

آثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري

أ. مخلوف هشام

جامعة الجزائر 1

ملخص:

كان يعتري قانون الإجراءات المدنية بعض النقص سواء من حيث الإجراءات أو المدد، والتي تخص مسألة التنفيذ على العقار، وامتد الأمر أيضا إلى آثار التنفيذ على العقار، بينما بحلول قانون الإجراءات المدنية والإدارية تدارك المشرع الجزائري بعض تلك النقائص، لكن إذا نظرنا نظرة شاملة ومتكاملة فيما يخص النصوص القانونية سواء كانت تشريعية أو تنظيمية، فإن مسألة آثار التنفيذ على العقار وهي المرحلة التي تلي مباشرة توقيع أمر الحجز العقاري وقبل بيعه بالمزاد العلني، نجدها مبعثرة بين القانون المدني باعتباره الشريعة العامة وقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كلمات مفتاحية: الحجز، آثار، المدين المحجوز عليه، التنفيذ على العقار.

Résumé :

Le code de procédure civil affiche des lacune on ce qui concerne les procédures ou bien les délais qui touche l'exécution sur le mobilier cette aspect est étendu aux effets de l'exécution sur le mobilier, autrement avec l'application du code procédure civil et administrative le législateur à remédier les dites lacune, mais si nous observons d'une manière globale on ce qui concerne les règles juridique que se soit juridique ou réglementaire, la question des effets de l'exécution du mobilier c'est l'étape qui Vien directement après l'accomplissement de la saisie du mobilier et avant sa vente aux enchères, toutefois ces règles sont éparpiller entre le droit civil et le droit procédure civile et administrative. Mots clés : la saisie, l'effet, le créancier ce mit à la saisie, l'exécution sur le mobilier.

مقدمة:

لقد تناول المشرع الجزائري مسألة آثار التنفيذ على العقار سواء من خلال قواعد القانون المدني باعتباره الشريعة العامة وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المواد من 725 إلى 736 بالإضافة إلى قانون استغلال الأراضي الفلاحية رقم 19/87 والمرسومين رقم 210/80 المعدل للمرسوم 63/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 123/93 المتعلق بإكساب الصيغة الرسمية للعقود العرفية الممتدة إلى سنة 1971.

بالرجوع إلى هذه النصوص القانونية وربطها بعضها ببعض، نجد أن المشرع الجزائري حينما يتكلم عن آثار الحجز التنفيذي على العقار إنما يتكلم عن فكرتين أساسيتين وهما زمان آثار التنفيذ على العقار بمعنى اللحظة التي يتولد عنها توقيع الحجز على العقار وبداية آثاره، ثم مضمون هذه الآثار سواء بالنسبة للمدين المحجوز عليه أو الدائن الحاجز وباقي أطراف الخصومة التنفيذية على العقار.

إذا كانت النصوص القانونية قد أشارت بما لا يدع مجالا للنقاش في مسألة اللحظة التي يعتبر فيها العقار محجوزا ومسببا لآثاره وهي من خلال المادتين 725 / ف 02 والمادة 735 من ق إ م ج بالنسبة للمدين والكفيل العيني والمادة 930 من ق المدني بالنسبة للحائز أي من يوم تبليغه بالإندار بدفع الدين.

وتجدر الإشارة إلى الفارق في الصياغة القانونية وبالتالي الأثر المترتب على أثر توقيع الحجز التنفيذي على العقار (ما بين المادتين 385 من قانون الإجراءات المدنية و المادة 736 من ق إ م و إ).

بعد تحديد زمان بداية آثار التنفيذ على العقار، نطرح إشكالية جوهرية وهي : كيف عالج المشرع الجزائري مسألة آثار التنفيذ على العقار من خلال النصوص القانونية ذات الصلة ؟ وهو ما نود الإجابة عليه من خلال الخطة المنهجية التي تمثل آثار التنفيذ على العقار حسب التشريع الجزائري:

المبحث الأول : الآثار التي تترتب في حق المدين المحجوز عليه
المطلب الأول : احتفاظ المحجوز عليه بملكية العقار.

المطلب الثاني : قطع التقادم.

المبحث الثاني : الآثار التي تترتب في ذمة المدين المحجوز عليه
المطلب الأول : منع المحجوز عليه من التصرف في العقار.

المطلب الثاني : تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال واستغلال العقار.

المبحث الأول : الآثار التي تترتب في حق المدين المحجوز عليه
المطلب الأول : احتفاظ المحجوز عليه بملكية العقار

إن اعتبار العقار محجوزا قضائيا يكون من يوم تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وهو ما يترتب عنه وضع العقار تحت سلطة القضاء من الناحية القانونية، إلا أن هذا لا يترتب انتزاع صفة الملكية عن المحجوز عليه، بل يضل المدين المحجوز عليه مالكا للعقار، وهو ما يترتب عدة آثار¹:

أ- المحافظة على العقار المحجوز: فعلى المدين المحجوز عليه القيام بكل التدابير والإجراءات القانونية والمادية للحفاظ على العقار المحجوز، وله أيضا الحق في كل المساعي المخولة قانونا لحمايته (والمقصود هنا دعاوى الحيازة الثلاث).
ب- تحمل تبعة هلاك العقار المحجوز: إذا هلك العقار المحجوز وهو في ذمة المدين المحجوز عليه كان عليه تحمل تبعة هذا الهلاك مهما كان مصدره، سواء تعلق الأمر بقوة قاهرة أو بخطأ منه ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يتحملها الدائن الحاجز ولا القول بانقضاء الدين.

ج- إذا تم بيع العقار المحجوز حل محله ثمنه: فيصبح هذا الثمن ملك للمحجوز عليه بدلا عن العقار وإذا استوفى الدائنون حقوقهم وبقي جزء من ثمن العقار المحجوز فإنه يكون من نصيب المدين المحجوز عليه.

المطلب الثاني : قطع التقادم: إن الحجز بصفة عامة مهما كان نوعه يقطع التقادم، وبالنسبة للحجز على العقار فإن مدة سريان التقادم تبدأ من تاريخ استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين، وهو ما أكدته المادة 317 من القانون المدني الجزائري بنصها: " ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتبعية أو بالحجز ... " وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض المصرية في عدة أحكام منها الحكم الصادر في 1966/11/22 بقولها: " أن قيام الدائن بالتنبيه أو بالحجز على المدين لنزع ملكية عقاره وإن كان بذاته إجراء قاطعا للتقادم المسقط لحقه في ذمة مدينه يبدأ بموجبه سريان التقادم من جديد، إلا أن الحكم بإلغاء قائمة شروط البيع لبطلان سند التنفيذ أو بطلان حق الحاجز في التنفيذ به يستتبع حتما بطلان التنبيه الذي أعلن دون سند صحيح يخول الحق في التنفيذ بمقتضاه فلا يكون للتنبيه أثر في قطع التقادم"².

المبحث الثاني : الآثار التي تترتب في ذمة المدين المحجوز عليه
المطلب الأول : منع المحجوز عليه من التصرف في العقار

من أهم آثار وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المحجوز عيله أو الحاجز سواء كان مالكا للعقار المرهون أو الكفيل العيني من التصرف فيه بنقل ملكيته أو إنشاء حقوق عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال (حسب نص المادة 735 من ق إ م ج).

ويعتبر هذا الأثر من أهم آثار حجز العقار لأنه يمس بعنصر هام من عناصر الملكية وهو سلطة التصرف وهي أقوى عناصر الملكية³.

ويبدأ سريان منع التصرف في العقار المحجوز من تاريخ إجراءات تحديد الحجز وتسجيله بالمحافظة العقارية لذا يرى بعض الفقهاء أن تسجيل الحجز يسبغ عليه صبغة عينية⁴.

ومنه يمنع على المحجوز عليه القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع وهبة ومقايضة وقف أو حتى ترتيب تأميمات عينية كحق الإنتفاع والارتفاق، كما يحظر عليه توقيع حقوق عينية تبعية كالرهن مثلا لأن من شأن كل هذه التصرفات أن تنقص من قيمة هذا العقار، وتبعد الراغبين في شرائه، ويستفيد من بطلان هذه التصرفات الحاجزون المشاركون في الحجز وأصحاب الحقوق مسجلة على صحيفة العقار العينية⁵.

ومادام أن البطلان المقرر بحكم نص المادة 735 من ق إ م إ هو بطلان نسبي، لا يمكن أن يتمسك به إلا لمن قرر لحمايته، فلا يحق للمشتري مثلا أن يتذرع به، وطبعا هذا المنع يستفيد منه أكثر الدائن العادي، لأنه لا يملك حق التمتع على عقارات مدينه كما هو الشأن بالنسبة للدائن المرتهن مثلا.

وبالتالي فإن كل التصرفات التي يقوم بها المحجوز عليه بعد تسجيل أمر الحجز والتي من شأنها أن تنقص من قيمة العقار أو تزيد في التزامات المدين أو التي تهدف إلى الإضرار بالدائن الحاجز أو باقي الدائنين لا يمكن اعتبارها نافذة ولا يعتد بها، أما التصرفات التي يقوم بها المدين قبل تسجيل أمر الحجز فهي تصرفات قانونية و نافذة.

لكن إذا قام المدين بهكذا تصرفات إضرارا بالدائن، هنا وعملا بالقواعد العامة المقررة في القانون المدني يمكن للدائن المتضرر رفع دعوى عدم نفاذ التصرف (حسب نص المادة 191 من ق المدني الجزائري) وله أيضا رفع دعوى الصورية بغية طلب عدم نفاذ التصرفات الضارة به (حسب نص المادة 198 من ق المدني الجزائري).

غير أن المادة 735 في فقرتها الثانية من ق إ م إ ج وضعت استثناء عن القاعدة العامة، حيث استثنيت هذه المادة في فقرتها الثانية بائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم، أ يقيد حق الامتياز على العقار في الأجل والأوضاع التي نصت عليها المواد من 999 إلى 1003 من ق المدني الجزائري.

وتجدر الإشارة إلى الفرق أو النقص الذي كان يعتري نص المادة 385 من قانون الإجراءات المدنية السابق حيث اعتبرت بأن التصرف الذي يقوم به المدين بعد تسجيل الحجز هو تصرف باطل في حين يرى الفقهاء أن التصرف الذي قام به المدين بعد تسجيل أمر الحجز هو تصرف صحيح في ذاته فيما بين المتعاقدين ولا يجوز لأي منهما أن يبطله، لكن يجوز الاحتجاج به على الدائنين وعلى مشتري العقار بالمزاد، ومن ثم فالأمر يتعلق بعدم نفاذ التصرف، وكان الاعتقاد أن البطلان الذي قصده المشرع في ظل المادة السابقة هو بطلان نسبي وليس بطلانا مطلقا، لأنه لا يمكن التمسك به إلا لمن وضع لمصلحته إلى أن جاء تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأقر صراحة بأنه الأمر يتعلق بالقابلية للإبطال بمعنى البطلان النسبي.

وقد أجازت المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نفاذ التصرف بنقل الملكية أو ترتيب حق عيني على العقار المحجوز عليه إذا ما أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بأمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر القضائي قبل جلسة المزايدة مبلغا يكفي بالوفاء بأصل الدين والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية والحاجزين⁶.

ويهدف المشرع من منع المدين التصرف في عقاره المحجوز عليه إلى حماية عدد من الأشخاص لهم مصلحة في العقار المحجوز، وهؤلاء الأشخاص الذين لهم الحق في الدفع بعدم نفاذ التصرف، وإبطال التصرفات الضارة بهم الصادرة من المدين ومن في حكمه، وهم:

ثانيا: إذا كان العقار مؤجرا : وهي الحالة التي تناولتها المادتين 730 فقرة 02 و 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بغية ضبط سلطات المدين في تأجير العقار محل الحجز حتى لا يضر بالدائنين في صورة تأجيره لفترة طويلة أو بإيجار زهيد فيضعف فرص بيعه خاليا بالمزاد العلني

- فإذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ويمنع عليه الوفاء للمالك، وإذا قام المستأجر بتسديد الأجرة قبل تبليغه الرسمي، فإن المدين يسأل عنها بصفته حائزا لها، وفي هذه الحالة إذا كان الإيجار ثابت التاريخ يكون نافذا في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مفيدة، إلا في حالة ما إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه والمستأجر ففي هذه الحالة يفسخ الإيجار.

- وإذا كان العقار موجودا مؤجرا وقت قيد أمر الحجز وليس له تاريخ ثابت فإنه لا يكون نافذا في حق الدائن الحاجز، وكذلك الأمر بالنسبة لعقود الإيجار التي يبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز.

- إلا انه مع ذلك يجوز للمدين المحجوز عليه استصدار أمر على عريضة يرخص له إيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر (بمعنى الإيجارات التي تصل مدتها إلى 12 سنة فما فوق ولم يتم شهرها عملا بنص المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري).

كما أن المادة 1/21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 الصادر بتاريخ 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري تنص على أنه : " تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى .. "

فهذه المادة تشترط أن يبرم عقد الإيجار وجوبا في شكل كتابي وأن يكون مسجلا حسب العقد النموذجي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 1994/03/19 حتى يكون نافذا في حق الدائنين الحاجزين ومشتري العقار بالمزاد.

وهناك مجموعة من الأشخاص لا تسري في حقهم عقود إيجار :

بالنسبة للعقود تتمثل في :

- عقود الإيجار المبرمة بعد تسجيل العقد.

- عقود الإيجار المبرمة قبل تسجيل الحجز بنية الإضرار بحقوق الدائنين الحاجزين.

- عقود الإيجار المبرمة لمدة 09 سنوات أو أكثر.

- عقود الإيجار المبرمة لمدة 12 سنة وغير مشهورة.

وبالنسبة للأشخاص يتمثلون في :

* الدائنون الحاجزون المباشرون للإجراءات أو الغير مباشرين لها.

* الدائنون المرتنون.

* الراسي عليه المزداد.

فمجموع هؤلاء الأشخاص لا تسري في حقهم عقود الإيجار السالفة الذكر، ولهم الحق فر رفع دعاوى إبطال

عقود الإيجار المخالفة للقانون لاسيما المادة 896 من ق المدني ...

ثالثا: إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز : ثمار العقار هو كل ما يغله بفعل الطبيعة كالمحصولات الزراعية، وما يغله العقار من دخل نقدي وهو ما يسمى بالإيرادات، كالأجرة والأرباح عن المشروعات التجارية والصناعية¹².

وحسب أحكام نص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الثمار والإيرادات تلحق بالعقار من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وبالتالي تصبح جزءا منه وتأخذ حكمه رغم أنها في الأصل منقول، فهي تعد محجوزة بقوة القانون تبعا لحجز العقار دون حاجة إلى اتخاذ إجراءات مستقلة لحجزها.

وللمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحقة به دون إجراءات ودون مزايدة متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة مما يؤدي إلى رفع قيمة الحجز، على أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة.

وما يأخذه من الثمار الطبيعية للعقار وفق ما يحتاجه لمعيشته هو وأسرته يعد تصرفا سليما ولا يعتبر تبديدا لأموال محجوزة¹³.

وفي حالة العقار المرهون تنص المادة 930 من القانون المدني الجزائري على انه : " ينبغي على حائز العقار أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية، فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات فلا يرد الثمار إلا من وقت أو يوجه إليه إنذار جديد ".

ويرجع الفقه الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار إلى اعتبارين أساسيين¹⁴:

الاعتبار الأول: عبارة عن اعتبار عملي المراد به دفع الضرر الذي قد يلحق بالدائن الحاجز من جراء عدم إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار، كما أن هذا الضرر قد يلحق الدائن المرتهن في حالة ما إذا لجأ المدين المحجوز عليه إلى إطالة مدة الإجراءات من خلال الدعاوى الكيدية.

الاعتبار الثاني: وهو اعتبار قانوني حيث أن الرهن أو الاختصاص أو الامتياز المترتب على عقار يشتمل على العقار وتوابعه وملحقاته، وبديهي أن ثمار العقار هي من ملحقاته وتوابعه.

المقصود بالثمار التي تلحق بالعقار: بما أن الحجز على العقار يشمل العقار وملحقاته وتوابعه، ومن هذه التوابع ما يغلّه من ثمار وما يدره من إيرادات، فإن الثمار التي يلحق بالعقار قد تكون مدنية أو طبيعية أو صناعية.

يقصد بالثمار المدنية إيرادات العقار كأجرته بمعنى ثمنه أو بدل إيجاره، بينما يراد بالثمار الطبيعية المحاصيل والمنتجات الزراعية والفلاحية، أما الثمار الصناعية فهي المعادن المستخرجة من باطن الأرض¹⁵.

وبالنسبة لثمار العقار تعتبر محجوزة بقوة القانون مع العقار طيلة مدة الإجراءات الخاصة بالتنفيذ، حتى ولو صدر حكم وقتي - أي أمر استعجالي - يقضي بإيقاف إجراءات التنفيذ.

ومن البديهي أن العقار إذا كان مؤجرا فإن ثمن بدل الإيجار للفترة السابقة لتبليغ أمر الحجز إلى المستأجر،

ويبقى محجوزا لدى هذا الأخير، أما الأجرة التي تلحق بالعقار فهي الأجرة المستحقة للفترة اللاحقة لتسجيل الحجز.

وبالنسبة لدفع ثمن أو أجرة الإيجار مسبقا فإنه لم يرد نص خاص بشأنها، لكن بلرغوع إلى المادة 897 من القانون المدني الجزائري نجده ينص على دفع ثمن الإيجار مسبقا لعقار مرهون كما يلي: " لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة تزيد عن ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة مقتضى الوارد في الفقرة السابقة ".

وهنا يفرق بين حالتين :

الحالة الأولى: في حالة تعجيل المخالصة بالأجرة للعقار المحجوز و الحوالة بها دفعت مقدما لمدة تزيد ثلاث سنوات، فلا يعتد بها ولا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن الحاجز، إلا إذا كانت هذه المخالصة أو الحوالة بها ثابتة التاريخ ومسجلة قبل تسجيل الحجز العقاري، أما إذا لم تكن ثابتة التاريخ وغير مسجلة قبل الحجز فلا تكون نافذة في مواجهة

الدائن المرتهن الحاجز إلا لمدة ثلاث سنوات فقط، لأن قبض الأجرة أو الحوالة بها في هذه الحالة هي أقرب إلى أعمال التصرف¹⁶ من الأعمال العادية بمعنى أعمال الإدارة الحسنة.

الحالة الثانية: حالة تعجيل المخالصة بالأجرة أو الحوالة بها للعقار المرهون دفعت مقدما لمدة تزيد عن ثلاث سنوات، فلا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن، إلا إذا كانت مسجلة قبل قيد الرهن بمعنى لا تكون نافذة في مواجهة الدائن المرتهن إلا لمدة 03 سنوات، وذلك لأن هذا العمل يعد من الأعمال العادية التي يقوم بها المدين الراهن والقانون لا يلزمه بتسجيل هذه المخالصة أو الحوالة.

ويجب التنبيه إلى أنه إذا كانت المخالصة أو الحوالة بها لها تاريخ ثابت قبل تسجيل أمر الحجز للعقار المرهون، لكن المدين الراهن قد توقع بأن الدائن المرتهن بما يلجأ إلى إجراءات التنفيذ على هذا العقار فقام بالتواطؤ مع مستأجر العقار بقبض أجرة الإيجار أو الحوالة بها، لمدة ثلاث سنوات وذلك حتى يستطيع أن يقبض مسبقا أكبر مبلغ ممكن من ثمن الإيجار، بغية حرمان الدائن المرتهن من هذه الأجرة ففي هذه الحالة يمكن للدائن إثبات التواطؤ بين المدين الراهن ومستأجر العقار، ويطعن في هذا التصرف بمعنى تعجيل الأجرة بالغش والتحايل، عن طريق رفع دعوى قضائية أمام محكمة الموضوع يطلب من خلالها اعتبار المخالصة أو الحوالة بها غير نافذة في حقه¹⁷.

وفيما يخص الثمار الطبيعية كالمحاصيل و المنتوجات الزراعية، قد تكون زراعتها قبل تسجيل الحجز وبقيت الأرض لمدة معينة حتى يكتمل ما تدره لكن تم جني هذه المحاصيل بعد تسجيل الحجز، فالتساؤل هنا يثار : هل تلحق الثمار الطبيعية بالعقار المحجوز وتعتبر من ثماره وتوزع كما يوزع ثمن العقار ؟ أم لا تلحق بالعقار ؟

من خلال نص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نستشف أن المشرع قد تبنى اتجاه المشرع الفرنسي¹⁸ الذي كان يميز بين تاريخين، فإذا تم جني المحاصيل قبل تاريخ الحجز لا تلحق الثمار بالعقار، أما إذا تم جنيها بعد التسجيل فتلحق بالعقار بغض النظر عن مدة بقائها قبل تسجيل أمر الحجز بالمحافظ العقارية أم بعده.

خاتمة

إن التنفيذ على العقار يولد آثارا معتبرة، وهذه الآثار تكون مزدوجة الارتداد، منها ما يتعلق بالمدين المحجوز عليه، سواء تعلق الأمر بتقييد سلطة المدين في الاستعمال لذلك العقار المحجوز عليه أو منعه من التصرف كلية في بعض الحالات، ومنها ما يتعلق بالعقار ذاته، سواء ما يلمس العقار الذي يكون تحت يد القضاء بناء على دين سابق لمجموعة من الدائنين لم يكونوا طرفا أطرافا في الحجز الذي وقع أو أطراف الخصومة التنفيذية على العقار وهو ما حاولنا تبينه، ليبقى دور المحضر القضائي الذي يعد الحلقة الأخيرة في استرداد الحقوق عن طريق التنفيذ على العقار تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني.

قائمة المصادر والمراجع

- 1/ د. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، مصر، ط10 1991.
- 2/ أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري، منشورات عشاش، الجزائر دون طبعة ودون تاريخ النشر.
- 3/ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، 2012.
- 4/ د. فتحي والي، قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر، 1986.
- 5/ د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 6/ د. عبد الباسط جمعي، طرق التنفيذ وإشكالاته، دار الفكر العربي، مصر، 1968.
- 7/ د. فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز، دار النهضة العربية، دون دار طبع 1980.

- 8/ د. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، ط2، 1990 .
9/ معوض عبد التواب، مدونة القانون المدني، ج1، منشأة المعارف، مصر. 1987.
10/ D. Gérard Couchez, Voies d'exécution, Armand Colin, Paris, 7ème éd, 2003

الهوامش:

- ¹ - د. فتحي والي، قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر، 1986، ص 368.
² - أشار إليه معوض عبد التواب، مدونة القانون المدني، ج1، منشأة المعارف، مصر، ص 747.
³ - D. Gérard Couchez, Voies d'exécution, Armand Colin, Paris, 7ème éd, 2003, P 212.
⁴ - د. عبد الباسط جميعي، طرق التنفيذ وإشكالاته، دار الفكر العربي، مصر، 1968، ص 15.
⁵ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، 2012، ص 278.
⁶ - د. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، مصر ، ط10، 1991، ص 650.
⁷ - د. أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 660.
⁸ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 289.
⁹ - د. فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز، دار النهضة العربية، دون دار طبع 1980، ص 383.
¹⁰ - د. أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 661.
¹¹ - أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري، منشورات عشاش، الجزائر دون طبعة ودون تاريخ، ص 387.
¹² - د. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 1990 ص 131.
¹³ - د. احمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 655.
¹⁴ - د. عبد الباسط جميعي، المرجع السابق، ص 21.
¹⁵ - د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 409.
¹⁶ - د. فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 396.
¹⁷ - د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 411.
¹⁸ - D. Gérard Couchez, Op.cit., p 213.