

بُوقِنْدُورَةُ لِأَسْلَمَانَ



# الْبَيْوعُ الْعَقَارِيَّةُ الْجَبْرِيَّةُ وَالْقَضَائِيَّةُ

إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية

على ضوء قانون الإجراءات المدنية  
والإدارية والقوانين ذات الصلة



## الفهرس الصفحة

5	مقدمة.....
	الفصل الأول : مجال البيوع العقارية
7	الجبرية والقضائية.....
	المبحث الأول : المحاور التي يدور عليها
9	التففيذ الجبري.....
9	المطلب الأول : السندات التنفيذية.....
11	الفرع الأول : أنواع السندات التنفيذية.....
	أولا : الأحكام النهائية والأحكام
11	المشمولة بالنفاذ المعجل.....
11	أ- الحكم النهائي.....
11	ب- الحكم المشمول بالنفاذ المعجل.....
13	ثانيا : الأوامر الاستعجالية.....
14	ثالثا : أوامر الأداء.....
15	رابعا : الأوامر على العرائض.....
16	خامسا : أوامر تحديد المصاريف.....
16	أ- أمر تحديد أتعاب الخبير.....
17	ب- أمر تصفية المصاريف.....
	ت- الأمر بتحديد مصاريف إجراءات
18	التففيذ في البيوع العقارية.....
	سادسا : قرارات المجالس القضائية وقرارات
19	المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتففيذ.....
19	أ- قرارات المجالس القضائية.....
	ب- قرارات المحكمة العليا المتضمنة
19	التزاما بالتففيذ.....

سابعاً : أحكام المحاكم الإدارية وقرارات

- 21 ..... مجلس الدولة
- 21 ..... أ- أحكام المحاكم الإدارية
- 22 ..... ب- قرارات مجلس الدولة
- ثامناً : محاضر الصلح أو الإتفاق المؤشر
- 24 ..... عليها من قبل القضاة.
- 24 ..... أ- محاضر الصلح
- 25 ..... ب- محاضر الإتفاق
- ت- محضر الاتفاق في جلسة التسوية الودية
- 26 ..... أمام رئيس المحكمة
- 26 ..... تاسعاً : أحكام التحكيم
- 26 ..... أ- أحكام التحكيم الداخلي
- 28 ..... ب- أحكام التحكيم الدولي
- عاشراً : الشيكات والسفاح
- 32 ..... حادي عشرة : العقود التوثيقية
- 33 ..... ثاني عشرة : محاضر البيع بالمزاد العلني
- 34 ..... ثالث عشرة : أحكام رسو المزاد على العقار.
- رابع عشرة : العقود والأوراق الأخرى
- 35 ..... التي لها صفة السند التنفيذي.
- 35 ..... أ- سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة.
- ب- سندات التحصيل الصادرة
- 35 ..... عن هيئات الضمان الإجتماعي.
- 36 ..... ت- سندات التحصيل الصادرة عن إدارة الضرائب.
- 36 ..... 1- سندات التحصيل في قانون الضرائب غير المباشرة.
- 38 ..... 2- سندات التحصيل في قانون التسجيل.
- 39 ..... ث- الرهن القانوني لفائدة البنوك.

- ج- اتفاق الوساطة في قانون الإجراءات الجزائية.....42
- ح- اتفاق الوساطة في القانون المتعلق بحماية الطفل.....44
- خامس عشرة : السندات التنفيذية الأجنبية.....45
- الفرع الثاني : النسخة التنفيذية.....47
- المطلب الثاني : أطراف التنفيذ.....51
- الفرع الأول : طالب التنفيذ.....52
- الفرع الثاني : المنفذ عليه.....55
- الفرع الثالث : القائم بالتنفيذ.....57
- المبحث الثاني : أسس البيع الجبري للعقار
- و/أو الحقوق العينية العقارية.....60
- المطلب الأول : الحجز التنفيذي على العقارات
- والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة.....60
- الفرع الأول : في استصدار أمر الحجز على العقارات
- و/أو الحقوق العينية العقارية المشهورة.....60
- أولا : شروط استصدار أمر الحجز.....60
- أ- عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.....61
- ب- مفهوم العقارات.....62
- ت- مفهوم الحقوق العينية العقارية.....62
- 1- الحقوق العينية الأصلية.....36
- 2- الحقوق العينية التبعية.....63
- ث- الدائن المرتهن.....63
- 1- الرهن الرسمي.....63
- 2- الرهن الحيازي على عقار.....65
- ج- صاحب حق الامتياز الخاص على العقار.....66
- 4- امتياز بائع العقار.....66
- 5- امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين.....67

- 6- امتياز الشركاء المتقاسمين للعقار ..... 68
- ح- صاحب حق التخصيص على عقار ..... 68
- 1- إنشاء حق التخصيص ..... 69
- شروطه ..... 69
- الحصول على أمر التخصيص ..... 69
- 2- التظلم في أمر التخصيص ..... 70
- ثانيا : إجراءات استصدار أمر الحجز ..... 71
- أ- تقديم الطلب إلى الجهة القضائية المختصة ..... 71
- ب- المستندات الواجب إرفاقها بالطلب ..... 74
- ت- صدور أمر الحجز على العقار ..... 74
- ثالثا : التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري ..... 76
- أ- تبليغ المدين والغير وإخطار إدارة الضرائب بالحجز ..... 76
- ب- إنذار المدين بالدفع وإيداع أمر الحجز ..... 77
- ت- تبليغ حائز العقار المرهون والكفيل العيني ..... 77
- 1- حائز العقار ..... 78
- 2- الكفيل العيني ..... 78
- 3- تخلية العقار ..... 79
- رابعا : في حالة تعدد الدائنين ..... 83
- الفرع الثاني : قيد أمر الحجز  
في المحافظة العقارية وآثاره ..... 83
- أولا : في قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ..... 83
- ث- أجل تسليم الشهادة العقارية ..... 83
- ج- مضمون الشهادة العقارية ..... 84
- ح- مضمون قيد أمر الحجز ..... 84
- ثانيا : الآثار المترتبة عن قيد الحجز  
في المحافظة العقارية ..... 84

- ث- بالنسبة للتصرفات الواردة على العقار
- و/أو الحقوق العينية العقارية قبل قيد الحجز ..... 84
- 1- شغل العقار من قبل المحجوز عليه ..... 84
- 2- عقود الإيجار المبرمة من قبل المحجوز عليه ..... 84
- 3- التصرفات الناقلة للملكية قبل القيد ..... 85
- ج- بالنسبة للتصرفات الواردة على العقار
- و/أو الحقوق العينية العقارية بعد قيد الحجز ..... 86
- 4- الآثار المترتبة عن الإيجار ..... 86
- 2-1 بالنسبة للأجرة ..... 86
- 2-1 بالنسبة لعقود الإيجار ..... 86
- 5- بالنسبة للثمار والمحاصيل الزراعية ..... 86
- 6- التصرفات الناقلة للملكية بعد القيد ..... 88
- ح- نفاذ التصرفات ..... 88

#### الفرع الثالث : في استصدار أمر الحجز على العقارات

- و/أو الحقوق العينية العقارية غير المشهورة ..... 91
- أولا : مفهوم المقرر الإداري ..... 91
- ثانيا : مفهوم السند العرفي الثابت التاريخ ..... 93
- ثالثا : إثبات تاريخ المحرر العرفي ..... 94
- رابعا : إجراءات الحجز ..... 96
- الفرع الرابع : طلب استحقاق العقار المحجوز ..... 98
- أولا : مفهوم دعوى الاستحقاق وطرق إثبات الملكية ..... 99
- أ- طرق إثبات دلالتها يقينية ..... 99
- ب- طرق إثبات دلالتها ظنية ..... 100
- ثانيا : أطراف دعوى الاستحقاق ..... 101
- ثالثا : الأمر الصادر في دعوى الاستحقاق ..... 101
- المبحث الثالث : أسس البيوع القضائية والقانونية للعقارات

- 103..... و/أو الحقوق العينية العقارية
- 104..... المطلب الأول : بيع العقارات المملوكة على الشيوع
- 104..... الفرع الأول : مفهوم الملكية الشائعة
- 105..... الفرع الثاني : قسمة الملكية الشائعة
- 106..... الفرع الثالث : حالة تعذر القسمة عينا
- 106..... أولا : بيع العقار بالمزاد
- 107..... ثانيا : اقتصار المزاد على الشركاء في الشيوع
- 108..... ثالثا : اعتراض الدائنين على القسمة أو على البيع
- المطلب الثاني : البيوع العقارية للمفقود
- 109..... وناقص الأهلية والمفلس
- 109..... الفرع الأول : من هو المفقود ومن ينوبه
- 109..... أولا : المفقود ومن في حكمه
- 110..... ثانيا : المقدم على المفقود
- 110..... الفرع الثاني : من هو ناقص الأهلية ومن ينوبه
- 111..... أولا : الولاية على نفس القاصر
- 112..... ثانيا : مفهوم الوصاية
- 112..... أ- من له حق تعيين الوصي
- 112..... ب- الشروط المتعلقة بالوصي
- 113..... ت- سلطات الوصي
- 113..... ث- انتهاء الوصاية
- 114..... ثالثا : البالغ ناقص الأهلية
- 114..... أ- التقديم والحجر في قانون الأسرة
- 115..... ب- التقديم والحجر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- 116..... الفرع الثالث : من هو المفلس ومن ينوبه
- 117..... أولا : المفلس
- 118..... ثانيا : وكيل التفليسة

119.....	الفرع الرابع : الجهة القضائية التي تمنح الإذن بالبيع
119.....	أولا : بالنسبة للمفقود وناقص الأهلية
120.....	ثانيا : بالنسبة للمفلس
	المطلب الثالث : بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني كاستثناء
121.....	عن البيوع الجبرية والقضائية
123.....	الفصل الثاني : إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني
125.....	المبحث الأول : الإجراءات التمهيدية لبيع العقار
	المطلب الأول : تحديد الثمن الأساسي
126.....	للعقار المعروض للبيع
126.....	الفرع الأول : تعيين الخبير
126.....	أولا : تعيين خبير من قبل رئيس المحكمة
	ت- بالنسبة للعقار و/أو الحق العيني
126.....	العقاري المحجوز
	ث- بالنسبة للعقار و/أو الحق العيني العقاري
127.....	المأذون ببيعه قضائيا
128.....	ثانيا : تعيين الخبير خلال دعوى قضائية
128.....	الفرع الثاني : مضمون الخبرة
129.....	أولا : الوصف الدقيق للعقار
129.....	ثانيا : تحديد الثمن الأساسي
130.....	المطلب الثاني : إعداد قائمة شروط البيع
130.....	الفرع الأول : في حالة البيوع الجبرية
130.....	أولا : الجهة القضائية التي تودع فيها القائمة
131.....	ثانيا : مضمون قائمة شروط البيع
133.....	ثالثا : مرفقات قائمة شروط البيع
	الفرع الثاني : في حالة البيوع الخاصة بالمفقود وناقص
134.....	الأهلية والمفلس



- أولا : مضمون قائمة شروط البيع.....134.....
- ثانيا : مرفقات قائمة شروط البيع .....136.....
- الفرع الثالث : في حالة بيع العقارات  
المملوكة على الشيوع .....136.....
- أولا : مضمون قائمة شروط البيع.....136.....
- ثانيا : مرفقات قائمة شروط البيع .....137.....
- الفرع الرابع : في حالة بيع العقار المثقل بتأمين  
عيني بطلب من المالك كبيع قانوني.....137.....
- أولا : مضمون قائمة شروط البيع.....138.....
- ثانيا : مرفقات قائمة شروط البيع .....139.....
- المطلب الثالث : التبليغ الرسمي لقائمة  
شروط البيع والاعتراض عليها .....139.....
- الفرع الأول : التبليغ الرسمي ونشر مستخرج  
قائمة شروط البيع .....140.....
- أولا : الأشخاص الواجب تبليغهم رسميا .....140.....
- ج- في حالة البيوع الجبرية .....140.....
- ح- في حالة البيوع الخاصة بالمفقود وناقص  
الأهلية والمفلس.....141.....
- خ- في حالة بيع العقارات المشاعة .....141.....
- د- في حالة بيع العقار المثقل بتأمين  
عيني بطلب من المالك.....142.....
- ثانيا : آجال التبليغ الرسمي ونشر وتعليق  
مستخرج عن قائمة شروط البيع .....142.....
- ت- أجل التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع .....142.....
- ث- أجل نشر وتعليق مستخرج عن قائمة شروط البيع .....143.....
- ثالثا : مضمون محضر التبليغ الرسمي ومستخرج

- 144.....قائمة شروط البيع
- 144.....ت- مضمون محضر التبليغ الرسمي
- 145.....ث- مضمون مستخرج قائمة شروط البيع
- 146.....الفرع الثاني : في الاعتراضات وطلب وقف بيع العقار
- 146.....أولا : في الاعتراضات على قائمة شروط البيع
- 146.....ث- الأشخاص الذين يجوز لهم الاعتراض
- 147.....5- في البيوع الجبرية
- 147.....6- في البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس
- 147.....7- في البيوع العقارية المشاعة
- 148.....8- في بيع العقار المثقل بتأمين عيني
- 148.....ج- في عريضة الاعتراض
- 149.....ح- الأمر الصادر في الاعتراض
- 150.....ثانيا : في طلب وقف بيع العقار
- 150.....أ- دعوى وقف بيع العقار مؤقتا
- 150.....1- من له الحق في رفع الدعوى وشروطها
- 151.....2- الأمر الصادر في الدعوى
- 151.....ب- دعوى تأجيل البيع بالمزاد العلني
- 1- من له حق رفع دعوى تأجيل
- 152.....2- البيع وشروطها
- 152.....3- الأمر الصادر في الدعوى
- ث- طلب وقف البيع بسبب رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق
- 153.....في الثمن وطلب إعادة البيع بالمزاد العلني
- 154.....1- دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن
- 155.....2- دعوى الفسخ لعدم دفع الفرق في الثمن
- 155.....3- طلب إعادة البيع بالمزاد العلني

- 155.....4- الآثار المترتبة عن هذه الدعاوى والطلب
- المبحث الثاني : الإجراءات النهائية لبيع العقارات
- 158.....و/أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني
- 158.....المطلب الأول : الإعلان عن جلسة البيع وإجراءاتها
- 158.....الفرع الأول : الإعلان عن البيع وإخطار الأطراف
- 158.....أولا : إخطار الأطراف بالبيع
- 158.....أ- في البيوع الجبرية
- 159.....ب- في البيوع القضائية
- 159.....ثانيا : إجراءات نشر وإعلان البيع
- 160.....ت- مضمون مستخرج إعلان البيع
- 161.....ث- نشر وتعليق الإعلان عن البيع
- 162.....ثالثا : في طلب إلغاء إجراءات الإعلان والنشر
- 162.....ت- إجراءات الطلب وأجله
- 162.....ث- الأمر الصادر في الطلب
- 163.....رابعا : أمر تقدير مصاريف إجراءات البيع
- 163.....أ- في حالة البيع الجبري
- 163.....ب- في حالة البيع القضائي
- 164.....الفرع الثاني : في جلسة البيع بالمزاد العلني
- 164.....أولا : في حالة تأجيل البيع
- 164.....ت- تأجيل البيع بطلب من الأطراف
- 165.....ث- تأجيل البيع تلقائيا بأمر من الرئيس
- 1- بسبب عدم صحة إجراءات نشر وتعليق
- 165.....إعلان البيع
- 2- بسبب قلة المزايدين أو ضعف العروض
- 166.....1-2 التأجيل الأول بالثمن الأساسي
- 166.....2-2 التأجيل بعد إنقاص عشر الثمن الأساسي

## 2-3 التأجيل مع البيع بثمن ولو كان

- 166..... أقل من الثمن الأساسي
- 167..... 3- أجل تأجيل البيع
- 167..... ثانيا : في افتتاح المزاد العلني
- 167..... ث- في الجلسة الأولى واللاحقة بالثمن الأساسي
- 167..... 1- الجلسة الأولى
- 167..... 2- الجلسة الثانية
- 168..... ج- في الجلسة الثالثة بعد إنقاص عشر الثمن الأساسي
- 168..... ج- في الجلسات اللاحقة بثمن ولو كان
- 168..... أقل من الثمن الأساسي
- 170..... ثالثا : في بيع عدة عقارات محجوزة
- 171..... رابعا : رسو المزاد
- 171..... ج- رسو المزاد بالثمن الأساسي أو بثمن أعلى
- 173..... ح- رسو المزاد بثمن أقل من الثمن الأساسي
- 175..... خ- رسو المزاد على دائن
- 175..... د- رسو المزاد على شريك في الشيوخ
- 176..... خامسا : في إعادة البيع بالمزاد العلني
- ت- إعادة البيع بسبب تخلف الراسي
- 176..... عليه المزاد عن دفع الثمن
- 176..... ث- إعادة البيع بزيادة السدس
- 178..... سادسا : هل تجوز الشفعة في البيع بالمزاد العلني
- 178..... سابعا : جريمة التعرض لحرية المزايدات
- 179..... المطلب الثاني : حكم رسو المزاد وآثاره
- 179..... الفرع الأول : بيانات حكم رسو المزاد
- 180..... أولا : البيانات المألوفة في الأحكام
- 180..... ثانيا : البيانات الإضافية في حكم رسو المزاد

- 182..... الفرع الثاني : خصائص حكم رسو المزاد
- 182..... أولا : حكم رسو المزاد سند ملكية
- 183..... ثانيا : حكم رسو المزاد ينفذ جبرا
- ت- تنفيذ حكم رسو المزاد جبرا على الأشخاص
- 183..... المذكورين في المادة 7-763
- 184..... ث- تنفيذ حكم رسو المزاد جبرا على المستأجر
- 184..... 1- نفاذ الإيجار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- 185..... 2- نفاذ الإيجار في القانون المدني
- 186..... 3- نفاذ الإيجار في القانون التجاري
- 188..... ثالثا : حكم رسو المزاد غير قابل للطعن
- 191..... الفرع الثاني : تسجيل وشهر حكم رسو المزاد
- أولا : تسجيل حكم رسو المزاد بإدارة
- 191..... التسجيل لمديرية الضرائب
- أ- رسم تسجيل البيوع والعقود الأخرى الناقلة للملكية
- 192..... أو حق الانتفاع لأموال عقارية أو حقوق عقارية
- 193..... ب- رسم تسجيل بيع العقارات المشاعة
- ت- رسم التسجيل على من رسا عليه المزاد
- 193..... من المالكين على الشيوع
- ثانيا : قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة
- 193..... العقارية بغرض إشهاره
- 194..... ث- على عاتق من يقع قيد الحكم وأجله
- 196..... ج- رسم الشهر العقاري
- ح- الشروط الواجب توافرها في حكم
- 197..... رسو المزاد عند الإيداع
- 198..... خ- قاعدة الشهر المسبق
- 202..... 1- إستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

	الفصل الثالث : تصفية مصاريف إجراءات البيع وتوزيع ثمن رسو المزاد.....
207.....	المبحث الأول : تفصيل المصاريف القضائية
209.....	المطلب الأول : مصاريف إجراءات التنفيذ
209.....	المطلب الثاني : الحقوق التناسبية للمحضر القضائي
214.....	المطلب الثالث : من يتحمل مصاريف إجراءات البيع ؟
216.....	الفرع الأول : في البيوع الجبرية
217.....	أولا : المصاريف السابقة لأمر الحجز العقاري
217.....	ثانيا : المصاريف اللاحقة لأمر الحجز العقاري
220.....	ثالثا : مصاريف إعلان ونشر البيع بالمزاد العلني
221.....	رابعا : مصاريف تأجيل البيع بالمزاد العلني
221.....	لعدم صحة الإجراءات
222.....	خامسا : مصاريف تأجيل البيع بالمزاد العلني
222.....	سادسا : مصاريف إعادة المزايدة بزيادة السدس
222.....	سابعا : مصاريف التأجيل في حالة
223.....	رفع دعوى الاستحقاق
223.....	ثامنا : مصاريف إعادة البيع على
223.....	ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن
224.....	الفرع الثاني : في البيوع القضائية
224.....	أولا : في البيوع العقارية للمفقود
224.....	ناقص الأهلية والمفلس
225.....	ثانيا : في البيوع العقارية المملوكة على الشيوع
226.....	الفرع الثالث : في بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني (البيع القانوني)
227.....	المبحث الثاني : توزيع ثمن رسو المزاد
228.....	المطلب الأول : توزيع ثمن رسو المزاد في البيع الجبري

- 228.....الفرع الأول : ترتيب الديون والدائنين
- الفرع الثاني : في حالة كفاية الثمن
- 230.....للفداء بجميع الديون
- الفرع الثالث : في حالة عدم كفاية الثمن
- 231.....للفداء بجميع الديون
- 232.....أولا : إعداد القائمة المؤقتة للتوزيع وتعليقها
- 232.....ثانيا : جلسة التسوية الودية والأوامر الصادرة فيها
- 233.....ثالثا : الاعتراض على قائمة التوزيع المؤقتة
- 234.....رابعا : مثال عملي عن التخفيض النسبي لمبلغ الديون
- 234.....المطلب الثاني : توزيع ثمن رسو المزاد في البيع القضائي
- 235.....الفرع الأول : في بيع العقارات المملوكة على الشيوع
- 238.....الفرع الثاني : في بيع عقار المفقود وناقص الأهلية
- 239.....الفرع الثالث : في بيع عقارات المفلس
- 240.....الفرع الرابع : في بيع العقار المثقل بتأمين عيني

ردمك: ISBN: 978-9931031093



9 789931 031093

السعر: 610 دج

دار  
شومة

للطباعة والنشر والتوزيع  
34 حي الليبرييل - بوزريعة - الجزائر

للحفظ: 023 19 13 56 023 19 13 54  
023 19 13 58 023 19 13 57

5/526

www.editionshouma.com  
e-mail: info@editionshouma.com