

الاجابة النموذجية لامتحان عقاري
الحجز التنفيذي على العقارات
سنة 2019 ماستر قانون عقاري

الموضوع الثاني:

1. (10) نقاط

يعين رئيس المحكمة بناءا طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز خبير عقاري بناءا على أمر على عريضة، بعد إثبات إيداع أتعابه بأمانة الضبط والتي يحددها مسبقا رئيس المحكمة، بغية تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد وهو القيمة التقريبية للعقار أو الحق العيني العقاري في السوق أو ما يسمى بالسعر الافتتاحي، جملة أو على أجزاء، على أن يودع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على ألا يتجاوز هذا الأجل 10 أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره.

2. (10) نقاط

تخضع جلسة البيع في المزاد العلني للإجراءات المقررة في المواد من 753 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تبدأ بانعقادها وتنتهي بصدور حكم رسو المزاد. حيث يجري البيع في جلسة علنية في التاريخ والمكان المحددين برئاسة رئيس المحكمة أو قاض يعينه لهذا الغرض حيث تسند عادة لرئيس القسم العقاري، وبحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، وحضور عدد من المزايدون الذي لا يقل عن ثلاثة أشخاص.

ويمكن تأجيل البيع بطلب من أحد أطراف الحجز إذا كان له سبب جدي لا سيما قلة المزايدون وضعف العروض، في هذه الحالة يعاد النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل.

وبعد افتتاح جلسة البيع يتحقق الرئيس من حضور أو غياب الأطراف وكذا من إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، وإذا وجدها صحيحة يأمر بافتتاح المزاد العلني ويذكر

شروط البيع ونوع العقار والتمن الأساسي، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار الذي لا يقل 10.000 دينار جزائري في كل عرض.

وإذا لم يتوافر النصاب القانوني من المزايدين أو كانت العروض ضعيفة أقل من التمن الأساسي، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة الأولى بعد افتتاح الجلسة يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بنفس التمن الأساسي.

وفي هذه الجلسة الثانية وبغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة التمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف يقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة وإنقاص عشر التمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق بنفس الطريقة المذكورة.

وفي الجلسة الأخيرة يباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من التمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار بالتمن الأساسي المحدد له.

وفي كل تأجيل للجلسة يحدد في الأمر تاريخ الجلسة اللاحقة خلال فترة لا تقل عن 30 يوما ولا تزيد عن 45 يوما من تاريخ التأجيل.

وعند البيع، فإنه يجرى بالتتابع حيث يمنع البيع جملة للعقارات، وإذا كانت هناك عقارات موجودة في دوائر مختلفة فتباع بتتابع قيد أمر الحجز؛ وإذا نتج عن بيع إحداها الوفاء بالدين والمصاريف القضائية، يأمر الرئيس بالتوقف عن بيع الباقي ورفع الحجز عنها تلقائيا لتحقيق الغاية من الحجز.

وفي الأخير يرسو المزداد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر المزايدين، حيث يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية يكون الفاصل الزمني بينها دقيقة واحدة.

وعلى الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن ويدفع المبلغ الباقي خلال ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة، وإذا لم يدفع يعذر بدفعه في أجل خمسة أيام وإلا أعيد البيع على ذمته، في هذه الحالة يلزم بفرق الثمن إذا أعيد البيع بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد الأول، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى.

والراسي عليه المزاد لا يكتسب صفة المشتري إلا في مرحلة لاحقة تأتي بعد سداده لكامل الثمن ومصاريف التنفيذ وصدور الحكم بإيقاع البيع عليه.