

البيع الودي في قانون التنفيذ الفرنسي

اعداد

محمود كرم ابوحميد

المدرس المساعد قسم المرافعات والمالية العامة

كلية الحقوق جامعة حلوان

مقدمة

نشأ البيع الودى نشأة تشريعية بمقتضى قانون ٩ يوليو ١٩٩١ والمرسوم رقم ٣١ يوليو ١٩٩٢، حيث أنه مع قيام المشرع الفرنسى بالحركة الإصلاحية لمواد التنفيذ الجبرى عام ١٩٩١، والخاصة بالتنفيذ الجبرى بصفة عامة ما عدا مواد الحجز على العقار، وعام ٢٠٠٦ الخاص بالتنفيذ على العقار، فقد بزغت أفكاراً حديثة، من أجل تحقيق الهدف العام من التعديلات التشريعية المتمثل فى تحقيق التوازن فى مواد التنفيذ الجبرى بين مصلحة الدائن فباقتضاء حقه بإجراءات مبسطة، وفى أسرع وقت ممكن، وبأقل نفقات، وتحقيق أكبر إفادة من إجراءات التنفيذ فباقتضاء الحق، بالحصول على قيمة حقيقة للمال المحجوز من ناحية، ومن ناحية أخرى مصلحة المحجوز عليه المشروعة فى الحفاظ على حقوقه الأساسية كإنسان، وكذلك تحقيق مصلحته فى سداد أكبر نسبة ممكنة من دينه، بحيث لا تكون إجراءات الحجز، ونزع الملكية وبالأعلى عليه، بحيث تفقده ماله المحجوز عليه، وفرصة سداد دينه بالكامل، أو على الأقل نسبة كبيرة منه^(١).

وما يؤخذ على التنظيم التشريعي للبيع الودى فى القانون الفرنسى هو محدودية هذا التنظيم فى بدايته، بمعنى أن المشرع الفرنسى قد قصر الأخذ بهذا النظام على المنقولات فقط، ولم يمهده إلى العقارات إلا بعد أن تيقن من نجاح الأخذ به فى المنقولات؛ ولكن هذا التنظيم يستع الآن ليشمل كافة صور هذه البيوع؛ ولعل النواة

(١) د/عثمان محمد، البيع الودى للموالى المجوزة، ص ٥. وأيضاً د/محمود وافى، التوازن الاجرائى، مرجع سابق، ص ٣٤٩. وفى الفقه الفرنسى انظر:

PIERRE JULIEN, GILLES TAORMINA, Voies D'exécution et Procédures

De Distritution, L, G, D, J, 2010, p. 710 **GERAD**

COUCHES, Voies D'exécution, Sirey, 4 ed, 1996, p. 80.

الأولى لهذا التنظيم تتبع من فكرة التوزيع الودي لحصيلة التنفيذ، حيث يحقق هذا النظام في كثير من الأحوال نجاحاً، الأمر الذي لفت انتباه المشرع إلى إمكانية الأخذ به على كافة مستويات عملية البيع القضائي .

أهمية البحث:

تتمثل أهمية هذا البحث في الوقوف على فكرة البيع الودي في قانون التنفيذ الفرنسي، وبيان أهم مظاهرها وإجراءاتها، وكذلك التعرض لتطبيقات هذه الفكرة في التشريعات العربية.

إشكالية البحث:

تتمثل إشكالية هذا البحث في التعرف لبيان مفهوم فكرة البيع الودي، وعرض الإجراءات التي تمر بها و توضيح الفرق بين هذه الإجراءات وإجراءات البيع الجبري في قانون التنفيذ.

كذلك يهتم هذا البحث ببيان تطبيقات هذا النظام في التشريعات العربية.

منهج البحث:

سوف نتبع في دراستنا لهذا الموضوع المنهج المقارن، للوقوف على هذا النظام المستحدث، وبيان مدى إمكانية الأخذ به في التشريع المصري.

المبحث الأول

البيع الودي للمنقول

جعل المشرع الفرنسي - كما سبق القول - البيع الودي قاصراً على المنقولات، وفي الواقع يمتاز هذا النظام بالبساطة وعدم التعقيد؛ ولعل النشأة الأولى لميلاد هذا النظام تتمثل - من وجهة نظرنا - في نظام التسوية الودية لتوزيع حصيلة التنفيذ؛ والذي أثبت في كثير من الحالات نجاحاً في الواقع العملي، وفي الحقيقة تكاد تكون إجراءات البيع الودي للمنقول شبه ثابتة منذ أن استحدثه المشرع الفرنسي بقانون ٩ يوليو ١٩٩١ وحتى آخر تعديل لتقنين الإجراءات المدنية للتنفيذ.

المطلب الأول

تعريف البيع الودي

ويعرف البيع الإرادي - الودي - بأنه الألية القانونية التي تحل محل البيع الجبري لذات العقار المحجوز عليه، حيث منح المشرع للمدين مدة شهر من تاريخ إعلانه بالحجز ليقوم بعملية البيع الودي لأمواله المحجوزة^(١)، وقد إستحدث المشرع الفرنسي بموجب نص المادة ٥٢ من قانون ٩ يوليو ١٩٩١، وكذلك نصوص المواد من ١٠٧ إلى ١٠٩ من مرسوم ٣١ يوليو ١٩٩٢ نظام البيع الودي، وتعد هذه النصوص بمثابة شهادة الميلاد لهذا النظام، فإذا كان يقع على عاتق الدائن متابعة سير إجراءات البيع الجبري عبر المزاد العلني؛ فإن المدين المحجوز عليه يقع عليه عبء مباشرة إجراءات البيع الإرادي وصولاً لذات الغاية من البيع الجبري لذات

(١) د/ محمود مختار عبد المغيث، الإتجاهات الحديثة في قانون التنفيذ الفرنسي

العقار، وهى توزيع حصيلة البيع على جمهور الحاجزين^(١)، وهذا ما يعد أحد تطبيقات مبدأ التوازن الإجرائي فى التنفيذ الجبري^(٢).

وتعد فكرة البيع الودى للأموال المحجوزة ترجمة حقيقة لمبدأ وسيلية، أو وظيفية القاعدة الإجرائية، فالمشرع الفرنسي رأى أنه يمكن الاستعاضة عن الطريق التقليدى لتحقيق مضمون فكرة التنفيذ الجبرى، المتمثل فى البيع بالمزاد العلنى، بطريق آخر يسمح ببيع المال المحجوز من خلال وعن طريق المدين نفسه، تحت إشراف سلطة التنفيذ، ووفق ضوابط إجرائية محددة، فالعبارة بتحقيق الغاية بغض النظر عن

(١)

كان يجب على المشرع الفرنسي أن يطةق على هذا البيع مصطلحاً لبيع القضاة الودى باعتبار أن كثير من إجراءاته تتم تحت إشراف القضاء ورقابة. وأيضاً د/ محمود مختار عبد المغيث، الإتجاهات الحديثة فى قانون التنفيذ الفرنسى، دار النهضة العربية، ٢٠١٩ .

(٢) د/ محمود مختار عبد المغيث، الإتجاهات الحديثة فى قانون التنفيذ ، ص ٢٠١.

Article L221-3:

« La vente forcée des biens a lieu aux enchères publiques après un délai d'un mois à compter du jour de la saisie pendant lequel le débiteur peut procéder à une vente amiable dans les conditions prévues au présent article ».

« Le débiteur contre lequel est poursuivie une mesure d'exécution forcée peut, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, vendre volontairement les biens saisis pour en affecter le prix au paiement des créanciers ».

« Le débiteur informe l'huissier de justice chargé de l'exécution des propositions qui lui ont été faites. Si le créancier établit que ces propositions sont insuffisantes, la personne chargée de l'exécution procède à l'enlèvement du ou des biens pour qu'ils soient vendus aux enchères publiques ».

« La responsabilité du créancier ne peut pas être recherchée aussi le refus d'autoriser la vente est inspiré par l'intention de nuire au débiteur ».

« Le transfert de la propriété du bien est subordonné au paiement de son prix ».

الوسيلة الإجرائية المستخدمة، وأصبح البيع الودى للاموال المحجوزة آلية إجرائية متاحة أمام المنفذ ضده ليفلت من ضرورة بيع المال بالمزاد العلنى، وما يصاحبه من بخس ثمن المال المحجوز^(١).

وقد جعل المشرع بداية الأمر البيع الودى - كما سبق القول - قاصراً على المنقول فقط، ولم يمد هذا العقار إلا بمقتضى قانون ٢٧ يوليو ٢٠٠٦ وعلى هذا فقد نظم المشرع الفرنسى بموجب نص قانون ٧٨٣ لسنة ٢٠١٢ وأخر تعديلاته - نوعين من البيع الودى هما

(١) د/عثمان محمد عبدالقادر، البيع الودى للاموال، مرجع سابق، ص ١٢.

لمزيد من التفاصيل حول التوازن الإجرائى فى التنفيذ القضائى، انظر د/محمود على عبد السلام وافى، التوازن الإجرائى فى التنفيذ القضائى، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعه عين شمس، مجلد ٥٩ العدد الثانى، يوليو ٢٠١٧ تقوم فلسفة التنظيم الاجرائى على الموازنة بين المصالح المتعارضة والاعتبارات المتقابلة، وذلك فى جميع الإجراءات القضائية، ذلك أن كل تنظيم إجرائى إنما يمس مصالح متقابلة ومتعارضة للمخاطبين به، فإذا ما راعى إحدى هذه المصالح بصورة كاملة فإن مؤدى ذلك إهدار المصلحة المقابلة بصورة كاملة أيضاً، لذا يتعين عند وضع تنظيم إجرائى معين مراعاة جميع المصالح المتعارضة، ووزن كل متطلبات رعايتها ثم التوفيق بينها بما يحقق العدالة الإجرائية. وما يوضح أو يكشف عن إعتناق التقنين الإجرائى منطق التوازن بين المصالح المتعارضة للمخاطبين بأحكامه، هو المكثات الإجرائية المتقابلة التى أقرها لكلا طرفى التنفيذ القضائى، فبعد أن أعطى الطرف الإيجابى طالب التنفيذ الحقيقى طلب ومباشرة إجراءات التنفيذ، منح الطرف السلبى المنزده مكنة مواجهة هذه الإجراءات وأثارها من خلال الإيداع والتخصيص، وبعد أن منح الطرف الإيجابى مكنة تحديد أموال المدين التى يتم التنفيذ عليها، مع عدم إستلزام تساوى القيمة بينهما وبين الحق المحجوز من لإقتضائها، منح المنفذ ضده عدو وسائل إجرائية مقابلة تتمثل فى قصر الحجز والكف عن البيع، ويكمن منطق التوازن فى هذه التطبيقات فى تمكين الطرف السلبى من حماية حقه، وذلك تحقيقاً للتوازن الإجرائى بين المركزين الإجرائيين لطرفى التنفيذ الذى هو جوهر العدالة الإجرائية .

ويعد البيع الودى أحد تطبيقات التوازن الإجرائى فى مجال التنفيذ الجبرى، فإذا كان من حق الدائن أن يحجز على ما يشاء من أموال المدينوياً أمر ببيعها جبراً عن المدين لكي يستوفي حقه من ثمنها، فإن من حق المدين أن يطلب بيع هذه الأموال بالطريق الودى بعد الحصول على إذن القاضى بذلك. وهو ما جعل رأى فى الفقه يقول وكأن فكرة التوازن ذاتها هى المحدد لتبنى وسيلة أو فكرة إجرائية معينة أو رفضها .

:البيع الودي للمنفوت، والبيع الودي للعقار ويربرأفها المصرباً للجوء إلى البيع الودي بالذناً خذها الم شرعاً الفرنسي، بعد أحد صور تفعيل الفلسفة الجديدة التنازحها، والتبتمت لتحقيقها على طرقتا التنف يذمما يؤدى بالوصول صاحب الحق لحقه، عن غير طرق التنفيذ^(١).

فإذا كان يقع على عاتق الدائن متابعة سير إجراءات البيع الجبرى عبر المزاد العلنى؛ فإن المدين المحجوز عليه يقع عليه عبء مباشرة إجراءات البيع الإردى - الودى - وصولاً لذات الغاية من البيع الجبرى^(٢).

وما هذا المسلك من جانب المشرع الفرنسى إلا استمراراً للتفرقة التاريخية بين قواعد التنفيذ على المنقولات، وقواعد التنفيذ على العقارات، وذلك على أساس إختلاف النظام القانونى لكل منهما، وإختلاف أهميتهما وقيمتها الإقتصادية، وهى ما تعكس رغبة المشرع الإجرائى الفرنسى الاستمرار فى التفرقة التى يقيمها المشرع

(١) د/عزم عبد الفتاح مراد،

مستحدثات قانون التنفيذ الفرنسى الجديد فى السندات التنفيذية وسائل الإلجبار على التنفيذ وطرق الحجز المختلفة وإختصاص قضاة التنفيذ محلياً ونوعياً، بحث منشور بمجلة حقوق الكويت عدد ١ مارس ٢٠١٦، ص ٢٦.

وقد عرف الأستاذ الدكتور/أحمد ماهر زغلول أعمال الوسيلة بأنها "الأعمال الإجرائية التى يباشرها القاضى باعتبارها الوسيلة أو المنهج أو الشكل الذى يفرضه القانون لتحقيق أعمال الوظيفة القضائية.مراجعة الأحكام بغير الطعن فيها، ص ٩٨.

يضاف إلى ما سبق أنه قد ظل فى الذهن القانونى خلال السنوات السابقة، أن التنفيذ من أجل إقتضاء الحق النقدى يكون عن طريق بيع المال المحجوز بالمزاد العلنى وفق ضوابط إجرائية محددة تضمن الحصول على أعلى ثمن ممكن للمال المحجوز تحقيقاً لمصلحة طالب التنفيذ فى تحصيل كامل دينه أو على الأقل تحصيل أكبر نسبة ممكنة منه، وتحقيقاً لمصلحة المنفذ ضده فى سداد كامل دينه أو سداد أكبر نسبة منه، وكان هذا هو الطريق الأمثل والوحيد الذى يكفل تحقيق هذه الأهداف، وأصبح ذلك من القواعد الكلاسيكية فى قانون التنفيذ الجبرى، بحيث يصعب تخيل طريق آخر يحقق فكره التنفيذ الجبرى، حتى إن الصورة الذهنية النمطية لفكرة التنفيذ الجبرى تجسدت عبر السنوات السابقة من خلال فكرة البيع بالمزاد العلنى العام. انظر د/عثمان محمد، البيع الودى للأموال، مرجع سابق، ص ٤.

(٢) د/محمود مختار، الإتجاهات الحديثة، مرجع سابق، ص ٢٠١.

الموضوعى شأن كيفية التعامل على المنقولات والعقارات^(١)، وبناء على هذا سوف نتناول هذين النوعين بالشرح والتوضيح مع بيان مدى إمكانية الأخذ بهما فى التشريع المصرى.

المطلب الثانى

التنظيم لإجراء البيع العالودى للمنقول

نظم المشرع الفرنسى كيفية إجراء البيع الودى للمنقولات المحجوزة على نحو يتناسب مع سهولة التعامل على المنقول بصفة عامة، فقد وضع مجموعة من الضوابط والآليات الإجرائية الواجب مراعاتها، وتهدف فى مجملها إلى ضمان تحقيق البيع الودى لوظيفته المتمثلة فى الحصول على ثمن من خلال هذا البيع ليتم من خلاله الوفاء بحق الدائن الحاجز، دون الإضرار إلى اللجوء إلى آلية البيع بالمزاد العلنى^(٢)، وعلى هذا

سنتناول فى هذا التنظيم بياناً المختصاً بإجراء البيع، والمدة المحددة للبيع، وكيفية تقديم العروض وإبلاغها الذوبالشان، وأثر فشل البيع الودى.

أ- المختص بإجراء البيع:

خول المشرع الفرنسى للمدين بموجبه نص المادة ٢٢١/٣ منقنيناً لإجراء اتالمدنية للتنفيذ -

معدلة بالقانون رقم ١٧٧ السنة ٢٠١٥ - بتاريخ ١٦/٢/٢٠١٥ المقابلة للمادة ١٠٧

(١) د/عثمان محمد، مرجع سابق، ص ١٦.

(٢) د/عثمان محمد، مرجع سابق، ص ٣٣. وأيضاً فى الفقه الفرنسى:

CHRISTAIN LAPORTE, « Du Nouveau enMaitiere de Vente

ImmobilieresJudiciaire», la semaine juridique, 28 janvier 2019 , n°4, p.135.

من مرسوم ٣١ يوليو ١٩٩٢ أنيقوم خلال الشهر من تاريخ إعلانها بالحزب ببيع أمواله بنفسه شريطة الحصول على إذن قضائي لمباشرة إجراءات هذا البيع^(١).

وبالتالي يختص المدين شخصياً

ببيع أمواله، ويكون ذلك خلال الشهر من تاريخ إعلانها بالحزب، وحتلا يكون ذلك وسيلة للمدين يهرّبها أموالاً هفقد نص المشرع على بقاء الأموال المحجوزة خلال هذه المدة تحت مسؤولية الحارس^(٢)، والجدير بالذكر في هذا الشأن أن المحجوز عليه يتمتع بميزة البيع الودي للمنقولات المحجوزة بقوة القانون، دون حاجة إلى تقديم طلب إلى جهات التنفيذ، أو الحصول على إذن من المحضر القائم على أمر التنفيذ، أو من قاضي التنفيذ^(٣)، وعلى هذا يثار التساؤل عما إذا كان يجوز للغير، أو لوكيل المدين أن يتقدم بهذا الطلب من عدمه، على الرغم من أن النص لم يحدد الإجابة على هذا السؤال فيمكن القول بأنه يجوز لوكيل المدين، متى كانت هناك وكالة خاصة من أجل ذلك أن يتقدم بهذا الطلب نيابة عن المدين، أما بالنسبة للغير، فلا يجوز لغير المدين تقديم طلب البيع الإرادي مهما كانت صلة المدين بهذا الغير^(٤).

ب- المدة المحددة للبيع:

طبقاً لنص المادة ٢٢١/٣/أمن القانون سالف الذكر، حدد المشرع لفرنس هذا المدة بشهر من تاريخ إعلان المدين بالحزب، ويعد هذا الميعاد ميعاداً إجرائياً قصيراً يضمن جدية البيع الإرادي، ويحث المدين على سرعة إتمام إجراءاته وفقاً للأسعار السائدة في السوق،

(3) CHRISTAIN LAPORTE:

Créancier Poursuivant Enchérisseur Procédures , mai 2017 , p.34.

مشار إليه لدى د/ محمود مختار، الإتجاهات الحديثة، ص ٢٠٢ .

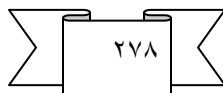
(1) GERAND COUCHES, op,cit,p.81.

(٢) د/ عثمان محمد عبدالقادر، مرجع سابق، ص ٣٤ .

(٣) د/ محمود مختار، مرجع سابق، ص ٢٠٣ .

(4) FRANK AZOULY, « Les Operation de Vente Amiable en Matière de Saisie Mobiliere ». article juridique 12/03/2015

p.1. www.legavox.fr



والجدير بالذكر فهذا الشأن أن هذا المدة يمكن أن تنقف،
أوتنقطع وذلك إذا ما تمت المنازعة فملكية الأموال المحجوزة (١).

وقد جعل المشرع الفرنسي مدة إتمام البيع الودى للمنقولات المحجوزة قصيرة نسبياً، حتى لا يؤدي طول هذه المدة إلى تأخير إجراءات التنفيذ، وتأخير استيفاء الحاجز لحقه من أموال المدين في وقت معقول (٢)، وتعد هذه المدة من المواعيد الحتمية الإلزامية حيث يفرض المشرع على الفرنسي ضرورة انقضاءها احتيماً باعاً إجراءً أتا لبيعاً الجبري، بمعنى أنها إذا فشل البيع الودى وأسفرت النتائج عن عدم تحقيق هذا البيع لغاياته، ف يجب الانتظار فجميعاً لأحوال الحثينة ضد هذا الميعاد مادة ٣/٢٢١ منقنيننا لإجراء أتا المدينة للتنفيذ (٣).

ج- تقديم عروض الشراء :

تقدم عروض الشراء (٤) إلى المدينة باعتبارها هو المختص بإجراء البيع، والذيقوم بدور هيا بلاغها إلى المحضر الذيقوم بدور هيا بلاغها إلى الدائن الحاجز والدائنين المتداخلين وذلك بخطاب مسجل بعلما

(٣) د/عثمان محمد، مرجع سابق، ص ٣٤ .

(1) FRANK AZOULY, op, cit, p.2.

ولمزيد من التفاصيل حول موضوع الضوابط القضائية لنجاح البيع الودى :

Extrait du bulletin officiel des finances publiques-impots, direction general des finances publique. P. 4.12/9/2012.

<https://boffiq.impots.gouv.fr>

(٢) و تقدير مسألة مدى كفاية الثمن المعروض تخضع وفقاً لوجهة نظر من الفقه لمعنيين: الأول: مفاده مدى كفاية ثمن البيع المقترح مقارنة بالقيمة السوقية للمنقول، أما المعنى الثاني فمفاده مدى كفاية مقترح البيع على ضوء مبلغ الدين المراد الوفاء به. د/عثمان، ص ٣٩ . ولم يحدد المشرع الفرنسي شكلاً معيناً أو آلية معينة من خلالها يقوم الدائن الحاجز بالرد على العرض المقترح بشراء المنقول المحجوز، لذلك فإن الدائن الحاجز يملك الرد بأى وسيلة مناسبة، إلا أن النصوص التشريعية لم تحدد من الشخص الواجب توجيه الرد إليه، هل هو المدين أم المحضر القائم على إجراءات الحجز، ولهذا يذهب هذا الرأي إلى أن المشرع لم يرغب في أن تكون هناك علاقة مباشرة وإتصال مباشر بين المدين والدائن، وإنما جعل العلاقة والاتصال مباشرين عن طريق

لوصولهم منحه مده خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانهم؛ لكي يردوا إما بالقبول، أو الرفض، فإذا ما اند
قضى هذا الميعاد دون رد افتراض المشرعاً أن ذلك يعد موافقة منهم على عرض والشراء،
وعليه هذا يجب التمييز بين فرضين:

الفرض الأول: قبول عروض الشراء.

إذا تم قبول عرض الشراء التنتقدم بها المشترون إلى المدينو بأبلغها المحضر إلى الدائنين
كتابة، ففهد هذا الحالة يتم البيع يود عالئمنادبا المحضر ليتولتوزيعه،
وفجميعاً لأحوالنا انتقال الملكية، وتسليماً المبيع للمشتري لا يتم إلا بعد إيداع الثمن.

الفرض الثاني: حالة رفض البيع .

إذا رفض الدائنين عرض الشراء التنتقدمتياً كأن تأسباباً بالرفض ما أنها جديفة فيمكن للدائنين مثلاً
أن يستندوا لرفضه على أساس عدم كفاية الثمن، ففهد هذا الحالة لا يتم البيع؛ ولكن يجب الانتظار حتى ينقضا
الميعاد المشار إليه في المادة سالفه الذكر، ثم يتم السير في إجراء اتالبيع الجبري، ولا يترتب على
رفض الدائن البيع في هذه الحالة مسؤولية عليه⁽¹⁾،
وفجميعاً لأحوال يمكن القول بأن البيع الودي يتحقق من خلال توافر شرطين:⁽²⁾.

الشرط الأول: قبول الدائنين للبيع.

الشرط الثاني: إيداع الثمن.

المبحث الثاني

البيع الودي للعقار

المحضر، كوسيط بين المدين المحجوز عليه والدائن، لذا يجب إرسال الرد الى المحضر القائم على
عملية التنفيذ ليقوم بإرسالة الى المدين المحجوز عليه. د/عثمان، ص ٣٨ .

(1) **JEAN MARC DELLECI JEAN LOUIS LANGE, La Réforme Des
Procédures Civiles D'exécution, Banque, 1993, p.80.**

(2) **GERAND COUCHES, op.cit,p.81**

لايزال المشرع الفرنسى يعتق الفكر الذى يميز بين العقار، والمنقول فيما يتعلق بالإجراءات التى يخضع لها كل منهما، وأياً ما كانت فلسفة، أو قناعات المشرع الفرنسى بهذه الأسباب؛ فإنها لاتزال باقية ولها جذورها، وتطبيقاتها التى يأخذ بها، وهذا ما يتضح جلياً فى هذا التنظيم المستحدث الذى كان يجب أن يوحد قواعده وإجراءاته.

المطلب الأول

الإجراءات التمهيدية للبيع

الإجراء الأول: جلسة توجيه الإجراءات:

يتمثل الإجراء الجوهري السابق على عملية البيع الودى فى جلسة تسمى جلسة توجيه الإجراءات، هذه الجلسة التى تعد بدورها الخطة المستقبلية الحاكمة لعملية البيع، حيث يتم فيها رسم السياسة المستقبلية لهذه الإجراءات، حيث يجب على قاضى التنفيذ المختص أن يحدد العقار محل التنفيذ، وطبيعته، والأطراف ذو الشأن والذين يجب إخطارهم بالحضور فى هذه الجلسة، والدائن مباشر إجراءات التنفيذ الذى يجب عليه إعداد كراسة شروط البيع الجبرى⁽¹⁾، بالإضافة إلى حصول المدين على إذن من القاضى بالبيع الودى طبقاً للشروط، والقواعد التى يحددها.

١- جلسة توجيه الإجراءات:

يقصد بجلسة توجيه الإجراءات هى الجلسة التى يعقدها قاضى التنفيذ المختص للتأكد من صحة إجراءات الحجز العقارى، والفصل فى

(1) GERAND COUCHES, op.cit,p81.FRANK AZOULY,op,cit,p.2.

الاعتراضات، والمنازعات، والطلبات العارضة المتعلقة بهذه الإجراءات، وتحديد الآلية المناسبة لبيع هذا العقار، سواء كان بيعاً ودياً، أم بيعاً جبرياً بالمزاد العلني^(١).

(١) د/محمود مختار، مستحدثات قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ١٧٦، وأيضاً د/عزمى عبد الفتاح عطية، مرجع سابق، ص ٤١٦ .

د/عزمى عبد الفتاح عطية، مرجع سابق، ص ٤١٦. إرتباط جلسة توجيه الإجراءات بإعلان ورقه التكليف بالحضور: ترتبط جلسه توجيه الإجراءات بإجراء آخر يتمثل في إعلان ورقه التكليف بالحضور إلى المدين والدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، ويعد هذا الإرتباط هو إرتباط حكمي، بمعنى أن كلا الإجراءين مرتبط بالأخر إرتباطاً لا يمكن أن ينفك عنه .

حيث نصت المادة ١/٣٢١ على وجوب إعلان المدين بورقة التكليف بالحضور، وفي الفقرة السادسة على وجوب إعلان الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار بورقة التكليف نصت بالحضور. وتستفاد هذه الحتمية من إستلزام المشرع الفرنسي أن يتم القيام أولاً بإعلان التكليف بالحضور للمدين والدائنين المقيدة حقوقهم على العقار ثم جعل من القيام بهذا الإجراء ميعاد لبدء ميعاد جلسة توجيه الاجراءات، بحيث إذا لم يتم القيام بالإجراء الأول لا يمكن أن يجرى الإجراءات التالية له. ويجب أن تتضمن ورقة التكليف بالحضور نوعين من البيانات:

الأول: البيانات العامة التي تشتمل عليها أى ورقة تكليف والمحددة بحكم المادة ٥٦ من قانون المرافعات الفرنسي المادة ٣ من قانون المرافعات المصري .

الثاني: هي بعض البيانات التي حددتها المادة ٦/٣٢١ و ٧ من المرسوم التنفيذي لقانون التنفيذ الفرنسي التي تبين حقوق والتزامات المدين اثناء هذه الاجراءات وذلك على النحو التالي :

- بعض البيانات المتعلقة بالإجراءات القضائية ومن ذلك تاريخ ومكان الجلسة وموضوعها والنتائج المترتبة على عدم الحضور وأليات تقديم الطلبات والدفع .

- مشروع البيع عبر المزاد العلني ومن ذلك مقترح كراسة الشروط المحددة للبيع وقيمة الثمن الأساسي الذي سيبدأ به المزاد . - ما يتعلق بطريقة تقديم طلب الإذن بالبيع الودي. وقد أكدت محكمة النقض الفرنسية على أن هذا الثمن ينبغي أن يكون جذاباً للمشتريين المحتملين، وفي نفس الوقت يشكل تسوية عادلة بين مصالح الدائن والمدين.

٢- ميعاد جلسة توجية الإجراءات:

حدد نص المادة ١١/٣٢١ من قانون التنفيذ الفرنسى ميعاد جلسة توجية الإجراءات بشهرين تبدأ من تاريخ إعلان المدين بورقة الحجز، والتكليف بالوفاء، وعلى هذا يتحدد هذا الميعاد بشهرين تبدأ من نشر ورقة الحجز، والإعلان بتكليف الوفاء، ويترتب على عدم مراعاة هذا تطبيق جزاء إجرائى يتمثل فباعتبار الحجز، والتكليف بالوفاء كأن لم يكن^(١)، وهذا ما أكدت عليه أحكام محكمة النقض الفرنسية حيث جاء فى حكم لها "تطبيقاً لحكم المادة ١١/٣١١ و ٦/٣٢١ من قانون التنفيذ الجبرى عدم إعلان ورقة التكليف بالوفاء المتعلقة بإجراءات الحجز العقارى خلال الميعاد المحدد فى المادة ٦/٣٢١ يؤدى لاعتبار الإجراء كأن لم يكن والمحدد بشهرين من تاريخ القيام بالإجراء"^(٢).

ويتضح من ذلك أن المشرع الفرنسى تجنباً لإطالة المواعيد الإجرائية دون فائدة، وإحتراماً لحقوق الدفاع الخاصة بالمدين، والدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فإن مخالفة الحد الأدنى للميعاد سالف الذكر، والمحدد بشهر واحد يؤدى إلى عدم قبول الدعوى تطبيقاً^(٣) لحكم القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ١٢٦ من قانون المرافعات الفرنسى، خاصة أن المرسوم التنفيذى لقانون التنفيذ حدد جزاء إجرائى لعدم مراعاة الحد الأقصى لهذا الميعاد الإجرائى طبقاً لنص المادة ٣٢١.

٣- الخصوم فى هذه الجلسة:

(١) د/محمود مختار، مستحدثات قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ١٧٩.

cass.2e civ,1 oct2020,n°19.973-14,www.legifrance.gouv.fr,(2)

FRANK AZOULY,« Sur le Delai de Preemption du

CommandementDe SaisieImmobilier»,lasemainejuridique ,5 oct

2017,n°43,p. 1932.

(٣) د/محمود مختار، مستحدثات قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ١٧٩ .

حددت نصوص المرسوم التنفيذي لقانون التنفيذ الفرنسي الخصوم فى هذه الجلسة، فجعلتهم الدائن مباشر الإجراءات، والمدين المحجوز عليه، والدائنين المقيدة حقوقهم على العقار قبل نشر إعلان الحجز، والتكليف بالوفاء، وفى جميع الأحوال يجب على الدائن مباشر الإجراءات أن يعلن كل من المدين، والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار بهذه الجلسة أمام قاضى التنفيذ المختص، وعلى هذا يمكن تحديد الأطراف الخصوم فى هذه الجلسة على النحو التالى:

-الدائن مباشر الإجراءات.

-المدين المحجوز عليه.

الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار.

ويثار تساؤل عن أثر عدم حضور المدين لهذه الجلسة؛ سواء بنفسه، أو بواسطة محامى. ذهب رأى فى الفقه جدير بالتأييد إلى أن عدم حضور المدين سواء بنفسه، أو بواسطة محاميه لا يمنع قاضى التنفيذ من صدور قراره ببيع العقار بيعا جبريا عبر المزاد العلنى بناء على الطلب المقدم من الدائن مباشر إجراءات التنفيذ على هذا العقار⁽¹⁾؛ وذلك لأنه يتفق مع طبيعة هذه الجلسة وما تهدف إليه، حيث تهدف هذه الجلسة إلى عدم تعطيل الإجراءات، وبالتالي فإذا كان يترتب على عدم حضور المدين لهذه الجلسة تعطيل سير الإجراءات؛ فإن هذا بلا شك يتعارض مع هدف هذه الإجراءات ويحولها إلى وسيلة ضرر أكثر من كونها وسيلة نفع .

٤-القاضى المختص بنظر الجلسة:

(١) وحول هدف هذه الجلسة انظر:

Cass.2 e civ 21fev 2019.n° 27.487-17www.dalloz actualite.com

FRANK AZOULY, *sur le delai de preemption*, op,cit,p.1932. et**MAITRE**

ANTHONY BEM,« LaVente Amiable D'uneBien ImmobilieComme

RecoursContrelaProcédure de Saisielmmobiliere»15/2/2017.

قبل أن نحدد القاضى المختص بنظر هذه الجلسة لابد أن نحدد طبيعة هذه الجلسة، وهل تعد من إجراءات التنفيذ؟ وبالتالي يختص بها قاضى التنفيذ صاحب الاختصاص العام بالفصل فى كافة منازعات التنفيذ أم أنها تعد من مقدمات التنفيذ وعلى هذا يختص بها قاضى الدعوى الأساسية. تنص المادة ١٥/٣٢٢ على أنه "أثناء جلسة توجيه الإجراءات يجب على قاضى التنفيذ أن يتحقق من توافر الشروط المنصوص عليها فى المواد ٢/٣١١ و ٤/٣١١ و ٦/٣١١ من قانون التنفيذ" وبهذا النص يكون المشرع الفرنسى حسم طبيعة هذه الجلسة، وبناء عليه تعد هذه الجلسة ضمن إجراءات التنفيذ الجبرى التى يختص بها قاضى التنفيذ"، وعلى هذا، وطبقاً لما جاء بالمادة ٤/١٢١ من المرسوم رقم ٧٨٣ لسنة ٢٠١٢ والتى جاء فيها "ما لم ينص القانون على غير ذلك يفصل قاضى التنفيذ وحده دون غيره فى منازعات التنفيذ العقارى، وبالتالي فإن قاضى التنفيذ هو المختص بنظر هذه الجلسة دون غيره ما لم يحدد القانون شخص آخر غيره .

ووفقاً لما ذهب إليه رأى فى الفقه تعتبر جلسة توجيه إجراءات التنفيذ العقارى تطبيقاً عملياً للقانون الأوروبى الذى يؤكد على أن الحق فى تنفيذ أحكام القضاء جزءاً من الحق فى قضية عادلة^(١)، وهذا ما أكدت عليه أحكام المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، حيث جاء فيه "إذا كان السند التنفيذى عبارة عن حكم قضائى، فإنه يجب على قاضى التنفيذ أن يراعى جميع الضمانات التى تشدد عليها الإتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان، ومنها اختصاص هذا القاضى بتسيير إجراءات الحجز العقارى، والفصل فى منازعاته وغيرها من الطلبات التى يقدمها أطراف التنفيذ وصولاً لإجراء توزيع حصيلة البيع الجبرى^(٢)."

٥- دور القاضى هذه الجلسة:

إذا كان قاضى التنفيذ هو المتحكم فى تسيير هذه الجلسة، فيثار التساؤل عن طبيعة الدور الذى يقوم به هذا القاضى هذه الجلسة؛ بمعنى آخر ما هو دور قاضى

(١) د/محمود مختار، مستحدثات قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ١٧٧.

(2) cass.2 e civ,23 juin2016,n°15.633-14,D,2017,p.1395.

التنفيذ فى هذه الجلسة؟أسند المشرع الفرنسى لقاضى التنفيذ العديد من الاختصاصات التى تضمن نجاح دوره فى تسيير وتوجيه إجراءات التنفيذ العقارى،ومن ذلك التحقق من قيمة حق الدائن، والتحقق من وجود السند التنفيذى، وتصحيح إجراءات حجز العقارى وتحديد الثمن الأساسى للعقار المراد بيعه بالمزاد والإذن بالبيع الودى وتأجيل ووقف البيع وطلب فسخ البيع العقارى^(١).

وهذا ما يتضح من نص المادة ١٥/٣٢٢ والذى جاء فيه "أثناء جلسة توجية الإجراءات،يجب على قاضى التنفيذ أن يتحقق من توافر الشروط المنصوص عليها فى المواد ٢/٣١١ و ٤/٣١١ و ٦/٣١١ من قانون التنفيذ بعد سماع أطراف التنفيذ بأنفسهم، أو بواسطة ممثلهم،والفصل فى المنازعات، والطلبات العارضة المحتمل تقديمها، وتحديد آليات مباشرة إجراءات التنفيذ مقررأ البيع الودى بناء على طلب المدين، أو يأمر ببيعه بيعاً جبرياً،وإذا أصدرقاضى التنفيذ إذن البيع الودى؛ فإنه يجب أن يتحقق من إتمام هذا البيع وفقاً للشروط المناسبة لطبيعة العقار المحجوز عليه، والظروف الإقتصادية لسوق العقارات،والإحتياجاتالتى يجب على المدين مراعاتها^(٢)، ويترتب على مخالفة القاضى لذلك؛أى إذا ما رفض الإذن بالبيع الودى بناء على طلب المدين دون مبررجاز الطعن على هذا القرار وإلغائه^(٣). ويتضح من هذا النص ما يجب على قاضى التنفيذ أن يقوم به فى هذه الجلسة:

أ-التحقق من حيابة الدائن مباشر الإجراءات لسند تنفيذى:

يتحقق قاضى التنفيذ من ذلك من تلقاء نفسه، ودون حاجة إلى تمسك المحجوز لديه بذلك من خلال منازعة تنفيذ، ويقتصر دور قاضى التنفيذ على ذلك،أى يقتصر دوره على مسألة التحقق من وجود سند تنفيذى مستوف للشروط

(١)د/محمود مختار،مستحدثاتقانون التنفيذ،مرجع سابق،ص١٨٤.

(2) cass.2e civ, 7dec2017, n°16,336-19. cass. 2e civ ,7 sept 2009, n°7.204-8 et,cass,2e civ,28 sept 2017, n°16.010-17,www .legifrance.gouv.fr

(3) MAITRE JOAN DRAY, « La vente Amiable Du Immobilier » 26/1/2015, www.legavox.fr.

القانونية دون أن يتعدى دوره إلى غير ذلك، حيث جاء فى حكم لمحكمة النقض الفرنسية "إذا كان قاضى التنفيذ فى نطاق إجراءات الحجز العقارى مختصاً بالتحقق من حياة الدائن مباشر الإجراءات لسند تنفيذى مثبتاً لحق محقق الوجود وحال الأداء؛ فإنه لا يجب عليه بحث تقادم الحق فى التنفيذ من تلقاء نفسه إحتراماً لنص المادة ١٥/٣٢٢ من قانون التنفيذ الجبرى"^(١)، ولا نعتقد رجاحة هذا القضاء؛ لأنه يمنع على القاضى أن يبحث مسألة تقادم الحق فى التنفيذ، والتي تعد بدورها أحد أركان وجود السند التنفيذى، وبالتالي تعد من صميم إختصاص القاضى؛ لأنه إذا كان قاضى التنفيذ ملزم بالتحقق من توافر السند التنفيذى اللازم لإجراء التنفيذ؛ فإنه من باب أولى يجب عليه أن يتحقق من مدى توافر هذا الحق من أساسه، والقول بغير ذلك يعد وسيلة من وسائل حماية إجراءات تكون نهايتها وما تتول إليه هو العدم.

ب- التحقق من قيمة الدين المطالب به:

طبقاً لنص المادة ١٨/٣٢٢ يجب على قاضى التنفيذ أن يتحقق من التطابق بين الحق الذى يطالب به الدائن، وبيانات السند التنفيذى، والمقصود من ذلك هو إتفاق السند التنفيذى الذى يحوزه الدائن، والحق الذى يطالب به، وهذا الإجراء بدوره يعد وسيلة لحماية المدين المحجوز عليه، وتتمثل هذه الحماية فى ناحيتين: حماية من المغالاهفى الحق الذى يطالب به الدائن، وحمايته من الإجراءات الكيدية والتعسفية. وعلى هذا فإن قاضى توجيه الإجراءات يتولى سلطة قضائية تخوله ليس فقط التأكد من الشروط الضرورية وللإلزامة لصحة الحجز العقارى؛ وإنما يضطلع بدور آخر وهو التحقق من قيمة حق الدائن على نحو مؤكد، وثابت حتى ولو لم يتمسك المدين بذلك من خلال منازعة^(٢).

ج- الفصل فى المنازعات والطلبات العارضة:

طبقاً لما جاء بنص المادة ١٥/٣٢٢ يختص قاضى التنفيذ بالفصل فى المنازعات، والطلبات العارضة التى يحتمل تقديمها، ويعد هذا النص بدوره هو

(1) cass.2e civ ,6 jan 2011, n° 9.146-71

(٢) د/محمود مختار، مستحدثات قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ١٨٥.

التطبيق الفعلى لدور القاضى، حيث يهدف المشرع من هذه الجلسة تصفية المنازعات، وهو ما يؤدى إلى تحقيق غرضه، والذي يتمثل فى سرعة الإجراءات ومواجهة كل ما من شأنه أن يحول دون ذلك، ومن المنازعات التى يختص قاضى التنفيذ بالفصل فيها مسألة إعتبار إجراءات الحجز العقارى كأن لم تكن فى حالة الإعلان بورقة التكليف بالمخالفة للميعاد المحدد بموجب المادة ١/٣٢١ من تقنين الإجراءات المدنية، وأيضاً مسألة تحديد الثمن الأساسى للعقار المراد بيعه، وإذا كان هذا الثمن يتم تحديده بواسطة الدائن مباشر الإجراءات أثناء قيامه بإعداد كراسة شروط البيع؛ فإن قاضى التنفيذ لا يقضى من تلقاء نفسه بزيادة قيمة الثمن الأساسى للبيع عبر المزا، وإنما يتم ذلك من خلال طلب من المدين المحجوز عليه، وإذا قدم المدين إعتراضاً على قيمة الثمن الأساسى؛ فإنه يجب على القاضى أن يفصل فى هذا الاعتراض فى جلسة توجية الإجراءات.

وهذا ما كشفت عنه أحكام محكمة النقض الفرنسية، حيث جاء فى حكم لها "إذا تم تحديد قيمة مبدئية للعقار بواسطة الدائن مباشر إجراءات التنفيذ فى كراسة شروط البيع بمبلغ ٧٠٠٠٠ يورو؛ إلا أن المدين نازع فى هذه القيمة مدعياً أن قيمة العقار تصل الى ٣٢٠٠٠٠ يورو وفقاً للتقدير الذى ذكره السمسار العقارى، وفى مثل هذه الأحوال يجب عرض النزاع على قاضى التنفيذ، الذى يتولى بدوره تحديد هذه القيمة فى ضوء القيمة السوقية للعقار والظروف الإقتصادية للسوق العقارى^(١). يتضح من ذلك أن قاضى التنفيذ يعتبر هو المختص بصفة إحتياطية بتحديد الثمن الأساسى للعقار محل البيع؛ ولكنه يملك طبقاً لما ذهب إليه القضاء برفض طلب زيادة قيمة العقار، وذلك لأن التقدير القضائى فى حالة المنازعة يعد من المسائل التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون تدخل من الخصوم فنذلك^(٢)، ومن ناحية أخرى إذا رأى أحد الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار عدم تناسب ثمن

(1) cass. Civ. 2e, du 29 mars 2018, n°16.280-42 .

(2) cass.1 re civ, 25 fevier 2016, n° 15.100-04 .

(٣) د/محمود مختار، مستحدثات قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ١٩١ .

العقار المحجوز عليه مع الأسعار السائدة فى السوق فيجب عرض هذا النزاع على قاضى التنفيذ ليقرر البيع من عدمه^(١)..

د- تحديد قواعد البيع الودى:

لا يعد البيع الودى وسيلة إلزامية على الأطراف بحيث يتعين عليهم سلوك هذه الوسيلة رغم إرادتهم، بل يعد وسيلة إختيارية تخضع لمحض إرادة واختيار المدين المحجوز عليه إن شاء استعملها وإن لم يشاء أعرض عنها، وعلى هذا إذا أصدر قاضى التنفيذ الإذن بالبيع الودى للعقار؛ فإنه يجب عليه أن يضمن هذا الإذن أسباباً تبين ضرورة مراعاة المدين للأسعار السائدة فى السوق العقارى؛ والإحتياجات المناسبة لطبيعة العقار، ويمكن الرجوع لكراسة شروط البيع للاطلاع على هذه الأسعار، والإحتياجات التى قام الدائن بإيداعها قلم كتاب المحكمة قبل جلسة توجيه الإجراءات^(٢).

٦- الحكم الصادر فى جلسة توجيه الإجراءات:

يصدر قاضى التنفيذ حكماً فى جلسة توجيه الإجراءات بعد الفصل فى المنازعات التى قدمها ذوى الشأن على النحو السالف ذكره، وذلك إما بسلوك طريق البيع الودى للعقار، أو سلوك طريق البيع الجبرى له، وفى الحالتين يحدد القاضى الشروط التى يجب الإلتزام بها فى عملية البيع، ويجب أن يتم إعلان هذا الحكم إلى كافة الأطراف فى جلسة توجيه الإجراءات؛ وهم الدائن مباشر الإجراءات، والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار قبل نشر التكاليف بالوفاء، ويتم هذا الإعلان من خلال خطاب مسجل بعلم الوصول، أو عبر البريد، وطبقاً لقضاء محكمة النقض الفرنسية لا يجوز تقديم أى نزاع أو طلب عرض بعد هذه الجلسة؛ ما لم تتعلق بأمر

(1) cass.2e civ ,6 jan2011,n°9.146-71.www.legifrance.gou.fr

(٢) د/محمود مختار، مستدثات قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ١٨٨.

إجرائية لاحقة على هذه الجلسة، وفي هذه الحالة يقدم الطلب أو النزاع خلال ١٥ يوم من تاريخ الإخطار به^(١).

وإذا ما صدر هذا الحكم ثم وجده أحد الأطراف غير محققاً لمصلحتهم يجوز له أن يستأنفه طبقاً لما جاء بنص المادة ١٩/٣٢٢؛ ولكن يجب لكي يتم الطعن بالاستئناف على حكم توجيه الإجراءات أن يتم وفقاً لإجراءات اليوم المحدد بواسطة الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف، وليس وفقاً للإجراءات العادية للطعن بالاستئناف. وما تجدر الإشارة إليه في هذا الشأن أن قواعد الطعن بالاستئناف وفقاً لإجراءات اليوم المحدد هي قواعد أمره تتعلق بالنظام العام، وعلى هذا لا يجوز للخصوم الإتفاق على ما يخالف حكمها، وهذا ما جاء بحكم محكمة النقض الفرنسية "يجب على محكمة الاستئناف أن تقضى من تلقاء نفسها بعدم قبول الطعن بالاستئناف على حكم توجيه الإجراءات، والمرفوع وفقاً للإجراءات العادية وليس وفقاً لإجراءات اليوم المحدد المنصوص عليها في المادة ١٩/٣٢٢ من المرسوم التنفيذي لقانون التنفيذ تماشياً مع الطابع الأمر لقواعد الطعن بالاستئناف في هذا الشأن"^(٢).

وفي حكم آخر جاء فيه أنه "لا يؤثر في الطابع الأمر لمسألة إجراءات الاستئناف طبيعة المسائل التي تناولها حكم توجيه الإجراءات يستوى في ذلك تحديد طريق البيع المناسب للعقار المحجوز عليه، وما إذا كان بيعاً جبرياً أم بيعاً قضائياً، أو ما إذا فصل حكم توجيه الإجراءات في المنازعات، والطلبات العارضة المتعلقة بالتنفيذ العقاري، أو قرر حكم توجيه الإجراءات تأجيل تحديد طريق البيع العقاري لجلسة أخرى، فكل هذه الأحكام يخضع استئنافها لإجراءات اليوم المحدد، ويكفي أن يصدر حكم عقب إنتهاء جلسة توجيه الإجراءات حتى تكون مقبولاً للطعن عليه بالاستئناف وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة ١٩/٣٢٢ من المرسوم التنفيذي"^(٣).

(1) cass.2e civ,15 nov2016 ,n°15.407-11,et cass.e2 civ ,25 sept 2014,n° 13.19000.

(2) cass.2e civ,28 sept 2017,n° 16.010-17 www.legifranc.gouv.fr.

الإجراء الثاني: الإذن الصادر بالبيع.

الإجراء التمهيدي الثاني الذي يتعين أن يسبق عملية البيع الودي يتمثل في الحصول على إذن من قاضي التنفيذ المختص بإجراء البيع بطريقة ودية، وذلك طبقاً لنص المادة ١/٣٢٢ من قانون التنفيذ الفرنسي المعدل بالمرسوم رقم ١٨٩٥ لسنة ٢٠١١ "يجوز بيع العقار المحجوز عليه بيعاً رضائياً بعد الحصول على إذن قضائياً بذلك"، وعلى هذا يمكن القول أن مسألة البيع الودي تكون معلقة على شرط، يتمثل هذا الشرط في الإذن الصادر من قاضي التنفيذ بجواز البيع، وتتمثل أهمية هذا الإذن فاعتباره الوسيلة التي يتحدد بها الإطار العام الذي تسير فيه إجراءات البيع، ويشبه هذا ما نصت عليه المواد ٤٥٩ و ٤٦٠ ورافعات والتي تتعلق ببيع عقار المفلس وعديم الأهلية والغائب، حيث يلزم الحصول على إذن المحكمة للقيام بهذا البيع. ويتمثل مضمون الإذن الصادر بالبيع فيما يلي:

لا يقتصر هذا الإذن على السماح بمباشرة البيع بطريقة ودية، وإنما يتضمن الشروط والقواعد التي يجب أن يتم البيع وفقاً لها، وتعد هذه القواعد ضماناً هامة تهدف إلى الحيطة بالإجراءات أو عدم التعسف فيها، وهو ما يحقق النتيجة التي وجد القاضي من أجلها في عملية البيع^(١)، وطبقاً لنص المادة ٢١/٣٢٢ تتحدد هذه الشروط بما يلي :

- الشروط التي يتم بيع العقار وفقاً لها .
- قيمة ثمن بيع العقار طبقاً لأسعار السوق.
- صلاحية السند التنفيذي لإجراء البيع.
- التأكد من صلاحية العقار للحجز عليه.

ب: التنظيم لإجراء البيع الودي للعقار :

(1) Extrait du bulletin officiel des finances publiques-impôts, direction general des finances publique. P. 4.12/9/2012.

بعد أن نجحت النواة الأولى لنظام البيع الودي - والتتمثل في البيع الودي للمنقول -
فإن القانون الفرنسي سفت تحقيق دورها، مد المشرع عن طاقته تطبيق هذا النظام على العقارات، حيث استحدث نظام المبيع
عالمو ديبمقتض قانون ٢٧ يوليو ٢٠٠٦
وإذا كان المشرع يميز في الإجراءات التي تبين البيع الودي للعقار عن المنقول، حيث خضع المنقول للإجراء الأكثر
ساطة من الإجراءات التي تخضع لها العقار - وهو ما لا يتفق مع المشرع الفرنسي شأنه -
إذ كان يجب عليها أن يوجد إجراء ات هذا النظام المستحدث بغض النظر عن طبيعة المبيع، وإذا كان المنقول
لأوعقاراً، وإن كان ذلك من وجهة نظرنا ليس إلا انعكاساً للفكر السائد والمستقر عليها الذي لا يزال المشرع مت
مسكاً بها، وهو أن العقارات التي تزيد قيمتها عن المنقولات،
وكذلك رغبت في الحفاظ على العقارات بقدر الإمكان تلك الدواعي التي غيبت لانها عن إبطالها، والتي كذبها
لواقع.

وعلى هذا سوف نتناول بياناً المختص بإجراء البيع، والمدة المحددة للبيع،
وكذلك جلسة توجية الإجراءات، ونبين حدود سلطة قاضا التنفيذ في هذا البيع، ثم نتعرض لتقدير
هذا النظام.

أ- المختص بطلب الإذن بالبيع.

طبقاً لنص المادة ٣ من قانون المرافعات "لا تقبل أى دعوى كما لا يقبل أى
طلب أو دفع إستناداً لأحكام هذا القانون أو أى قانون آخر، لا يكون لصاحبه فيه
مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة يقرها القانون، وطبقاً لهذا النص وباعتباره الشريعة
الإجرائية العامة لكافة الدعاوى والطلبات، ويلزم فيمن يقدم بطلب البيع الودي أن
تكون له صفة تخول له تقديم هذا
الطلب، يختص المدين بتقديم طلب قاضا التنفيذ المختص لاذن البيع الودي للعقار، فقانون التنفيذ
الفرنسي هذا الطلب على المدين المحجوز عليه لكونه مالك العقار، وبالتالي لا يجوز
لغيره مهما كانت طبيعة صلته بالعقار تقديم هذا الطلب حتى ولو كان ثمن العقار
يعلو على الثمن الأساسى المحدد فى كراسة شروط البيع الجبرى لذات العقار.

ولعل البعض قد يثير تساؤلاً عن قصر الصفة فى تقديم طلب الحصول على
إذن البيع الودي؟ بمعنى آخر لماذا لا تمتد الصفة فى طلب الحصول على إذن البيع

الودى إلى الدائن مباشر الإجراءات والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار؟ حيث حصر المشرع الصفة فى طلب الحصول على إذن البيع فى المدين المحجوز عليه، باعتبار أن غيره لا يهيمه سوى الحصول على حقه بغض النظر عن الوسيلة التى يتم من خلالها البيع، ونحن نرى أنه يجب أن يخول الحق فى طلب البيع الودى للدائن المباشر للإجراءات والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة، وذلك لأن وجود القاضى عملية البيع هذه يجعله صمام أمان لها ويضمن عدم التعسف أو الكيد فيها، وبالتالي تنتفي الحكمة من منع غير المدين من طلب البيع الودى متى وجده محققاً لمصلحته، وإذا كان المدين هو المختص بتقديم هذا الطلب؛ فإنه وفقاً ل قضاء محكمة النقض الفرنسية له أن يستخدم هذا الإذن من عدمه حيث قضت بأنه ليس ضرورياً استخدام المدين للإذن القضائي، فالمدين المنفذ ضده والحاصل على إذن من قاضى توجيه الإجراءات بالبيع الإرادى للعقار المحجوز عليه، يجوز له استخدام هذا الإذن أو لا يستخدمه⁽¹⁾.

وإذا كان غير المدين ليست له صفة لطلب البيع الودى فإنه من باب أولى لا يجوز للدائن مباشر الإجراءات، وكذلك الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار الاعتراض على طلب المدين بالبيع الودى والتمسك بالبيع الجبرى لذات العقار، طالما أن طلب البيع الودى يتفق مع الأحكام والشروط المنصوص عليها قانوناً فى

الشأن، والجدير بالذكر أنها فى الحالة الأخيرة إذا فرض طلب الإذن بالبيع الودى، لا يجوز للمدين تكرار طلبه فجلسة توجية الإجراءات؛ لأن قرار الرفض فى هذه الحالة يحوز حجبية الأمر المقضى.

ب- شكل الطلب:

لم يحدد المشرع لهذا الطلب شكلاً معيناً؛ وإنما يجوز تقديم هذا الطلب شفاهة أثناء جلسة توجية الإجراءات، كما يجوز تقديمه كتابة قبل هذه الجلسة، وكل ما يلزم فى هذه الحالة هو عدم قفل باب المرافعة لأنه بصدور هذا القرار ينقطع صلة

(1) cass.2e civ.6 janv 2011. n° 09-711.46 www.legifrance.gouv.fr

الخصوم بإجراءات الدعوى التي ينظرها قاضى توجيه الإجراءات^(١)، وهذا يعنى أن هذا الطلب يمكن أن يقدم قبل جلسة توجيه الإجراءات طبقاً لنص المادة ٢٠/٣٢٢ من قانون التنفيذ الفرنسى، ويتمثل السبب فى إجازة ذلك إلى احتمال تأخر تاريخ جلسة توجيه الإجراءات، والذى قد يصل إلى ٥ شهور من تاريخ إستلام المدين ورقة التكليف بالوفاء والبدء فى إجراءات الحجز على العقار^(٢)، وفى المقابل يجب على قاضى التنفيذ فى الحالة الأخيرة - تقديم طلب الإذن بالبيع قبل الجلسة المحددة لتوجيه الإجراءات - أن يفصل فى الطلب المقدم من المدين المحجوز عليه دون

(2) cass,1 re civ,1 mars 2017.www.legifrance.gouv.fr..

ويقصد بحجية الأمر المقضى:حصانة إجرائية تلحق بأعمال القضاء الموضوعى وتؤدى إلى تقييد الخصوم بالقرار القضائى الصادر فى الدعوى بحيث إذا رفع احد الخصوم نفس الدعوى التى فصل فيها مرة أخرى تعين الحكم بعدم قبولها.وتجد الحجية أساسها فى الفقه الاجرائى الحديث فى العمل القضائى ذاته.وتختلف الحجية عن قوة الأمر المقضوالتى تعنى أن:الحكم لايقبل الطعن فيه بالاستئناف.لمزيد من التفاصيل عن الحجية، أنظر د/ مصطفى سيد أحمد،حجية الأمر المقضى دراسة تأصيلية تحليليةفى القانون الرومانى،بدون دار نشر، ١٩٩٥، د/ أحمد السيد صاوى،الوسيط فى شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية،دار النهضة العربية،٢٠١٠، وأيضاًأستاذتنا الدكتور هبه بدر أحمد،الحجية المتعدية للحكام القضائية،بدون دار نشر،٢٠١٧ ص ١٠ وما بعدها.وأيضاً د/ أحمد السيد صاوى،الوسيط فى شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية،دار النهضة العربية،٢٠١٠..

(١) د/محمود مختار، ص ٢١٦، وأيضاً د/عثمان محمد، مرجع سابق، ص ٤٨ .

Article R322-17:

«La demande de débiter aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation».

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض الفرنسية بأن"حجية الأمر المقضى لا تتعلق إلا بما كان موضوع قرار للفصل فيه،وبين نفس الأطراف.

Cass.2e civ,25 sept2014,n°13.970-19.www.legifrance.gouv.fr.

الإنتظار حتى تاريخ الجلسة المحددة لتسيير الإجراءات، إذا وجد أن هذا الطلب مستوفياً الشروط والأوضاع المنصوص عليها قانوناً^(١)، كما يمكن تقديم طلب الإذن بالبيع أثناء الجلسة المحددة لتوجيه الإجراءات.

ج- الخصوم فى طلب الإذن بالبيع :

حدد المشرع الفرنسى الأطراف الذين يمثلون الخصوم فى طلب الإذن بالبيع، وبالتالي يعدوا الأطراف فى جلسة توجيه الإجراءات، وهم المدين المنفذ ضده والدائن المباشر للإجراءات والدائنون أصحاب الحقوق المقيدة على العقار:

١- المدين: يجب على الدائن المباشر للإجراءات أن يخطر المدين بميعاد الجلسة المحددة لتوجيه الإجراءات، ويكون ذلك خلال شهرين من تاريخ نشر ورقة الحجز والتكليف بالوفاء طبقاً لنص المادة ١/٣٢١ من قانون التنفيذ الفرنسى، وقد إعتبر المشرع الفرنسى أن ورقة الحجز والتكليف كأن لم تكن، متى تم الإعلان عن هذه الجلسة بعد الميعاد، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض الفرنسية فى حكم لها جاء فيه "تطبيقاً لحكم المادة ١١/٣١١ والمادة ٦/٣٢١ من قانون التنفيذ للفرنسى عدم إعلان ورقة التكليف بالوفاء المتعلقة بإجراءات الحجز العقارى خلال الميعاد المحدد فى المادة ٦/٣٢١ يؤدى لإعتبار الإجراء كأن لم يكن والمحدد بشهرين من تاريخ القيام بهذا الإجراء"^(٢). البيانات التى يجب أن يشتمل عليها الإعلان الموجه للمدين:

- تاريخ ومكان الجلسة المحددة لتوجيه الإجراءات.

- بيان مشروع كراسة الشروط التى أعدها الدائن مباشر الإجراءات.

(٢) د/محمود مختار، مرجع سابق، ص ١٨٠ .

(1) cass.2e civ.19 oct 2017 n° 16-500.31 .www.legifrance.gouv.fr.

وفى حكم لمحكمة النقض الفرنسية جاء فيه أنه "وفقاً لنص المادة ٧/٣١١ فقرة أولى يخضع هذا الحكم التوجيهي من حيث المبدأ للإستئناف ويتم تقديمه فى غضون خمسة عشر يوماً من إخطاره، ويجب تشكيله والتحقق والحكم فيه فى يوم محدد. cass.2e

civ.15avril2021,www.legifrance.com

-تحديد الثمن الأساسى.

-التفاصيل الأخرى الخاصة بحقوق المدين ومن ذلك جواز المنازعة فى قيمة الثمن الأساسى وتقديم طلب الحصول على إذن قضائى بالبيع الودى - الإرداى-للعقار المحجوز عليه وطلب المساعدة القضائية^(١). ويترتب البطلان على عدم تضمن ورقة التكليف بالحضور أحد هذه البيانات، ويقع على عاتق المدين عبء إثبات البيان الناقص، لأن الأصل أن ورقة التكليف بالحضور مشتملة على جميع بياناتها وفقاً لما نصت عليه المادة ١١٤ من قانون المرافعات الفرنسى، والتي أحالت إليها المادة ٣/٣٢١ من المرسوم التنفيذى لقانون التنفيذ، والمعدلة بالمرسوم رقم ٨٩٢ لسنة ٢٠١٧ الصادر فى ٦ مايو ٢٠١٧.

٢-الدائنون أصحاب الحقوق المقيدة على العقار: الطرف الثانى الذى يتعين على الدائن المباشر للاجراءات أن يعلنهم بالجلسة المحددة لتوجيه الإجراءات هم الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار طبقاً لنص المادة ٦/٣٢١ من المرسوم التنفيذى. وهؤلاء الدائنين هم أصحاب حقوق الإمتياز أو حقوق الرهن الرسمى الواردة على العقار المحجوز عليه قبل نشر ورقة التكليف بالحضور.

البيانات التى يجب أن يتضمنها الإعلان الموجه للدائنين أصحاب الحقوق المقيدة :

-تاريخ ومكان جلسة توجيه الإجراءات .

-مشروع قائمة شروط البيع^(٢).

-تحديد الثمن الأساسى .

-الدائن مباشر الاجراءات يمثل الدائن مباشر الإجراءات محوراً مهماً فى عملية البيع الودى، حيث يلتزم فى كثير من الأحوال بمباشرة العديد من الإجراءات.

(٢) د/محمود مختار، مستحدثات قانون، مرجع سابق، ص ١٨٢ .

(١) قائمة شروط البيع :هى عبارة عن مشروع البيع،والذى يشكل فى الوقت اللاحق أساس عملية الشراء فى المزايدة،والذى يتم إعداده تحت مسئولية محامى الدائن مباشر الاجراءات.

د- المدة المحددة للبيع.

يحدد المشرع في المادة ٣٢٢

٣٠/ منقنينا لإجراء اتالمدنية للتنفيذ مدة معينة يتعين علأ أطرافخالها أن ينتهوا من البيع الودبللعقار (١)- ولكنها ليست قصيرة كما فعلنا المادة ٢٢٢ بالنسبة للمنقول -

ولعلالسبب في ذلك من وجهة نظرنا هو أن عملية بيع العقار غالباً ما تكون محاطة بسياج من المنازعات، وهو ما يمكن القول معها أنهم الصعب تحديد موعد

بالفعل لانتهاء من البيع، وإن كان قد حدد موعد البدء إجراء اتالبيع، وقد حدد المشرع هذه بأربعة أشهر يجوز زيادتها إلى ثلاثة أشهر أخرى متى كانت هناك خطوة جادة للشراء ويلزم وجود هذه الخطوة

كتابته، (١) إلا أنها جازللدائنا المباشر للإجراء اتقناً وقتاً نعلنالمدينا مامقاضا للتنفيذ بناء على فشلها لبيع الودبل لكي تخذ إجراء اتالبيع الجبري،

وتبدأ هذا لإجراء اتجلسة تسمجلسة توجيها لإجراء اتتعقد برئاسة قاضا للتنفيذ وحضورالمدينوال دائنا الحاجز والدائنون أصحاب الحقوق المقيدة قبل شهر التكليل بالوفاء، ويتم تحديد هذا الجلسة بالاعلا

Article R322-15:

«A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente force».

«Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur».

(1) cass.2e civ.1er mars 2018 n° 16-25746

مشار إليه لدى د/محمود مختار، الإتجاهات الحديثة، ص ٢٢٤ .

وقد وصفت محكمة النقض الفرنسية البيع الودي بأنه لا يمكن أن يخل بمصالح الدائن، لأنه بعد إنتهاء فترة زمنية محددة، وعدم إثبات إبرام البيع الودي، سيتم الأمر بالبيع الجبري بالمزاد.

Cass.1 re civ. 11 dec 2019, n°18.147-16 www.legifrance.fr.

نعنها قبل مرور شهرين علنت سجلاً لتكليف الوفاء، وثلاثة أشهر من تاريخ عقد هامم تحديد يوم وساعة إنعقادها.

هـ- سلطة قاض التنفيذ في البيع العلني للعقار:

يباشر قاضي التنفيذ دوراً هاماً أثناء مباشرة إجراءات البيع الإرادي -الودي - للعقار المحجوز عليه حماية لحقوق أطراف التنفيذ الجبري بصفة عامة وحقوق الدائنين بصفة خاصة^(١)، فقد خول المشرع الفرنسي سلطة تنفيذ سلطات متعددة فعملية البيع العلني للعقار بعكس المنقول، وتتمثل هذه السلطة فيما يلي:

١- تحديد ثمن العقار:

نصت الفقرة الأولى من المادة ٣٢٢/٣١ من مرسوم التنفيذ الصادر في ٢٠١٢ على أن يختص قاضي التنفيذ وذلك في حالة الإذن بالبيع الودي، وقد وضع له المشرع ضابطاً في ذلك، وهو ضرورة مراعاة الأسعار الإقتصادية السائدة في السوق، وهو ما يؤكد أن المشرع لم يترك مسألة تحديد ثمن العقار لهوى القاضي، ومنها أيضاً الظروف الخاصة بالبيع، وهي تلك الظروف المتعلقة بمكان العقار ومساحته وثمان العقارات المماثلة في ذات المنطقة الواقع فيها العقار^(٢)، وليس إختصاص قاضي التنفيذ قاصراً على تحديد الثمن فقط^(٣)، بل يمتد ليشمل الفصل في المنازعات المتعلقة بتحديدده، وهذا ما أكدت عليه أحكام محكمة النقض الفرنسية، حيث قضت بأنه " إذا رأى أحد الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار عدم تناسب ثمن العقار المحجوز عليه مع الأسعار السائدة في السوق؛ فإنه

(1) PIERRE JULIEN , GILLES TAORMINE, op,cit,p. 711.

(٢) د/عثمان محمد، مرجع سابق، ص ٥٣.

(3) « Vente amiable sur autorisationjuridiciaire:devenir de la consignation du prix», recueildalloz, 14 juin 2012, n° 23, p.1490.

يجب عرض هذا النزاع على قاضى التنفيذ ليقرر صحة عقد البيع من عدمه أو يقرر إعادة تقييم الممتلكات المحجوزة وفقاً للقيمة السوقية وظروف السوق⁽¹⁾.

٢- التأكد من صحة الإجراءات التاتخذت حتى جلسة توجيه الإجراءات:

إذا كانت دفة الأمور فيما يتعلق بالبيع الودى تقع فى يد المدين؛ إلا أن المشرع لم يطرقه تطبيق اليدىين ليتصرف فى الأمور كيفما يشاء، بحيث تجرى الأمور على هواه، بل أخضعه فى ذلك لرقابة وإشراف قاضى التنفيذ، بحيث يكون هذا الأخير بمثابة صمام الأمان لهذه الإجراءات وتكون تحت سمعه وبصره، على هذا يمكن حصر إختصاصات قاضى التنفيذ فيما يلى:

١- رئاسة جلسة توجيه الإجراءات.

٢- الموافقة على طلبا البيع الودى للعقار من عدمه.

٣- وضع الشروط الخاصة للبيع.

٤- الفصل فى المنازعات.

٥- التأكد من صحة الإجراءات التاتخذت تحت جلسة توجيه الإجراءات.

و- تمام البيع الودى للعقار:

يثار تساؤل عن الوقت الذى يمكن القول فيه أن عملية البيع الودى للعقار قد تحققت؟ بمعنى آخر من هو الشخص المختص بإعتماد البيع الودى للعقار؟ خلافاً للوضع المستقر عليه بالنسبة للبيع الجبرى، والذى يتمثل فى تمام البيع أمام قاضى التنفيذ أو إدارة التنفيذ وأعاونهما حسب الإختلاف فى تشريعات الدول، فقد خرج المشرع الفرنسى على ذلك فيما يتعلق بالبيع الودى، حيث عهد بمهمة إتمام عملية البيع هذه إلى شخص آخر يسمى الموثق، والذى يعرف بأنه "الموظف المختص بتوثيق العقد"، وهذا ما نصت عليه المواد ٤/٣٢٢، ٢٤/٣٢٢ من قانون التنفيذ الفرنسى، فتتص الأولى على أنه "لا يجوز توثيق البيع الإرادى إلا بعد تمام إيداع الثمن

(4) Cass.1 re civ, 25 fevrier 2016 n° 15.155-54. et cass. 2e civ, 24 sept 2015

ومصاريف البيع خزانة الأمانات التابعة المحكمة وتقديم ما يؤكد سداد الضرائب والمصاريف الإدارية الأخرى .

وتتص الثانية على أنه"المصاريف المسددة مباشرة من مشتري العقار هي ثمن العقار المبيع الذى يقع عبء أدائه على المشتري وحده دون غيره،ولا تشمل مصاريف مباشرة إجراءات حجز العقارالتي يتحملها بائع العقار، وقد وضع النصان السابقان الواجبات المفروضة على الموثق،والتي تهدف فى مجملها إلى التأكد من إحترام الأطراف للشروط والقواعدالتي يجب أن يتم البيع طبقاً لها،وتتمثل هذه الشروط فيما يلي⁽¹⁾:

- سداد المشتري لثمن العقار ومصاريف إجراءات الحجزالعقارى والضرائب.

- التأكد من إحترام الأطراف للشروط المحددة للبيع.

وهذا ما أكدته محكمة النقض الفرنسية،حيث جاء فى حكم حديث لها أن "البيع الإرادى المأذون قضائياً للعقار المحجوز عليه لا يكون منتجاً لأثاره إلا بعد تأكد الموثق من تمام سداد المشتري لثمن العقار وسداد المدين لمصاريف إجراءات الحجز العقارى المحددة بناء على طلب من الدائن مباشر الإجراءات،مقدم لقاضى التنفيذ مصدر إذن البيع الإرادى"⁽²⁾، وقد ميز المشرع الفرنسى فيما يتعلق بالثمن والمصرفوات،حيثألزم المشتري بدفع الثمن،وألزم المدين بدفع مصاريف إجراءات الحجز،وطبقاً لرأى فى الفقه يمكن تبرير هذا المسلك بأن بائع العقار هو الطرف الملزم بالسند التنفيذى،وهو الطرف الذى يملك التنفيذ الطوعى (الإختيارى) لهذا السند قبل مباشرة دائنه لإجراءات الحجز العقارى،فإذا بدء الطريق الأخير؛ فإنه يقع

(1) FERDERIC HEBERT,« le prix de la vente amiable sur autorisationjudiciaireestobligatoirementconsigneaupré de la cdc », le semainejuridique, 9 mars 2012,n° 10, p25. et « Sur la notion de "consignation du prix de vente » cass.3e civ.n 19-25.393.www.dalloz actualité.com

(2) cass.2e civ,22juin 2017,n16,882,12. , cass.2e civ,22 mars 2018,n°17,106-10.www.legifrance.gouv.fr

على عاتق المنفذ ضده عبء سداد رسوم ومصاريف الحجز العقارى⁽¹⁾، وفى حالة الرغبة فى مباشرة البيع بطريقة ودية متى كانت إجراءات البيع الجبرى قد بدأت تشمل تكاليف الحجز بما فيها إلغاء أمر البيع⁽²⁾.

ثالثاً: تقدير نظام البيع الودى ومدى إمكانية الأخذ به فى التشريع المصرى:

يعد البيع الودى أحد مظاهر رعاية الجانب الإنساني فى إجراءات التنفيذ⁽³⁾، لأن قيام المدين بمباشرة بيع أموال بنفسه فيه حفظ لكرامته الأدمية وحفاظاً على شعوره كإنسان، كما أن مباشرة البيع من صاحب المال نفسه أجدى بطلابه لأنه أعرف الناس بردى سلعته وجيدها مما يرغب غيره فى الشراء .

وعلى هذا فإن هذا البيع يتم تحت سمع وبصر القضاء، وبالتالي فهو يتم تحت مظلة الإشراف القضائي على البيع، تلك الرقابة التى تعد ضماناً قوية ويترتب على مخالفتها كثير من الاضرار؛ لأن المشرع وإن كان قد منح للمدين إمكانية أن يبيع ماله بنفسه، فلم يطلق له العنان ليمارس هذه الطريقة كيفما يحلو له، ولكنه ألزمه بإتباع إجراءات معينة، بحيث تمثل له الإطار الذى يسير عليه، وعلى هذا يثار التساؤل عما إذا كان يمكن الأخذ بهذه الوسيلة فى التشريع المصرى بل والعربى من عدمه، وبناء على ما سبق يمكن القول أن نظام البيع الودى تفوق مزاياه عيوبه، وبالتالي نطالب المشرع المصرى بتعديل نصوص قانون المرافعات وإقرار هذا النظام ليتم العمل به ليس فقط فيما يتعلق ببيع الأموال المحجوز عليها؛ وإنما أيضاً فى سائر البيوع التى تتم تحت إشراف القضاء ورقابته، كما يمكن الأخذ بهذه الوسيلة فى التشريع العربى، وليس المصرى فحسب بإعتبار أن المشرع المصرى هو

(3) Extrait du bulletin officiel des finances publiques-impôts, direction générale des finances publique. P. 4.12/9/2012.

<https://boffiq.impots.gouv.fr>

(4)cass.2e civ.12 dec 2013,n° 12.276-29 www.legifrance.gouv.fr

(1) د/عزمى عبد الفتاح عطية، مستحدثات القانون، مرجع سابق، ص ٢٧ وما بعدها.

قبلة كثير من المشرعين العرب ينهلون منه الكثير من النصوص، خاصة لما أثبتته هذه الوسيلة من نجاح فى التشريع الفرنسى.

١- مميزات نظام البيع الودى: يؤصل لوجود دور إيجابى للخصوم فى مرحلة البيع.
- يعالج مشكلة البطء والتعقيد الذي تتم بها إجراءات البيعالجبرى، حيث يتجنب المشرع بمقتضى هذا النظام البطء والتعقيد الإجرائي الذي يتميز به البيع الجبرى، حيث لا يلزم فى هذا البيع أن يتم الإعلان عنه .

- يحقق مصلحة الأطراف حيث يقيم نوع من التوازن فى الحقوق الإجرائية.
- يواجه وسائل المكر والخداع من جانب الدائنين، حيث ظهرت بعض الممارسات من قبل مجموعات من المزايدين، وذلك بأن يتفقوا على سعر بخس للمال المعروض بيعه بالمزاد العلنى، مما يضعف حصيلة التنفيذ مما يضر فى نهاية المطاف بمصالح المدين ومصالح الدائن.

٢- عيوب نظام البيع الودى:

- قصور الإشراف القضائي على هذا النظام، حيث أن نصيب الأسد فى الإجراءات يخضع لتقدير الأطراف.

- عدم كفاية الضمانات المنصوص عليها.

ويوجد تطبيق فى التشريعات العربية لما يتعلق بالبيع الودى، يتمثل فيما نصت عليه المادة ٩١ من قانون التنفيذ العراقى رقم ٤١ لسنة ١٩٨٠ حيث جاء فيها "للمنفذ العدل أن يأذن للمدين بيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة، على أن تستقطع دائرة التسجيل العقارى المختصة حين البيع الدين وملحقاته".

المطلب الثاني

تطبيقات البيع الودفي التشريعات العربية

على الرغم من أن نظام البيع الودي يعد نظاماً تشريعياً حديثاً، سواء على مستوى التشريعات العربية أو الغربية؛ إلا أنه مع ذلك له تطبيقات في التشريعات العربية تسبق نظيرتها الأوروبية، كما هو وارد بقانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠.

١- تطبيقات البيع الودفي التشريع المصري:

يسعي المشرع المصري دائماً لمواكبة التطورات التشريعية بصفة مستمرة على الصعيدين العربي والغربي، وإن كان قد تأخر بعض الوقت عن نظيره الفرنسي الأخذ بنظام البيع الإرادي -أو الودي كما يمكن تسميته- فقد أخذ بهذا النظام، وعلى الرغم من أن المشرع المصري قد إعتنق هذا النظام؛ إلا أنه تميز في تطبيقه لهذا النظام عن نظيره العربي أو الغربي، ويتمثل هذا الإختلاف في ناحيتين: الأولى الشخص المختص بإجراء البيع والثانية: في الأموال التي يمكن أن تكون محلاً للبيع.

وقد تمثل هذا الأخذ بهذا النظام في قانون الضمانات المنقولة رقم ١١٥ لسنة ٢٠١٥، حيث نصت المادة ٣/٢٢ من القانون سالف الذكر للدائن أن يبيع المنقول الضامن دون أن يستصدر أمراً من القضاء بذلك، وذلك في حالة عدم وجود دائنين آخرين مشهورة حقوقهم على المنقول الضامن وموافقة المدين على البيع، وتفترض هذه الحالة تحقق أمرين متلازمين، حتى يمكن الأخذ بهذا النظام^(١):

أ- يتمثل الأمر الأول: في عدم وجود دائنين آخرين لذات المدين تتعلق حقوقهم بنفس المنقول محل الضمان، وهو ما يعنى أنه في حالة وجود دائنين آخرين

(١) لمزيد من التفاصيل حول التنفيذ على المنقول الضامن انظر د/عبد التواب مبارك، مرجع

لذات المدين؛ ولكن حقوقهم تتعلق بأموال أخرى من أموال المدين، فيجوز تطبيق هذه الحالة والأخذ بها.

ب- أما الأمر الثانى: فيتمثل هذا الأمر فى موافقة المدين على البيع بهذه الطريقة، ولم يحدد النص الوسيلة التى يتم التحقق من خلالها بوجود هذه الموافقة، ولكن المرجح فى ذلك هو عقد الضمان المبرم بين الدائن والمدين أو وجود إتفاق لاحق لهذا العقد ينص على ذلك، وطبقاً لوجهة نظر رأى فى الفقه أنه إذا كان القانون سالف الذكر - وكذلك لائحته التنفيذية - لم يشترط شكلية معينة فى موافقة المدين، كأن تكون مكتوبة أو مشهورة، أو غير ذلك مما يثبتها، غير أن مصلحة الدائن تستوجب إثباتها كشرط لازم لصحة البيع^(١).

أ- ما ورد بنص اللائحة التنفيذية:

نصت اللائحة التنفيذية لقانون الضمانات المنقولة سالف الذكر على حالتين يمكن فيهما إجراء البيع، بطريقة رضائية دون إتباع الإجراءات الواردة فى قانون المرافعات أو قانون الضمانات المنقولة ولائحته التنفيذية، نصت المادة ٢/٣٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الضمانات المنقولة على أنه "إذا كانت المدة المقررة لصلاحية المنقول الضامن تقل عن مجموع المدد اللازمة لإتمام إجراءات التنفيذ والبيع، وتعنى هذه الحالة أننا بصدد منقول ماضى أعد لغرض معين، تقرررت لصلاحيته مدة محددة تكون بمثابة حد زمنى لإستعماله أو إستغلاله أو بقاءه، ولا يكون صالحاً لأى من ذلك بإنقضاء هذه المدة، مما أدى إلى إستلزام وضع نظام يتفق مع طبيعة هذه الأشياء؛ لأن معنى خضوع هذه الأموال للإجراءات العادية هو عدم تحقق الغاية من وراء عملية البيع، وهى حصول الدائن على حقه من ثمن الشئ المبيع، وفى حالة تلفه لا يمكن تحقق ذلك .

(١) د/عبد التواب مبارك، مرجع سابق، ص ٦٧ .

وصلاحية الشيء تتقرر ممن قام بتصنيع المنقول أو إنتاجه أو كونه هكذا بحسب طبيعته، كالمنتجات الصناعية أو الزراعية أو السلع الإستهلاكية أو غيرها من المنقولات المادية التي يفترض أن تكون صالحة لمدة محددة^(١).

٢- إذا كانت قيمة المنقول الضامن تقل عن عشرة آلاف جنيه. نصت المادة ٣/٣٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الضمانات المنقولة على أنه "ويقصد بالقيمة التقديرية للمنقول إن لم تكن قيمته الفعلية محددة سلفاً"، ولا يشترط أن يكون مقدار الدين المضمون -الذي يجرى البيع لإقتضاؤه- مساوياً لهذه القيمة أو أقل منها، كذلك لا يشترط أن يتم بيع المنقول الضامن بهذه القيمة التقديرية أو قيمته الفعلية؛ وإنما يجرى بيعه بحسب وقت وظروف البيع، فقد يباع بأكثر أو أقل من هذه القيمة^(٢).

ب-المختص بإجراء البيع:

المعيار الذى يجب علي الدائن أن يلتزم به فى قيامه بعملية البيع^(٣). ويلاحظ أن المشرع لم يعتد بمعيار الرجل المعتاد فى العناية المطلوبة، إذ ليس من المعتاد أن يتم البيع والتنفيذ على هذا النحو، لذلك إستعاض عنه بعبارة العناية التى يبذلها فى أعماله الخاصة؛ ولكن قد يصعب على القضاء ضبط هذا المعيار إلا إذا إفترضى الدائن أن يأتى بأعماله على نحو معين من الدقة والسرعة والنظام كأن يكون بنكاً أو شركة أو جهة تمويل أو حتى شخص طبيعى يفترض فيه ذلك، فالمعيار هنا إفتراضى وليس واقعى، أى يكون وفقاً لما يفترض فى الشخص وليس عما هو عليه الواقع الفعلى.

(١) د/عبد التواب مبارك، التنفيذ على المنقول، مرجع سابق، ص ٧٠ .

(٢) د/عثمان محمد، مرجع سابق، ص ١٩٤ .

(٣) لمزيد من التفاصيل حول مسألة العناية المطلوبة انظر د/أسامة أحمد بدر، الإلتزام ببذل عناية والإلتزام بتحقيق نتيجة بين المسئولين الشخصية والموضوعية، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١١، ص ٨ وما بعدها.

٢- نظام البيع الودفي القانون العراقي:

إنعكاساً لفلسفة قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ والتي جاءت في نص المادة الأولى من مواد إصدار هذا القانون والتي جاء فيها "يهدف قانون التنفيذ إلى صيانة حقوق الدولة والمواطنين وتيسير إجراءات التنفيذ وتربية المواطنين بروح التنفيذ الرضائي للاحكام.....". وعلي هذا وتماشياً مع هذه الغاية العظمى التي تقوم عليها فلسفة هذا القانون، والتي تتمثل في رغبة المشرع في ترويض المواطن على التحلي بصفة الرغبة في التنفيذ الاختياري للالتزامات الملقاه على عاتقه، نظراً لما تتميز به هذه الوسائل من سهولة ويسير، بالإضافة إلى أنها الأصل العادى الذى ينبغي أن يكون عليه حال كافة الأفراد وحال كافة المجتمعات، يضاف إلى ذلك الرغبة فى التحلى بالمثل العليا والقيم الحميدة. وتطبيقاً لذلك فقد نصت المادة ٩١ من القانون سالف الذكر على أنه "للمنفذ العدل أن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة، على أن تستقطع دائرة التسجيل العقارى المختصة حين البيع الدين وملحقاته.

أ- السلطة المختصة بمنح الإذن بالبيع:

وفقاً لما جاء بنص المادة سالفه الذكر يختص المنفذ العدل بالإذن للمدين فى بيع عقاره المحجوز. وحتى لا يسئ المدين استخدام الرخصة الممنوحة له، مما قد يؤدى نهاية الأمر إلى الإضرار بمصلحة الدائنين، فقد أوجب النص على المنفذ العدل أن يقدر للمدين قيمة معينة للعقار لا يجوز له الخروج عليها أو عدم الالتزام بها، ويعد هذا التقدير بمثابة الضابط الحاكم لسلوك المدين، بحيث لا يتم البيع إلا وفقاً لهذا التقدير.

ب- المختص بإجراء البيع: خول قانون التنفيذ العراقي للمدين بنفسه الحصول على إذن ليقوم بنفسه بعملية البيع، ويعد هذا التطبيق متفقاً مع القواعد الشرعية، لان قيام المدين بالبيع بنفسه فيه إرضاءه وتطبيقاً لنفسه وأحرى ببعث الثقة فى نفس المشتري، وهو ما ينعكس على عملية البيع ذاتها.

الخاتمة

تناولنا في هذا البحث بيان فكرة البيع الودي في قانون التنفيذ الفرنسي، تلك الفكرة التي ترسخ لتأصيل دور لإرادة الأطراف في عملية التنفيذ الجبري، حيث يجوز للأطراف الاتفاق على القيام بعملية البيع هذه بدلا من القضاء، وفقا للشروط والضوابط التي وضعها المشرع الفرنسي في هذا الشأن والتي يتعين الالتزام بها لأنها تعد بمثابة الاطار الحاكم لنجاح هذه الإجراءات.

وقد قسمنا هذه الدراسة إلي مبحثين رئيسيين تناولنا في الأول التعريف بالبيع الودي بصفة عامة ، و تعرضنا فيه أيضا الي إجراءات بيع المنقول، والتي تعد أقل شدة من إجراءات بيع العقار.

وفي المبحث الثاني تناولت بيان التنظيم الإجرائي للبيع الودي للعقار، والتي تتميز إجراءات بالشدة عن إجراءات بيع المنقول.

التوصيات:

- مناشدة المشرع المصري بالأخذ بنظام البيع الودي للاموال المحجوزة المقرر في التشريع الفرنسي.
- ينبغي على المشرع المصري أن يراعي الضوابط والإجراءات التي نص عليها المشرع الفرنسي.
- نناشد المشرع المصري بتوحيد إجراءات البيع الودي سواء كان محل البيع منقول أو عقار.