

الحجز على العقار

الدكتورة حبار أمال

جامعة وهران

مقدمة

إن الحماية القانونية والقضائية وجهان لعملة واحدة ، لأن الثانية تجسيد عملي للأولى وإذا كان المتفق عليه هو ضرورة القانون في المجتمع لحماية النظام والأمن فأداؤه لهذه المهمة يتوقف على احترامه من المخاطبين به " الأشخاص الطبيعية والمعنوية " من تلقاء أنفسهم وهو ما لا يتحقق في كل الأحوال ، سواء بسبب جهل قواعد القانون أو لإرادة مخالفتها نتيجة عدم الاقتناع بأحكامها ، فمن هنا تبدو ضرورة إيجاد طريقة يجبر بموجبها الأشخاص على تطبيق القانون ، إذ تسود كل مجتمع في العالم قاعدة شهيرة " لا يجوز للمرء أن يقتضي حقه بنفسه " .

وبالتالي لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه بنفسه جبرا من المدين المماطل حتى ولو كان ثابتا بمقتضى سند تنفيذي وإنما يجب عليه أن يمر بمرحلة جبرية بقوة القانون هي ضرورة تنفيذه عن طريق ممثل السلطة العامة ألا وهو " المحضر القضائي " وفق إجراءات قانونية دقيقة نظمها المشرع الجزائري.

وإذن لا يقتصر دور القضاء في إصدار حكم يؤكد حقا ثابتا للدائن وإنما لابد من تنفيذه مستهدفا بذلك تغيير الواقع العملي وجعله ملائما للحكم الصادر أو أي سند تنفيذي آخر.

تعتبر مهمة المشرع صعبة جدا تتمثل في وضع قواعد قانونية تنظم المصالح المتعارضة للأفراد داخل المجتمع ، خاصة في المعاملات المدنية فإنه لتحقيق ذلك راعى مصلحة الدائن من جهة والمتمثلة في إتباع إجراءات قانونية دقيقة لاقتضاء حقه ، كما راعى مصلحة المدين من جهة أخرى والمتمثلة في حمايته من أي تعسف يصدر عن الدائن من خلال المدد الممنوحة له في كل أونة كي يسدد دون أن تبايع ممتلكاته بالمزاد العلني فيؤثر ذلك عليه ماديا ومعنويا ، فالمشرع قد خطا خطوة إيجابية بخصوص ذلك تحقيقا للمصلحة العامة لأن القوانين التي يضعها لها أهمية بالغة.

وبذلك فإن التنفيذ هو كل تصرف قانوني ينشئ مركزا قانونيا له أركانه من أشخاص ومحل وسبب ، إذ تتولد عن التنفيذ بعض الآثار القانونية.

ويقصد بالمركز القانوني ، مجموعة من الإجراءات القانونية المتتابعة التي نظمها القانون والتي ترمي جميعها إلى تحقيق غاية واحدة هي اقتضاء الدائن حقه من المدين ، كما يعني أيضا خروج التنفيذ عن الرضائية وحلول الجبرية فيه بقوة القانون.

المبحث الأول : ماهية التنفيذ وأنواعه

لا يقتصر دور القضاء في الدولة الحديثة على مجرد إصدار حكم يؤكد حق الدائن بل يمتد إلى تنفيذه مستهدفا تغيير الواقع العملي وجعله يتلاءم مع هذا الحكم أو أي سند تنفيذي آخر يتبلور فيه حق الدائن ويمنحه القانون القوة التنفيذية.

المطلب الأول : ماهية التنفيذ

يتضمن هذا الموضوع نقطتين أساسيتين وهما : تعريف التنفيذ وإظهار معانيه المختلفة وفق ما ينص عليه القانون.

الفرع الأول : تعريف التنفيذ

يقصد بالتنفيذ لغة ، تحقيق الشيء وإخراجه من حيز الفكر إلى مجال الواقع الملموس ومثال ذلك الفكرة التي ينفذها المهندس المعماري في وضع تخطيط هندسي لعمارة أو الخطة التي ينفذها المحامي للدفاع عن زبونه أو الطريقة التي يستخدمها الأستاذ في إيصال المعلومات للطلبة...إلخ.

أما التنفيذ اصطلاحاً ، فيقصد به إعمال القواعد القانونية في الواقع العملي ، فهو إذن حلقة اتصال بين القاعدة والواقع وهو الوسيلة التي يتم بها تسيير الواقع على النحو الذي يتطلبه القانون (1).

الفرع الثاني : معاني التنفيذ

يقصد بالتنفيذ معنيين : أولهما موضوعي وثانيهما إجرائي.

فالمعنى الموضوعي هو الوفاء بالالتزام عيناً أو بما يقابله مما يقبله الدائن أو يعتبره القانون عوضاً عنه إبراء لذمة المدين منه.

والوفاء عند فقهاء القانون المدني قد يكون اختيارياً وقد يكون جبرياً، ذلك أن الفقه ولاسيما في ألمانيا وإيطاليا يميز بخصوص رابطة الالتزام بين عنصرين وهما:المدىونية والمسؤولية ، فالوفاء الاختياري تكلم عنه القانون المدني في باب انقضاء الالتزامات وهو حينما يستجيب المدين لعنصر المدىونية في الالتزام ، أما إذا امتنع المدين أو تأخر عن الوفاء فلا مفرّ من إعمال عنصر المسؤولية في الالتزام رغماً عنه بطريقة التنفيذ الجبري عليه وذلك بأن يلجأ الدائن إلى السلطة العامة للحصول على حقه واقتضائه.

أما في حالة ما إذا قام به المدين اختياراً بمحض إرادته ولو قام به مدفوعاً بالخوف من قهره على الوفاء بواسطة ما أعدّه المشرع من وسائل ، لأنه يبقى حتى في هذه الحالة عملاً إرادياً من جانبه (2).

ولا يُثير التنفيذ الاختياري مشكلة إجرائية إلاّ في حالة رفض الدائن ما يعرضه عليه المدين ، ففي هذه الحالة يقوم هذا الأخير بعرض ما وجب عليه أدائه عرضاً فعلياً ويودعه بقلم كتاب ضبط المحكمة ، ثم يطلب من هذه الأخيرة أن تقضي له بصحة العرض إبراءً لذمته وهذا ما نصت عليه المادة 420⁽³⁾ ، وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية سابقاً والمادتان 584 و 585 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حالياً (4).

حيث تنص المادة 584 على ما يلي : " يقدم عرض الوفاء بواسطة محضر قضائي في الموطن الحقيقي أو المختار للدائن ويبلغ رسمياً وفقاً لأحكام هذا القانون.

يتضمن محضر العرض :

1- اسم ولقب المدين وموطنه ، 2- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي أو

المختار، 3 - وصف الشيء المعروض بحيث لا يمكن استبداله بغيره ، وإن كان الشيء المعروض نقودا يحدد مقدارها ونوعها ، 4 - ذكر أسباب العرض ، 5 - رفض أو قبول الدائن للعرض ، 6 - توقيع الدائن أو الشخص المبلغ له العرض أو الإشارة إلى رفض التوقيع أو عدم قدرته على ذلك ، 7 - تنبيه الدائن بأنه في حالة رفض العرض سيتم الإيداع في المكان واليوم والساعة المحددة في طلب العرض ، وأنه سيسقط حقه في المطالبة به بعد مضي سنة واحدة تسري من تاريخ الإيداع ."

وتضيف المادة 585 ما يلي : " إذا رفض الدائن العرض ، جاز للمدين إيداع المبلغ أو الشيء المعروض بمكتب المحضر القضائي ، وعند الاقتضاء بأمانة ضبط المحكمة.

- يفصل رئيس المحكمة في كل الإشكالات التي قد تثار بأمر غير قابل لأي طعن.

- يترتب على إيداع العرض ، سقوط حق الدائن في المطالبة بالحق محل العرض والإيداع ، بعد مضي أجل سنة واحدة من تاريخ إيداع العرض.

- يمكن للمدين استرجاع المبلغ أو الشيء المعروض والمودع ، بعد انقضاء هذا الأجل بأمر على عريضة ."

أما المعنى الثاني ، فيقصد به المعنى الإجرائي وهو التنفيذ الجبري الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء ومراقبته بناء على طلب الدائن الذي يوجد بحوزته سند تنفيذي مستوف للشروط الخاصة بهدف اقتضاء حقه الثابت به من المدين قهرا عنه إعمالا لحكم القانون الذي هو أداة العدل والاستقرار⁽⁵⁾ ، ووفقا لما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 1/160 من القانون المدني بقوله : " المدين ملزم بتنفيذ ما تعهد به".

وإذن في حالة ما إذا رفض المدين الاستجابة لعنصر المديونية في الالتزام ، فإن الدائن يلجأ إلى الاستعانة بعنصر المسؤولية في الالتزام لقهره على التنفيذ جبرا بعد اعداره وهذا طبقا لما نص عليه المشرع في المادة 164 من القانون المدني بقوله : " يجبر المدين بعد اعداره طبقا للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا ، متى كان ذلك ممكنا " (6).

إن الدائن لا يستطيع في حالة تقاعس مدينه على الوفاء أن يقتضي حقه بنفسه ، لأن فعل ذلك قد يؤدي به إلى إلحاق ظلم بمدينه ، كما يؤدي ذلك أيضا إلى الفوضى وهذا لا يليق بالمجتمعات الحديثة لهذا يجب عليه الاستعانة بممثل السلطة العامة لاقتضاء حقه قهرا ورغما عن مدينه المماطل وهذا ما عالجته المشرع في قانون الإجراءات المدنية الجديد.

المطلب الثاني: أنواع التنفيذ الجبري

نص المشرع الجزائري على نوعين من التنفيذ الجبري : تنفيذ جبري فردي وتنفيذ جبري جماعي ، فيقصد بالتنفيذ الجبري الفردي هو حينما يلجأ الدائن إلى إتباع إجراءات معينة لاقتضاء حقه حينما يرفض المدين التسديد في الأجل المتفق عليه.

أما التنفيذ الجبري الجماعي فيهدف إلى إشباع حقوق كل دائني المدين ويفترض إفسار المدين ، فيؤدي إلى إفلاسه مما يستدعي تصفية كل ذمته عن طريق الوكيل المتصرف القضائي تحت إشراف القضاء وفق أحكام القانون التجاري.

والذي يهمننا في هذه الدراسة هو النوع الأول الذي ينقسم إلى تنفيذ عيني (التنفيذ المباشر) وتنفيذ غير مباشر (بمقابل) .

الفرع الأول : التنفيذ المباشر

التنفيذ المباشر أو العيني هو حصول الدائن على عين ما التزم به المدين أيا كان محله وموضوعه ، سواء كان التزام المدين التزاما للقيام بعمل أو الامتناع عنه (أي إزالة ما تم مخالفا للالتزام بالامتناع) فمثلا ، تنفيذ التزام المدين بتسليم منقول أو عين معينة أو أن يُحکم عليه بفتح باب يكون قد غلقها في مسكن جاره ، إذ تنص المادة 1/623 من قانون الإجراءات المدنية الجديد على ما يلي " إذا كان المنفذ عليه ملزما بتسليم شيء منقول أو كمية من الأشياء المنقولة المعينة أو أشياء مثلية، فإن هذه الأشياء تسلم إلى طالب التنفيذ " .

ويشترط لإجراء التنفيذ المباشر شرطان : الأول هو عدم قيام مانع مادي من إجرائه بحيث يصبح هذا التنفيذ مستحيلا من الناحية المادية فلا يمكن تنفيذ الالتزام بتسليم شيء تنفيذيا مباشرا إذا كان هذا الشيء قد هلك دون تدخل السبب الأجنبي ، ففي هذه الحالة يتحول التزام المدين إلى التزام بالتنفيذ عن طريق التعويض ولا يصح التنفيذ المباشر ونفس الحكم في حالة ما إذا كان التزام المدين التزاما بالامتناع عن عمل معين وقام به رغم ذلك فإنه يحق لطالب التنفيذ في هذه الحالة طلب التعويض.

أما الشرط الثاني فيتمثل في عدم قيام مانع أدبي من إجراء التنفيذ المباشر ، إذ يجب أن يكون التنفيذ المباشر ممكنا من الناحية الأدبية بحيث لا يؤدي القيام به إلى المساس بحرية المدين الشخصية ، فمثلا لا يجوز تكليف المدين بعمل أو الامتناع عنه رغم إرادته بقهره على ذلك بل لا يصح الحجز على أموال المدين في مثل هذه الحالة لقهره على القيام بعمل أو الامتناع عنه إذا لم يجز القانون ذلك ولكن يجوز للدائن فقط طلب التعويض المناسب لجبر ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب عدم الوفاء بالالتزام عينا من قبل مدينه.

الفرع الثاني : التنفيذ بمقابل

يسمى التنفيذ غير المباشر أيضا ، فيقصد به البديل الذي يحصل عليه الدائن مقابل عدم وفاء المدين بمحل الالتزام بعينه إذا استحال عليه ردّه لوجود مانع مادي كهلاك العين الملتزم بتسليمها أو وقوع العمل الملتزم بالامتناع عنه أو مانع أدبي مثل استحالة قهر المدين على إجراء العمل الملتزم به فيتحول حينئذ إلى التزام بمقابل ، أي عن طريق التعويض بطريق الحجز على أموال المدين وبيعها جبرا عليه بالمزاد العلني واقتضاء حقه من ثمنها⁽⁷⁾ ، هناك وسيلتان لإجبار المدين على تنفيذ الالتزام وهما : الإكراه البدني والغرامة التهديدية .

أولا : الإكراه البدني

(1) تعريف الإكراه البدني

أ) تعريفه لغة : هو حمل الإنسان على شيء يكرهه والبدن معلوم يشمل أعضاء الجسم.
ب) تعريفه اصطلاحا: هو عبارة عن وسيلة تستعمل لإجبار المدين على الوفاء بالتزاماته التي يجوز تقرير الحبس التنفيذي من أجلها وذلك بحرمانه مؤقتا من حريته، فهو إذن تنفيذ جبري.

(2) موقف المشرع الجزائري من الإكراه البدني

أخذ المشرع الجزائري بالإكراه البدني في المواد التجارية والمدنية كطريق استثنائي محدود وبعد استنفاد الطرق العادية وبشروط متعددة بمقتضى المواد من : 407 إلى 412 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري السابق الصادر بتاريخ: 08 / 06 / 1966 ، فباستقراء المواد القانونية التي أوردها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية بهذا الخصوص ، نجده أخذ بالإكراه البدني كوسيلة من وسائل التنفيذ ولكن في نطاق محدود وبشروط خاصة.

ومما تجدر الإشارة إليه أن الناحية العملية بخصوص تطبيق الإكراه البدني ضد المدين بطلب من الدائن وفق التعديل الذي ورد في القانون رقم: 08 – 09 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا تقضي به المحاكم الجزائرية إلا فيما يتعلق بالتنفيذ المنصب على استيفاء ديون الخزينة العامة كالغرامة المحكوم بها ، أما بالنسبة للديون الأخرى كالديون التجارية فإن الأمر مازال معلقا.

وبالنسبة للديون المدنية ، فإن المشرع الجزائري قد ألغاه بمقتضى قانون الإجراءات المدنية والإدارية حاليا بعد انضمام الجزائر للعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية الصادر عن هيئة الأمم المتحدة لسنة 1966 وصادقت عليه بموجب المرسوم الرئاسي تحت رقم: 89 – 67 ، المؤرخ في : 16 / 05 / 1989 ، حيث تنص المادة 11 منه على ما يلي : " لا يجوز سجن أي إنسان بمجرد عجزه عن الوفاء بالتزام تعاقدي " .

ثانيا : الغرامة التهديدية

(1) ابتدع الفكر القانوني نظام التهديد المالي لإجبار المدين على تنفيذ الالتزام الذي يقتضي تنفيذه تدخلا شخويا من جانبه وهذا النظام ولید اجتهاد القضاء في فرنسا ، ثم نقله عنه الفقه والقضاء المصريان⁽⁸⁾ ، كما تبناه المشرع الجزائري أيضا بمقتضى المادة 471 من قانون الإجراءات المدنية السابق والمادتين 305 و 625 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حاليا.⁽⁹⁾

(2) تعريف الغرامة التهديدية : هي الحكم على المدين بدفع مبلغ معين عن كل يوم أو فترة زمنية معينة يتأخر فيها عن تنفيذ الالتزام.

(3) موقف المشرع الجزائري من التهديد المالي

نص المشرع الجزائري على أن الحكم الصادر بالغرامة التهديدية لا يعتبر حكما بالتعويض بل مجرد وسيلة تهديدية للتغلب على تماطل المدين وجبره على تنفيذ الالتزام ويتم الحكم بها

وتصفيته من طرف قاضي الاستعجال حسب نص المادة 1/305 من قانون الإجراءات المدنية الجديد.

وبالتالي فالحكم بالغرامة التهديدية لا يجوز تنفيذه ، لأنه يعتبر حكما مؤقتا الهدف منه هو اتخاذ المدين موقفا نهائيا منه إما بالوفاء بالالتزام أو الإصرار على المماطلة ، فإذا نفذ الالتزام فللقاضي أن يعفيه منها ويلزمه بالتعويض عن التأخير في التنفيذ بناء على طلب الدائن وإن استمر في مماطلته فإنه يلتزم بتعويض الضرر الناتج عن عدم الوفاء وللقاضي السلطة التقديرية في هذا الشأن.

كما تجدر الإشارة إلى أن الحكم بالغرامة التهديدية هو أمر جوازي ، فللقاضي الحكم بها أو رفضها كما أن الحكم بها يكتسي صيغة التهديد ولا يجوز تنفيذ الحكم الصادر بها إلا بعد مراجعتها ، ومما يلاحظ أن الجهة القضائية المختصة في إصدار الحكم بها هي تلك الجهة التي تنظر النزاع أصلا (قاضي الموضوع) ويجوز أيضا لقاضي الأمور المستعجلة الحكم بها وتصفية قيمتها.

المبحث الثاني : الحجز على العقار

خول المشرع الجزائري كبقية التشريعات للدائن حق اقتضاء حقه بطرق الحجز المختلفة والمتمثلة في: الحجز التحفظي والحجز التنفيذي الذي يشمل مواضيع مختلفة وهي حجز المنقول بحوزة المدين وحجز ما للمدين لدى الغير وحجز وبيع السندات التجارية والقيم المنقولة والحجز على الأجر والدخل والمرتببات والحجز العقاري ويقتصر موضوع دراستي على الحجز على العقار.

العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وفق ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 1/683 من القانون المدني.

أما الحجز فهو غل يد المدين عن التصرف في ممتلكاته ووضعها تحت تصرف القضاء وذلك بقصد منعه من التصرف فيها إضرارا بمصلحة الدائن في الضمان العام تمهيدا لبيعها واقتضاء حقه من ثمنها.

والحجز على العقار نوعان : حجز تحفظي وحجز تنفيذي.

المطلب الأول : الحجز التحفظي على العقار

لا يستهدف الحجز التحفظي بصفة أساسية مباشرة بيع أموال المدين ولكن غايته الأساسية هي حماية الدائن من خطر معين ، هو قيام المدين بتنظيم مسألة إعساره وذلك بالتصرف في أمواله إلى مشتري حسن النية لا يمكن استردادها منه.

الفرع الأول : ماهية الحجز التحفظي على العقار

فالحجز التحفظي هو الحجز الذي يثبتُ للدائن ولو لم يكن لديه حق في التنفيذ الجبري ، فقد رأى المشرع أن حماية الدائن تتطلب أحيانا السماح له بتوقيع الحجز قبل أن يثبت له هذا الحق إذ قد يمضي عليه وقت قبل الحصول على السند التنفيذي أو قبل أن يعين مقدار حقه خوفا من تصرف المدين في أمواله قصد تهريبها.(10)

لقد عالج المشرع الجزائري أحكامه بصفة عامة في المواد من 646 إلى غاية 666 من قانون الإجراءات المدنية الجديد.

حيث أنه نص في المادة 646 على أن : " الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين...والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها ويقع الحجز على مسؤولية الدائن " .

وأضاف أيضا في المادة 652 على أنه : " يجوز للدائن أن يحجز تحفظيا على عقارات مدينه.

- يقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلال أجل خمس عشرة يوما من تاريخ صدوره وإلا كان الحجز باطلا " .

وبعد قراءة هذه المواد نستخلص بأن الحجز التحفظي حاليا يرد على العقار خلافا لما كان معمولا به سابقا في قانون الإجراءات المدنية حيث كان يرد على المنقول فقط.

والهدف من توقيع الحجز التحفظي على العقار بصفة أساسية ومباشرة باعتباره إجراءً وقائيا هو حماية حقوق الدائن في الضمان العام من خطر تصرفات المدين في أمواله وفي حالة عدم تسديد الدين من طرف المدين فإنها تباع بالمزاد العلني بعد تحوله إلى حجز تنفيذي وفق قواعد قانونية نص عليها المشرع.

ويشترط لتوقيع الحجز التحفظي على العقار توافر شرطين في الحق المطالب به وهما : أن يكون محقق الوجود وحال الأداء ولا يتطلب تعيين مقدار الدين بصفة نهائية.

الفرع الثاني : أحكام الحجز التحفظي على العقار

تتحدد إجراءات استصدار أمر الحجز التحفظي على العقار وفق نص المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية الجديد بتقديم عريضة مسببة من الدائن مؤرخة و موقعة منه أو ممن ينوب عنه إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها (العقار) مرفقة بسند الدين إن وُجد وإلا فيوجود وسائل إثبات لتدعيم موقفه وترجح منه وجود الدين (مسوغات ظاهرة) .

ووفقا لنص المادة 649 يجب على رئيس المحكمة المختص الفصل في طلب الحجز بموجب أمر على عريضة في أجل أقصاه خمسة (05) أيام من تاريخ إيداع العريضة بأمانة ضبط المحكمة.

ثم يقيد أمر الحجز التحفظي بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلال أجل خمس عشرة (15) يوما من تاريخ صدوره وإلا كان الحجز باطلا وفق نص المادة 652/2 من قانون الإجراءات المدنية الجديد.

وبعد حصول الدائن على أمر الحجز التحفظي على العقارات يبلغه مباشرة إلى المدين عن طريق المحضر القضائي الذي يقوم بجردها وتعيينها تعيينا دقيقا مع وصفها وتحرير محضر حجز وجردها وإلا كان الحجز باطلا حسب نص المادة 659 من نفس القانون وتسليم نسخة منها إلى المحجوز عليه في أجل أقصاه ثلاثة أيام وفق نص المادة 688 من نفس القانون ، كما يحق له طلب

الاستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ أمر الحجز عند الاقتضاء وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 2/659 من نفس القانون ويعين المحجوز عليه حارسا وله أن ينتفع به انتفاع رب الأسرة الحريص وأن يمتلك ثماره مع المحافظة عليه إلى حين تثبيت الحجز أو الأمر برفعه ، وفق حكم المادة 660 من نفس القانون ، فالمحجوز عليه باعتباره حارسا يعتبر مسؤولا عن كل تصرف قانوني أو مادي يلحق العقار المحجوز من شأنه الإضرار بحقوق الدائن الحاجز في الضمان العام وله الحق في تأجيله فقط إذا حصل على إذن من القضاء بمقتضى أمر على عريضة حسب ما أكدته المادة 661 من نفس القانون.

ويُنَبَّت الحجز التحفظي على العقار وفق نص المادة 662 من نفس القانون عن طريق رفع دعوى التثبيت أمام قاضي الموضوع في أجل أقصاه خمس عشرة يوما من تاريخ صدور أمر الحجز وإلا كان الحجز والإجراءات التالية له باطلين.

وأخيرا نص المشرع في المادة 666 من نفس القانون على أنه في حالة الفصل من طرف محكمة الموضوع في دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار بإثبات الدين، فإنها تقضي بصحة الحجز وتثبيته كما يمكنها أن تقضي برفع الحجز كليا أو جزئيا إذا برر المدين طلبه بأسباب جدية ومشروعة ، كأن يودع مثلا مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين والمصاريف ، وفق حكم المادة 2/663 من نفس القانون.

أما في حالة ما إذا قضت المحكمة برفض الدعوى لعدم إثبات الدين فيجب عليها أن تقضي برفع الحجز ويمكنها الفصل في طلب التعويضات المدنية عند الاقتضاء ، كما يجوز لها أن تحكم أيضا على الحاجز بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين ألف دينار حسب نص المادة 2/666+3 من نفس القانون.

المطلب الثاني: الحجز التنفيذي على العقار

عالج المشرع الجزائري الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العقارية المشهورة في المواد من 721 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية الجديد.

وكأصل عام لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو كان لا وجود لها حسب نص المادة 1/721 من نفس القانون ، أما استثناء فيجوز لأصحاب التأمينات العينية كالدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار والذي بيده سند تنفيذي مباشرة الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة دون المرور بالمنقولات حتى ولو انتقلت ملكيتها إلى الغير وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 2/721 من نفس القانون.

تمر إجراءات الحجز التنفيذي على العقار بثلاث مراحل وهي كالآتي:

الفرع الأول : وضع العقار تحت يد القضاء

يوجد بهذه المرحلة إجراءات هامة وهما : استصدار أمر الحجز وتسجيله بالمحافظة العقارية.

1) استصدار أمر الحجز : يقوم الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي بتقديم طلب استصدار أمر الحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها موقع العقار وفق حكم المادة 1/722 من نفس القانون مرفقا بالوثائق والسندات الخاصة بالدين والعقار محل الحجز حسب المادة 723 من نفس القانون.

يجب أن يتضمن الطلب على الخصوص البيانات التالية:

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار والحق العيني العقاري.

- اسم ولقب المدين وموطنه.

- وصف العقار والحق العيني العقاري المطلوب حجزه ، مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه ، طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية حسب المادة 2/722 من نفس القانون.

وفي حالة تعذر حصول الدائن على البيانات اللازمة لوصف العقار و مشتملاته يجوز له استصدار أمر على عريضة غير قابل لأي طعن يتم بمقتضاه السماح للمحضر القضائي دخول العقار حسب نص المادة 3/722 من نفس القانون.

ويُصدر رئيس المحكمة المختص أمرا على عريضة بحجز العقار أو الحق العيني العقاري في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع الطلب حسب نص المادة 1/724 من نفس القانون ، كما يجوز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات والحقوق العينية العقارية وهذا كله مقرر بالمادة 2/724 من نفس القانون مع مراعاة أن يتضمن الأمر البيانات الثلاثة المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من المادة 724 وفي حالة ما إذا خلا من إحداها كان الأمر قابلا للإبطال وفق المادة 4/724 ، فبعد استصدار أمر الحجز يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي للأمر إلى المدين حسب ما نصت عليه المادة 1/725 منذرا إياه بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي سبياع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عليه حسب نص المادة 2/725 من نفس القانون.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة ما إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير ، فإنه يجب كذلك تبليغ هذا الغير بأمر الحجز مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز حسب ما قرره المادة 1/725.

ويضيف المشرع أيضا بأنه إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا له تأمين عيني على العقارات المراد حجزها يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون وإلى الكفيل العيني إن وُجد وفق المادة 1/726 ولحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني حق الخيار بين الوفاء بالدين أو تخلية العقار أو قبول إجراءات الحجز والبيع حسب ما نص عليه المشرع في المادة 2/726.

وبعد الانتهاء من التبليغات يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لأجل القيام بقيد أمر الحجز ، كما يترتب

على ذلك اعتبار العقار أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد وفق نص المادة 3/725 من نفس القانون.

(2) تسجيل أو قيد أمر الحجز

لا يعتبر استصدار أمر الحجز وتبليغه الرسمي للمدين حجزا للعقار بل لابد من تسجيله بالمحافظة العقارية وفق ما نصت عليه المادة 728 التي تلزم المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليمه للمحضر القضائي أو للدائن الحاجز شهادة عقارية خلال أجل أقصاه ثمانية أيام وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول.

تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذلك أسماء الدائنين وموطن كل منهم حسب ما هو مقرر بالمادة 2/728، وبإتمام هذا الإجراء يعتبر الحجز نهائيا ويصبح العقار تحت يد القضاء ، إذ تترتب على هذه المرحلة عدة آثار يمكن حصرها فيما يلي:

(أ) يبقى المدين الساكن في العقار المحجوز بصفته حارسا له دون أداء أجرة إلى أن يتم بيع العقار بالمزاد العلني وفق حكم المادة 1/730+2.

(ب) إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز ، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ، إذ يمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار حسب المادة 3/730.

(ج) لقد نص المشرع الجزائري على إمكانية طلب فسخ الإيجارات السابقة لقيد أمر الحجز في حالة ما إذا أثبت الدائن وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار وفق المادة 1/731. أما عقود الإيجار التي ينعدم فيها تاريخ الإبرام وعقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز بمقتضى المادة 2/731.

(د) وفي حالة ما إذا كان إيجار العقار المحجوز أو الحق العيني العقاري من شأنه أن يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز ، فإنه يجوز للمدين المحجوز عليه أن يطلب استصدار أمر على عريضة يسمح له بذلك حسب نص المادة 3/731.

(هـ) لا يجوز للمدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بعد القيام بإجراء قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية أن ينقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري محل الحجز ولا أن يرتب عليه تأمينات عينية وإلا كان التصرف قابلا للإبطال بمقتضى المادة 1/735 ، أما في حالة ما إذا أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بأمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر القضائي قبل جلسة المزايمة مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية والحاجزين ، فإن كل التصرفات القانونية الواردة على العقار والمتعلقة بنقل الملكية أو بترتيب تأمينات عينية عليه تكون نافذة حسب ما نص عليه المشرع في المادة 736 من نفس القانون.

الفرع الثاني : إعداد العقار للبيع

نظم المشرع هذه المرحلة بالمواد من 737 إلى 741 من قانون الإجراءات المدنية الجديد ، إذ أنه في حالة عدم استجابة المدين المحجوز عليه للتنفيذ خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز حسب نص المادة 1/737 ، أما في حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية محل الحجز فإن قائمة شروط البيع تودع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات حسب المادة 2/737.

لقد حدد المشرع بالمادة 3/737 الأمور الواجب إيرادها بقائمة شروط البيع من هوية الأطراف والوثائق المعتمد عليها وتعيين العقار أو الحق العيني العقاري وتحديد شاغله وشروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف ، وبيان المحكمة التي سيتم البيع أمامها.

كما رتب المشرع على إغفال أمر من الأمور التي يجب أن تحتوي عليها قائمة شروط البيع القابلية للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه بمقتضى المادة 5/737 ، ثم بعد ذلك يقوم رئيس المحكمة المختص إقليميا بالتأشير على محضر إيداعها ويعين فيه جلسة لتقديم الاعتراضات وأخيرا يحدد فيه أيضا جلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما حسب المادة 4/737.

يحدد التمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يُعين بموجب أمر على عريضة ، بناء على طلب يقدمه المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة وفق حكم المادة 1/739.

ويجب أن يتم إيداع التقرير من طرف الخبير العقاري بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره حسب المادة 2/739 ، ففي خلال خمس عشرة (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط يجب على المحضر القضائي أن يبلغ رسميا هذه القائمة إلى كل من : 1 - المدين المحجوز عليه و 2 - الكفيل العيني والحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وُجدا و 3 - المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا و 4 - الدائنين المقيدون كل بمفرده و 5 - بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وُجد حسب المادة 1/740 من نفس القانون.

أما في حالة الوفاة فإن التبليغ الرسمي يكون لورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم ، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى وفق المادة 2/740 منذرا إياهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة بمقتضى المادة 5/741 في مدة ثلاث (03) أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات إلى رئيس المحكمة وإلا سقط حقهم في التمسك بها حسب المادة 1/742 من نفس القانون.

الفرع الثالث : إجراءات البيع بالمزاد العلني

بعد الانتهاء من إجراءات التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع إلى كل المعنيين المحددين قانونا يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في

لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وتودع صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ حسب المادة 1/748.

يقوم المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين يوماً على الأكثر وعشرين يوماً على الأقل بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع (تعيين العقار المحجوز والتمن الأساسي وتعيين مكان البيع) موقعا منه ، ثم يقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ بمقتضى المادة 1/749 ، كما يضيف المشرع في المادة 750 الأماكن التي ينشر ويعلق فيها الإعلان عن البيع بالمزاد العلني للعقار أو الحق العيني العقاري وهي :

1- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مباني.

2- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.

3- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

4- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

في الساحات والأماكن العمومية.

وفي أي مكان آخر يُحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايد.

ويتم إثبات احترام إجراء نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق بملف التنفيذ.

وتجدر الملاحظة إلى أن كل مصاريف التنفيذ وأتعاب المحضر القضائي يتم تقديرها من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة يقدمها المحضر القضائي أو أحد الدائنين ويتم الإعلان عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد وفق المادة 752.

(1) جلسة المزايدة

يُجرى البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك وبحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وُجدا ، أو بعد إخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة وحضور عدد من المزايد لا يقل عن ثلاث (3) أشخاص وفق المادة 1/753.

ويمكن تأجيل جلسة المزايدة بطلب من أحد أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية لاسيما قلة المزايد وضعف العروض حسب المادة 2/753 على أن تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل بمقتضى المادة 3/753.

فبعد افتتاح جلسة المزايدة ، يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق (توافر كل الشروط القانونية للبيع) حسب ما قرره المادة 1/754 ، ثم يأمر بافتتاح المزاد العلني ويذكر شروط البيع ونوع العقار أو الحق

العيني العقاري المعروض للبيع والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف ، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري على أن لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10.000 دج) في كل عرض حسب نص المادة 2/754.

وعند إجراء المزايدة لا يخلو الأمر من الفرضيين التاليين:

الفرض الأول: أن لا يتوفر النصاب من المزايديين ، أو كان العرض أقل من التمن الأساسي للمزايدة ، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمس عشرة (15) دقيقة ، يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وفق المادة 3/754 ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوما حسب المادة 1/755 بنفس التمن الأساسي على أنه في جلسة البيع الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايديين إذا كانت العروض أقل من قيمة التمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين وتغطية المصاريف ، قرر الرئيس تأجيل جلسة البيع وإنقاص عُشْر التمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفق أحكام المادة 750 هذا ما قرره المشرع في المادة 4/754 ، مع العلم أنه في الجلسات الموالية يُباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من التمن الأساسي ، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز اقتضاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالتمن الأساسي المحدد له بمقتضى المادة 5/754.

الفرض الثاني: أن يتقدم أكثر من مزايدين في جلسة البيع، ففي هذه الحالة يعتمد القاضي في الجلسة فورا لمن تقدم بأكبر عرض ويعتبر العرض هو الذي لا يُزاد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية ، تفصل بين كل نداء دقيقة (01) واحدة حسب نص المادة 2/757.

و حينئذ يُلزم الراسي عليه المزايد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خُمس التمن والمصاريف والرسوم المستحقة ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة حسب نص المادة 3/757 وفي حالة عدم قيامه بذلك في المدة المحددة قانونا يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة (05) أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على نذمه بمقتضى المادة 4/757 ، كما تجدر الملاحظة إلى أنه إذا كان من رسا عليه المزايد دائنا وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفاءه من دفع ثمن البيع وفقا للمادة 757 السالف ذكرها يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للبيع حسب المادة 759.

(2) الحكم برسو المزايد وأثاره

إن الحكم برسو المزايد لا يعتبر من حيث المضمون حكما قضائيا ، لأنه لا يحسم نزاعا ولا يصدر في خصومة ولذلك لا يلزم تسببه ولا يمكن الطعن فيه بطرق الطعن المختلفة ولكنه من حيث الشكل ، هو حكم لأنه يصدر بإجراءات إصدار الأحكام ووفقا للشكل المحدد في القانون للأحكام ، فهو في حقيقته بمثابة قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية .

فهذا الحكم وإن اتخذ شكل الأحكام فإنه ليس له منها إلا الاسم ، لأن القاضي لا يقوم سوى بمراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزداد قد فُتِح وأن شخصا قد اعتُمد عرضه وأنه دفع كامل الثمن أو أعفي منه ولهذا أوقع البيع عليه.

ويعتبر حكم رسو المزداد خاتمة المطاف بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري ولا يبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ والذي يمثل الغاية التي يصبو إليها الحاجزون وكل من يُعد طرفا في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار المحجوز.

ولهذا فأهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء فضلا عن المدين والحائز وكل من تعلقت له مصلحة في التنفيذ. (11)

وبالتالي فإنه يمثل سند ملكية المشتري بالمزداد وبمقتضاه يتلقى حقه ولذلك كانت أهميته بالغة بالنسبة إليه ويتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية من أجل إشهارة خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره وفق حكم المادة 762، كما يترتب على قيد حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية تطهير العقار أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية وفق نص المادة 2/764.

وأخيرا ، إن حكم رسو المزداد غير قابل لأي طعن حسب ما نصت عليه المادة 765 من نفس القانون.

الخاتمة

يلاحظ مما سبق تحليله ، أن المشرع الجزائري بمقتضى قواعد قانون الإجراءات المدنية الجديد الخاصة بالحجز على العقار أحاطه بسلسلة من الإجراءات الدقيقة الملزمة وكل مخالف لها يتعرض للجزاء بقوة القانون والمتمثل في بطلان الحجز.

ونظرا لاختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنظر المنازعات المتعلقة بالتنفيذ، فإنه يندرج في اختصاصه كافة المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على العقار فهو يختص بالمنازعات التي تثار بخصوص الاعتراض على قائمة شروط البيع، كما يختص أيضا بالمنازعات المتعلقة بطلب وقف البيع أو تأجيله. حيث أنه تخضع كافة هذه المنازعات للقواعد العامة المقررة في القانون أو للقواعد الخاصة المقررة بنصوص خاصة في هذا الشأن غير أن هناك من المنازعات ما نص عليها القانون صراحة بنصوص خاصة وقرر لها قواعد وأحكام خاصة وهي دعوى استحقاق العقار المحجوز.

ولقد أجاز المشرع الجزائري في المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية الجديد لحائز العقار بسند ملكية وكذلك للغير الحائز لسند ملكية تقديم طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الأجل المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع وذلك بأن يرفع دعوى استعجالية ضد كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي وعلى رئيس المحكمة أن يفصل في الدعوى الاستعجالية في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما من تاريخ تسجيل الدعوى.

كما أنه إذا حل تاريخ إجراء جلسة المزايدة قبل فصل رئيس المحكمة في الدعوى الاستعجالية ، فعلى رافع الدعوى أن يقدم عريضة إلى رئيس المحكمة يطلب بموجبها وقف البيع

وذلك قبل الجلسة بثلاثة (03) أيام على الأقل بشرط إيداع مبلغ كفالة يحددها رئيس المحكمة بأمر على عريضة لتغطية مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء.

انتهى بعون الله

وحسن حمده.

قائمة المراجع

أولاً: القوانين المعتمد عليها

(1) القانون رقم: 66 - 154 ، المؤرخ في : 08/06/1966 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

(2) القانون رقم : 05 - 10 ، المؤرخ في: 20/06/2005، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ : 26/06/2005 ، العدد 44 ، المتضمن القانون المدني.

(3) القانون رقم : 08 - 09 ، الصادر بتاريخ: 25/02/2008 ، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ : 23/04/2008 ، العدد 21 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: المراجع المعتمد عليها

(1) أحمد هندي ، أصول التنفيذ (السند التنفيذي - إشكالات التنفيذ - طرق التنفيذ) جامعة الإسكندرية وبيروت العربية 1993.

(2) العربي شحط عبد القادر ، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية ، مرجاجو للنشر 2008.

(3) رمزي سيف ، قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية ، دار النهضة العربية بالقاهرة ، الطبعة السابعة ، سنة 1967.

(4) عبد السلام ذيب ، رئيس غرفة بالمحكمة العليا ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، ترجمة للمحاكمة العادلة ، تقديم وزير العدل حافظ الأختام السيد الطيب بلعيز ، موقم للنشر - الجزائر 2009.

(5) فتحي والي ، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات الجديدة ، دار النهضة العربية - القاهرة ، طبعة 1971.

(6) محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الساحة المركزية - بن عكنون - الجزائر ، طبعة 2001 .

(7) وجدي راغب ، النظرية العامة للتنفيذ القضائي ، دار الفكر العربي ، طبعة 1974.

