-إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة
78	الفرع الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على عقارات غير المدين
79	أولا-إجراءات حجز العقار تحت يد الحائز
82	ثانيا-إجراءات الحجز على العقار تحت يد الكفيل العيني
85	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن الحجز التنفيذي على العقار
85	الفرع الأول: الآثار المترتبة في حق المدين المحجوز عليه
86	أولا-احتفاظ المحجوز عليه بملكية العقار
87	ثانيا-قطع مدة التقادم
88	الفرع الثاني: الآثار المترتبة في ذمة المدين المحجوز عليه
88	أولا-عدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار المحجوز

ثانيا-تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله.....	92
ثالثا-إحقاق الثمار بالعقار المحجوز.....	96

الفصل الثاني

العقارات غير المحجوزة

المبحث الأول: العقارات المملوكة للمفقود وناقص الأهلية والمفلس.....	104
المطلب الأول: العقارات المملوكة للمفقود والمفلس.....	105
الفرع الأول: بيع العقارات المملوكة للمفقود.....	106
أولا-تعريف المفقود.....	107
ثانيا-شروط بيع عقار المفقود بالمزاد العلني.....	109
الفرع الثاني: بيع العقارات المملوكة للمدين المفلس.....	112
أولا-تعريف المفلس ووكيل التفليسة.....	112
ثانيا-شروط بيع العقار المفلس بالمزاد العلني.....	115
المطلب الثاني: بيع العقارات المملوكة لناقص الأهلية.....	117
الفرع الأول: تعريف مصطلحي القاصر والأهلية.....	118
أولا-تعريف القاصر.....	118
ثانيا-تعريف الأهلية.....	121
الفرع الثاني: شروط بيع عقار القاصر بالمزاد العلني.....	123
أولا-الإذن القضائي لبيع عقار القاصر.....	123

ثانيا-تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله.....	92
ثالثا-إحقاق الثمار بالعقار المحجوز.....	96

الفصل الثاني

العقارات غير المحجوزة

المبحث الأول: العقارات المملوكة للمفقود وناقص الأهلية والمفلس.....	104
المطلب الأول: العقارات المملوكة للمفقود والمفلس.....	105
الفرع الأول: بيع العقارات المملوكة للمفقود.....	106
أولا-تعريف المفقود.....	107
ثانيا-شروط بيع عقار المفقود بالمزاد العلني.....	109
الفرع الثاني: بيع العقارات المملوكة للمدين المفلس.....	112
أولا-تعريف المفلس ووكيل التفليسة.....	112
ثانيا-شروط بيع العقار المفلس بالمزاد العلني.....	115
المطلب الثاني: بيع العقارات المملوكة لناقص الأهلية.....	117
الفرع الأول: تعريف مصطلحي القاصر والأهلية.....	118
أولا-تعريف القاصر.....	118
ثانيا-تعريف الأهلية.....	121
الفرع الثاني: شروط بيع عقار القاصر بالمزاد العلني.....	123
أولا-الإذن القضائي لبيع عقار القاصر.....	123

125.....	ثانيا-معايير منح الإذن القضائي لبيع العقار القاصر بالمزاد العلني
130.....	المبحث الثاني: العقارات المملوكة على الشيوع والمثقلة بتأمين عيني
131.....	المطلب الأول: العقارات المملوكة على الشيوع
132.....	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الشائعة
132.....	أولا-تعريف الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي
133.....	ثانيا-تعريف الملكية الشائعة في القانون
134.....	ثالثا-أسباب الشيوع في العقار
135.....	الفرع الثاني: شروط بيع العقارات المملوكة على الشيوع
136.....	أولا-الشروط الموضوعية لبيع العقار المشاع بالمزاد العلني
141.....	ثانيا-الشروط الإجرائية لبيع العقار المشاع بالمزاد العلني
143.....	المطلب الثاني: العقارات المثقلة بالتأمين العيني
144.....	الفرع الأول: تعريف العقار المثقل بتأمين عيني
145.....	أولا-تعريف الرهن الرسمي
146.....	ثانيا-تعريف حق التخصيص
148.....	ثالثا-تعريف الرهن الحيازي على عقار
149.....	رابعا-تعريف حقوق الامتياز
151.....	الفرع الثاني: شروط بيع عقار مثقل بتأمين عيني

أولا-طلب المدين أو مالك العقار و/أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني ببيعته	
بالمزاد العلني	152
ثانيا-عدم مباشرة الدائنين إلى إجراءات التنفيذ عليه	153
الخاتمة	159
قائمة المراجع المعتمدة	161
فهرس المحتويات	171

هذا الكتاب ..

يتدخل القضاء لبيع العقار بالمزاد العلني إلا إذا توفرت مجموعة من الشروط المحددة قانونا، سواء كانت متعلقة بالعقار أو مالك العقار. يتحقق هذا البيع في حالات يكون فيها العقار محجوزا أو أن العقار موضوع النزاع مملوك للمفقود أو ناقص الأهلية أو المفلس أو استحالة قسمة عقار عينا أو أن يكون العقار مثقل بتأمين عيني .

العقار المحجوز تناوله المشرع الجزائري في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، إذ يعد الحجز إجراء استثنائي يتم اللجوء إليه عند عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها للوفاء بالدين. لم يرد في التشريع الجزائري تعريفا للحجز العقاري لكن عرفه الفقهاء بأنه طريق للتنفيذ بمقتضاه توضع عقارات المدين تحت يد القضاء، وتباع بالمزاد العلني بعد اتباع جميع الإجراءات المنصوص في القانون .

يتم بيع العقار الذي هو من نصيب المفقود أو ناقص الأهلية و كذلك المفلس بالمزاد العلني حسب قائمة شروط البيع، تطبيقا للمادة 783 فقرة 01 ق إ م إ ، والمادة 109 من قانون الاسرة ، والمادة 43 من القانون المدني .

المفلس هو المدين الذي توقف عن دفع ديونه ،وقضى بإشهار إفلاسه ،وغلت يده عن مباشرة التصرفات التي يتولاها عنه وكيل التفليسة الذي يتولى أعمال التفليسة ،وتصفية أصولها تحت إشراف القاضي المنتدب ،والمحكمة التي قضت بالإفلاس فإذا وجد عقار مملوك للمفلس وجب بيعه لتوزيع ثمنه على الدائنين ،فيتم البيع بطريق المزاد العلني ،وتبدأ إجراءات البيع بقيام وكيل التفليسة بإيداع قائمة شروط البيع التي يوافق عليها القاضي المنتدب

كما قد يختار الشركاء أيضا القسمة بطريق التصفية للعقارات المشاعة، وخاصة إذا تعذر قسمتها عينا بسبب وجود عدد كبير من الشركاء في الشيوع، فيتفقون على بيع هذه العقارات كلها أو بعضها بالمزاد العلني، ويقتسمون ثمنه والذي لم يباع يبقى شائعا فيما بينهم. حسب ما جاء في المادة 728 من القانون المدني .

كما نظم المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 788 منه نوع خاص للبيوع العقارية والمتمثل في حالة بيع العقار المثقل بحق عيني تبعي ، بحيث يبادر المدين إلى طلب البيع اختياريا في إطار التنفيذ، لهذا فهو من بين البيوع الخاصة بنص القانون وليس من البيوع الجبرية ولا القضائية التي يأذن بها القضاء وهي رخصة قانونية.

ISBN

978_9969_04_032_6



9 789969 040326

جميع الحقوق محفوظة ©
سنة النشر: 1446 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



امسح الرمز



Scan Our QR Code