

معوقات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز في القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري

Barriers to auctioning property seized in Algerian's Civil and Administrative procedure code

تاريخ القبول: 2021/12/26

تاريخ الإرسال: 2020/09/04

لتجنب بيع عقاره أو عقاراته وإنقاذها إذا كان يملك من الإيرادات السنوية ما يكفي لتسديد ما عليه، معتمدين في ذلك على تحليل واستقراء للنصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، لنخلص في الأخير إلى أن المشرع قد أحسن الفعل لما فرض هذه الإجراءات كنوع من المراقبة الممنوحة لطالب التنفيذ لمراقبة مدى توافر شروط عقد جلسة البيع بالمزاد العلني، وكفرصة للمنفذ عليه لإنقاذ عقاره من البيع إذا توافرت لديه شروط القيام بذلك.

الكلمات المفتاحية: البيع؛ المزداد العلني؛ العقار؛ طالب التنفيذ؛ المحجوز عليه.
* المؤلف المراسل.

Abstract:

This article aims to clarify and clarify the obstacles and obstacles that may stand in the way of the good conduct of the auction procedures of the property or real estate held by the creditor or the blocked creditors, which was introduced by the Civil and Administrative ProcedureS Act in 2008, as a procedure used by one of

حيرش نور الدين*
Hairech Nouridine
مخبر الأدوات القانونية للسياسة العقارية
جامعة معسكر
University of Mascara
hairechnou@univ-mascara.dz

ملخص:

يهدف هذا المقال إلى بيان وتوضيح العراقيل والمعوقات التي يمكن أن تعترض السير الحسن لإجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار أو العقارات المحجوز من طرف الدائن أو الدائنين الحاجزين، والتي جاء بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية سنة 2008، كإجراءات يستعملها أحد طالبي التنفيذ إذا رأى أن الشروط اللازمة لعقد جلسة البيع غير متوفرة كلها أو يستعملها المحجوز عليه *the applicants if he considers that the conditions for holding the sales session are not available all or used by the reserved to avoid selling his or her property and saving it if he has enough annual income to pay enough Therefore, relying on the analysis and intake of the legal texts governing this area, to conclude in the end that the legislator has done well to impose these procedures as a*

kind of control granted to the applicant to monitor the availability of the conditions of holding the auction session, and as an opportunity for the executor to save his property from sale if he has the conditions to do so.

Keywords: Sale; Auction; Real Estate; Execution Student; Booked.

مقدمة:

تعتبر العلاقة الرابطة بين الدائن والمدين علاقة قانونية لحق شخصي مضمون بحق عيني تبعي، وهي المسماة في القانون بعلاقة الدائنية، حيث ضمن فيها المدين دينه بأي شيء يساويه في القيمة أو يفوقه، وغالبا ما يكون عقارا، على أن يرد دينه خلال أجل معين يحدد مسبقا من قبلهما، ولكن في بعض الأحيان يمكن للمدين أن يتخلف عن سداد دينه عند حلول ذلك الأجل، مما يجعل الدائن أمام أمر يخوله اتخاذ إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار محل الضمان بعد حجزه عن طريق القضاء، من أجل الحصول على أمواله من ثمنه بعد بيعه، ولكن يمكن في بعض الأحيان أن تعترض عملية البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز بعض العوائق والعراقيل التي تحول دون الوصول إلى البيع الذي نص عليه المشرع في المواد 753 و754 و755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

هذه العراقيل والعوائق هي التي سنتطرق إليها بالبحث في بحثنا هذا من أجل بيان ما هي، وما يمكن اتخاذه من إجراءات في حالة وجودها.

وعليه يمكن طرح الإشكالية التالية: ما هي المعوقات والعراقيل التي تعترض السير الحسن لإجراءات عقد جلسة البيع في التاريخ المحدد لها؟

وللإجابة على هذه التساؤلات قسمت بحثي هذا إلى محورين تناولت في الأول تأجيل البيع بالمزاد العلني، وفي الثاني وقف البيع بالمزاد العلني، معتمدا في ذلك على المنهج التحليلي والمنهج الاستقرائي للنصوص القانونية المنظمة لهذا المجال.

المحور الأول: تأجيل البيع بالمزاد العلني

إن البيع بالمزاد العلني يعتبر من أكثر الإجراءات المتخذة من قبل الدائن للحصول على حقه من ثمن المبيع، ولكن ليس في كل الأحوال يمكن لرئيس المحكمة المختص أو القاضي المعين من قبله الشروع في بيع العقار المحجوز وافتتاح جلسة المزايمة



العلنية، لأنه في بعض الحالات تطرأ أمور قد تؤدي برئيس المحكمة المختص أو من ينوبه إلى تأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز⁽¹⁾، وهو ما نص عليه المشرع في المواد (753 و754 و755) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

أولاً- تأجيل البيع بالمزاد العلني بناء على طلب أطراف الحجز:

أجازت الفقرة الثانية من المادة(753) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لأطراف الحجز تقديم طلب إلى رئيس المحكمة المختص من أجل تأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز إذا كانت هناك أسباب جدية وقوية تبرره، خاصة إذا تعلق الأمر بالمزايدة أو العروض المقدمة⁽³⁾.

وبالتالي يستتج من ذلك أن هناك ظروف قد تطرأ قبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني أو أثناءها تكون سبباً في تأجيل البيع، حيث نجد من هذه الظروف ما يلي:

1- في حالة ما إذا لم يتقدم أي أحد من المشتركين في البيع بالمزاد العلني بأي عرض خلال خمسة عشرة (15) دقيقة.

2- في حالة ما إذا كانت العروض المقدمة غير كافية أي أقل من الثمن الأساسي للمزايدة.

3- في حالة ما إذا لم يتوفر النصاب المطلوب من المزايدة الذي يجب أن لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص.

وعليه وفي حالة ما إذا توافرت إحدى هذه الحالات يأمر رئيس المحكمة المختص إن كان هو رئيس جلسة البيع بالمزاد العلني، أو القاضي الذي ينوب عنه في ذلك، بتأجيل البيع بالمزاد العلني إلى جلسة أخرى⁽⁴⁾.

وتجدر الإشارة هنا أنه من الناحية العملية ونظراً لكثرة الملفات وجلسات البيع بالمزاد العلني، فإن رئيس جلسة البيع بالمزاد العلني لا يحترم مدة الخمسة عشرة (15) دقيقة من أجل إعلان تأجيل البيع إلى جلسة أخرى، وإنما مازال القضاة يعملون بما كان ينص عليه قانون الإجراءات المدنية القديم فيما يخص إجراءات سير جلسة البيع بالمزاد العلني، خاصة مدة ثلاثة دقائق أو أقل في بعض الأحيان ويعلن تأجيل البيع.

والملاحظ كذلك في هذا الخصوص أن المشرع الجزائري على خلاف المشرع الفرنسي لم يحدد الأسباب التي قد تؤدي إلى تأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني، بل

اكتفى بالقول "إذا كان للتأجيل أسباب جدية" حسب ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تاركاً أمر تقديرها إلى السلطة التقديرية للقاضي.

وعليه ومن خلال ما نص عليه المشرع في المواد من 753 إلى 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يمكن إجمال الأسباب التي قد تؤدي إلى تأجيل البيع بالمزاد العلني فيما يلي:

1- يجوز لرئيس المحكمة المختص أو القاضي المعين الحكم بتأجيل البيع بالمزاد العلني بناء على طلب كل ذي مصلحة إذا قدم سبباً قوياً وجدياً في ذلك، واقتنع به القاضي، كأن صار في إمكان المدين وفاء الدين المطلوب منه في وقت قريب أو لوجود مصلحة تعود على البيع ذاته أو كان الزمان المحدد للبيع غير مناسب، حيث يشترط في جميع الأحوال أن لا يضر هذا التأجيل بأحد الدائنين ضرراً ظاهراً، وللمحكمة أن ترفض طلب التأجيل إذا لم يشفع الطلب بما يبرره⁽⁵⁾.

2- إذا فصل القاضي في الإشكال المتعلق بإجراء من الإجراءات التمهيدية للبيع وأمر بإعادته، خاصة إذا تعلق الأمر بإعادة الإعلان عن البيع.

3- إذا لم يتقدم للشراء أي أحد أو ما تم تقديمه من عروض غير كاف ويقل عن الثمن الأساسي، فحسب الفقرة الثانية من المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يحكم القاضي بتأجيل البيع.

4- إذا تحقق القاضي من عدم التبليغ بإيداع قائمة شروط البيع أو الإخطار بجلسة البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز ومكانه لأحد الأشخاص الذين أوجب القانون إخبارهم، فعليه تأجيل البيع من أجل تبليغه تفادياً للطعن في البيع بالمزاد العلني بعد ذلك⁽⁶⁾.

5- إذا تم الاتفاق بين المدين ومصلحة الضرائب مثلاً إذا كانت هي من يباشر إجراءات حجز وبيع عقاره على فتح جدول لديها من أجل تسديد ما عليه من ديون اتجاهها.

6- في حالة وجود عيب شكلي واضح في أحد الإجراءات التي أوجب قانون الإجراءات المدنية تضمينها مجموعة من البيانات والشروط التي جدد بها ضمن مواده،

مثل تخلف أحد بيانات الأمر بالحجز.

7- وجود خطأ في قائمة شروط البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع المصري ينص في المادة 436 من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري⁽⁷⁾، على جواز تأجيل البيع بالمزاد العلني بنفس الثمن الأساسي بناء على طلب كل ذي مصلحة إذا كان للتأجيل أسباب قوية، وهو ما لم ينص عليه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁸⁾.

وعليه فإن الحكم الصادر بتأجيل البيع بالمزاد العلني يجب أن يشمل كأصل عام على تحديد جلسة أخرى للبيع في مدة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تزيد عن خمس وأربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل، حسب ما جاء في المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁹⁾، على عكس المشرع المصري الذي نص في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري على أن يكون تحديد جلسة أخرى لإجراء البيع في تاريخ يقع بعد ثلاثين (30) يوماً وقبل ستين (60) يوماً من تاريخ الأمر بالتأجيل⁽¹⁰⁾، أما المشرع اللبناني فقد حدد مدة تتراوح بين شهرين (2) وستة أشهر (6)، وذلك على ضوء مركز المدين والحالة الاقتصادية له⁽¹¹⁾.

وتجدر الإشارة هنا أنه من الناحية العملية القاضي لا يصدر حكماً بتأجيل البيع ويأمر بتأجيل البيع إلى الجلسة أخرى ومحددا تاريخ لها شفهايا.

وفي حالة تأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل، لكن لا يعاد إخطار ذوي الشأن مرة أخرى إلا إذا كان التأجيل تم على أساس عدم إخطار أحد الأشخاص الواجب إخطارهم⁽¹²⁾.

بالإضافة إلى ذلك فإن الحكم الصادر في طلب تأجيل البيع لا يقبل الطعن فيه بأي طريق للطعن، حيث أن الأصل هو أن القرار الصادر في تأجيل البيع ليس حكماً رغم أن المشرع يصفه كذلك، فالتأجيل لا يعدو أن يكون قراراً يصدر من رئيس المحكمة المختص ببناء على سلطته الولائية وليس بناء على سلطته القضائية لأن طلب التأجيل ليس خصومة تطرح على القضاء⁽¹³⁾.

وبالتالي ليس هناك ما يمنع من إعادة تأجيل البيع كلما اقتضت مبررات التأجيل ذلك، ومن الممكن تأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز إذا لم يتقدم أي مشتر



للمزايدة العلنية ، وفي هذه الحالة يجب إنقاص عشر الثمن الأساسي مرة بعد الأخرى كلما اقتضى الحال ذلك مع إعادة النشر والتعليق حسب ما جاء في نص الفقرة الثالثة من المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁴⁾.

ثانيا- تأجيل البيع بالمزاد العلني بناء على طلب المدين المحجوز عليه:

وتجدر الإشارة إلى أن هناك حالة يكون فيها التأجيل بأمر صادر عن رئيس المحكمة المختصة وهي الحالة المنصوص عليها في المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁵⁾ ، التي تجيز للمدين المحجوز عليه أن يطلب عن طريق الاستعجال من رئيس المحكمة تأجيل بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار لمدة سنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين وأصحاب حقوق الإمتياز ، ويحدد الأمر الفاصل في تأجيل البيع بالمزاد العلني الأجل الذي تستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء من قبل المدين بما عليه من التزامات اتجاه دائنين ، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء والتي يجب ألا تتجاوز سنة (1) واحدة⁽¹⁶⁾.

المحور الثاني: وقف البيع بالمزاد العلني

يشبه وقف البيع بالمزاد العلني تأجيله لأن كلاهما يبنى على أسباب موجبة له ، إلا أنهما يختلفان من حيث كون التأجيل يكون معروفا في لحظته تاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني الجديدة على عكس الوقف الذي لا يعرف فيه هذا التاريخ ، كما أن التأجيل لا يتم إلا بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة المختص ، بينما الوقف قد يحصل تلقائيا بغير أمر كما هو الحال بالنسبة للاعتراض على قائمة شروط البيع ، ضف إلى ذلك أن الأمر الصادر بتأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز لا يقبل أي طعن ، أما إذا تم وقف الإجراءات نتيجة لطلب أحد الأشخاص ذوي الشأن ، فإن الأمر الصادر في الطلب يقبل الطعن فيه بموجب ما نصت عليه المادة 304 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁷⁾.

وينقسم وقف البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز إلى نوعين ، وقف إجباري ، ووقف جوازي.



أولاً- الوقف الإجباري:

يجب أن يتوافر أحد الأسباب التالية لكي يوقف البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز، وهذه الأسباب لم ترد على سبيل الحصر، لأن المشرع لم يحصر حالات وقف البيع العقار المحجوز بالمزاد العلني⁽¹⁸⁾، وعليه نذكر منها:

1- إذا كان التنفيذ قد بدأ بحكم ابتدائي مشمول بالتنفيذ المعجل، ولم يصبح نهائياً حتى حلول جلسة البيع بالمزاد العلني.

2- إذا تم التنفيذ بموجب حكم خال من الصيغة التنفيذية.

3- إذا تخلف أي شرط جوهرى لإجراء التنفيذ يوجب حتماً الوقف.

4- إذا طعن في الحكم المنفذ به بالنقض، وقضت المحكمة العليا بوقف التنفيذ مؤقتاً.

5- إذا طعن بالتزوير في السند الذي يتم التنفيذ به وأمرت المحكمة بإجراء تحقيق في التزوير المدعى به.

6- إذا كان البائع الذي باع العقار للمنفذ عليه قد رفع دعوى الفسخ لعدم سداد الثمن أو المقايض بالعقار، وكان رفع الدعوى قد تم بعد تقديم اعتراض على قائمة شروط البيع قبل جلسة الاعتراضات⁽¹⁹⁾.

7- إذا كان هناك حكم يقضي بوقف إجراءات التنفيذ لأي سبب كان.

8- إذا كان هناك شخص من الغير يدعي ملكيته للعقار المنفذ عليه، ورفع دعوى استحقاق وبطلان لإجراءات التنفيذ عليه، ففي هذه الحالة يتعين على القاضي- رئيس المحكمة- وقف البيع.

9- إذا أصدر رئيس المحكمة أمر على عريضة بتحديد جلسة البيع ولم ينتبه إلى بعض الاعتراضات على قائمة شروط البيع ولم يفصل فيها بحكم واجب التنفيذ.

10- وفاة المدين المحجوز عليه أو وكيله أو زوال صفة من يمثله، وهو سبب من أسباب الوقف الجبري للبيع التي يأخذ بها الفقه والقضاء في فرنسا وفي لبنان⁽²⁰⁾.

حيث توقف الإجراءات في فرنسا لوفاة المدين المحجوز عليه اعتماداً على ما جاء في المادة 877 من القانون المدني الفرنسي التي توجب لصحة التنفيذ عند وفاة المدين إعلان ورثته، كما توجب انقضاء ثمانية (8) أيام من تاريخ الإعلان سواء كان التنفيذ



لم يتم البدء فيه بعد أم كان قد بدء فيه، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 617 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²¹⁾.

وقد انتقد بعض الفقهاء في فرنسا وقف إجراءات التنفيذ لوفاء المدين على اعتبار أن هذه الإجراءات لا تعد خصومة بالمعنى الحقيقي للكلمة، ومن ثمة لا محل لانقطاع الإجراءات تم تعجيلها بإتباع قواعد انقطاع الخصومة، لأن هذه الإجراءات لا تقتضي من الخصم إبداء أقواله وأوجه دفاعه بحيث تكون الوفاة عاملا من إبداء هذه الأوجه⁽²²⁾.

ويرى الدكتور أحمد أبو الوفا في هذا المجال أن حسن سير العدالة وحسن النظر يقتضيان أن تقف الإجراءات عند فقد المدين أهليته أو زوال صفة من يباشر الخصومة عنه، لا لأن هذه الإجراءات تعد خصومة يرد الانقطاع عليها، وإنما لأن كل إجراء لا يعد صحيحا إلا إذا اتخذ في مواجهة ذي صفة، وبشرط أن تتوافر لديه الأهلية التي يوجبها القانون⁽²³⁾.

هذه بعض أسباب وقف البيع الإجباري التي ينص عليها القانون صراحة، والتي جاءت على سبيل المثال لا الحصر، من خلال إعمال القواعد العامة، فإذا وجد أحدها وتحقق من ذلك رئيس المحكمة المختص، فإنه لا يكون أمامه سوى الأمر بوقف البيع بالمزاد العلني.

ثانيا- الوقف الجوازي:

إن حالات الوقف الجوازي غير محددة، فقد تبدى أمام القاضي- رئيس المحكمة المختص أو من ينوبه- منازعات تتعلق بشكل الإجراءات أو بموضوع الحقوق، ولا يكون الحق في إبدائها قد سقط بعد إبدائها في قائمة شروط البيع أو تكون أسباب المنازعة فيها قد جددت بعد ميعاد الاعتراض، أو تكون المنازعة متعلقة بالنظام العام أو على وجه العموم تكون المنازعة مما يجوز إبدائها في أي حالة تكون عليها الإجراءات، ففي مثل هذه الحالات التي يتطلب فيها وقف البيع بالمزاد العلني، فإنه يجوز لرئيس المحكمة المختص وقف البيع إذا رأى وجاهة السبب وجديته أو يرفض وقف البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز ويأمر بالاستمرار فيه، لأنه يملك سلطات واسعة في تقدير ذلك، أي أن له السلطة التقديرية في الاستجابة للطلب أو رفضه⁽²⁴⁾.



ومن أمثلة ذلك أن يوقف التنفيذ بناء على عرض جدي بالوفاء مقدم من المدين المحجوز عليه، كأن يتم الإيداع والتخصيص، أو إذا كان طلب وقف البيع يتعلق بباقي العقارات المحجوزة إذا كانت قيمة أحدها تكفي لسداد كافة حقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز وأصحاب حقوق الامتياز ومصارييف التنفيذ. لذا فإذا حكم القاضي بوقف البيع بالمزاد العلني، فإن ذلك الحكم لا يعني زوال الحجز، بل وقف للإجراءات مؤقتا بالنسبة لباقي العقارات المحجوزة، لأنه قد لا يكفي ثمن العقار أو العقارات التي بيعت للوفاء بديون جميع الدائنين، فيكون لهم متابعة إجراءات التنفيذ على باقي العقارات التي تم وقف التنفيذ بالنسبة إليها. أما إذا حكم القاضي بوقف بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني زال السبب الذي تم الوقف بموجبه أيا كان نوعه، فإنه يجوز لأصحاب الشأن وذوي المصلحة التقدم بطلب تحديد يوم البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز من قبلهم⁽²⁵⁾.

وعليه فإن الحكم الصادر في طلب وقف البيع بالمزاد العلني تختلف طبيعته باختلاف الأسباب التي بني عليها جوهر الوقف، فإذا بني الحكم على أسباب تستوجب حتما الوقف فإنه يعد من قبيل الأحكام القطعية الصادرة في إشكال موضوعي في التنفيذ، أما الحكم الصادر في طلب الوقف القائم على سبب لا يستوجب الوقف حتما ويترك للقاضي السلطة التقديرية في ذلك، فإنه يعتبر بمثابة حكم وقتي يحوز حجية مؤقتة، ويعد كذلك بمثابة إشكال وقتي في التنفيذ⁽²⁶⁾.

خاتمة:

من خلال ما سبق ذكره أعلاه نلاحظ أن المشرع الجزائري وضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر سنة 2008، قد نظم الإجراءات الخاصة ببيع العقارات المحجوزة بالمزاد العلني من جديد، وجاء ضمن هذا التنظيم الجديد أن المشرع قد وضع وبطريقة سهلة الإجراءات التي تحفظ حقوق كل طرف من أطراف الحجز، وذلك من خلال أنها تصب في صالح المدين المحجوز عليه، وفي نفس الوقت تصب كذلك في صالح الدائن الحاجز، وذلك من خلال منح هذا الأخير حق مراقبة الإجراءات المتخذة من أجل بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، ومدى توافر شروطها، نظرا لما لهذه الإجراءات من خطورة خاصة ما تعلق بنزع ملكية العقار رغما عن مالكها من أجل



سداد الديون التي على عاتقه من جهة، والعمل على الحصول على ثمن مناسب من البيع يكفل حصول الدائن الحاجز على كامل حقوقه من ذلك الثمن، وكذا منح المدين المحجوز عليه في الوقت ذاته حق المحافظة على ملكيته للعقار وعدم التفريط فيه بسهولة من خلال مطالبته بوقف البيع ولو في آخر لحظة، كلما سمحت له الفرصة بذلك، وكلما توفرت لديه الإمكانيات والإيرادات السنوية من أجل سداد ديونه، ولكن ونظرا لظروف خاصة لم يتم بذلك في الوقت المحدد لها، وبالتالي يكون المشرع قد وفق في منح كلا الطرفين في الحجز فرصة متساوية من أجل المحافظة على حقه بكل الطرق المشروعة، وحتى وإن اعتبر الفقه هذه الفرص عراقيل وعوائق لإجراءات عقد جلسة البيع بالمزاد العلني، إلا أنني أعتبرها حلوًا أحسن المشرع في اتخاذها وتوضيحها حتى لا يتم التساهل مع نزع ملكية أي شخص خاصة أنها تعتبر مقدسة لكل واحد ضمن ذمته المالية.

الهوامش والمراجع:

- (1) - عيسى زرقاط / إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003/2002، ص 58، بلقاسم سلماني / الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012/2011، ص 5.
- (2) - المواد 753 و754 و755 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- (3) - حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 310، ذيب عبد السلام / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، طبعة ثانية منقحة ومزودة، تقديم وزير العدل، حافظ الأختام السيد: طيب بلعيز، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص 405، مزيان محمد أمين / بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مقال منشور بمجلة الدفاع، مجلة دورية تصدر عن منظمة المحامين - وهران، العدد الأول، 2013، ص 86.
- (4) - العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، منشورات الألفية الثالثة، الجزائر، 2010، ص 137، بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، ط1، منشورات بغداداي، الجزائر، 2009، ص 252، أحمد أبو الوفا / إجراءات

- التففيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000، ص 734.
- (5) - إسماعيل إبراهيم الزياي، التففيذ العقاري، مطابع روز اليوسف الجديدة، مصر، 1997، ص 117، حمدي باشا عمر / طرق التففيذ، المرجع السابق، ص 310، بريارة عبد الرحمن / طرق التففيذ، المرجع السابق، ص 252، ذيب عبد السلام / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص 405.
- (6) - إسماعيل إبراهيم الزياي، المرجع السابق، ص 118، العربي شحط عبد القادر / طرق التففيذ، المرجع السابق، ص 138.
- (7) - المادة 436 من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري.
- (8) - أحمد أبو الوفا / إجراءات التففيذ، المرجع السابق، ص 735.
- (9) - تنص المادة 755 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي " يجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع، تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل. وفي هذه الحالة، يعاد النشر والتعليق عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و750 أعلاه. "
- (10) - إسماعيل إبراهيم الزياي، المرجع السابق، ص 118، أحمد خليل / أصول التففيذ الجبري، دار الجامعة، الإسكندرية، 2000، ص 315.
- (11) - المادة 441 من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري، المادة 979 من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني.
- (12) - حمدي باشا عمر / طرق التففيذ، المرجع السابق، ص 310، بريارة عبد الرحمن / طرق التففيذ، المرجع السابق، ص 253.
- (13) - حمدي باشا عمر / طرق التففيذ، المرجع السابق، ص 310، العربي شحط عبد القادر / طرق التففيذ، المرجع السابق، ص 138، بريارة عبد الرحمن / طرق التففيذ، المرجع السابق، ص 253.
- (14) - نبيل عمر وأحمد هندي، الجبري قواعد وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003، ص 661، أحمد أبو الوفا / إجراءات التففيذ، المرجع السابق، ص 736، حمدي باشا عمر/ طرق التففيذ، المرجع السابق، ص 311، بريارة عبد الرحمن / طرق التففيذ، المرجع السابق، ص 254.
- (15) - المادة 744 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- (16) - حمدي باشا عمر / طرق التففيذ، المرجع السابق، ص 304، العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 138، بريارة عبد الرحمن / طرق التففيذ، المرجع السابق، ص 246، ذيب عبد السلام / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص 402.

- (17) - تنص المادة 304 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية " تكون الأوامر الاستعجالية الصادرة في أول درجة قابلة للاستئناف.
- وتكون الأوامر الاستعجالية الصادرة غيابيا في آخر درجة، قابلة للمعارضة.
- يرفع الاستئناف والمعارضة خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر، ويجب أن يفصل في ذلك في أقرب الآجال. "
- (18) - نبيل عمر وأحمد هندي، المرجع السابق، ص 662، إسماعيل إبراهيم الزيايدي، المرجع السابق، ص 119، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 310، العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 137، بريارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 252، مزيان محمد أمين / بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص 85،
- (19) - عبد الحميد الشواربي / الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، الفقه، القضاء، الصيغة القانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2002، ص 645، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 311، بريارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 253، ذيب عبد السلام / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص 406.
- (20) - أحمد أبو الوفا / إجراءات التنفيذ، المرجع السابق، ص 737، الهامش 1، أحمد خليل / أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 318.
- (21) - تنص المادة 617 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية " إذا توفى المنفذ عليه قبل البدء في إجراءات التنفيذ، فلا يجوز التنفيذ ضد ورثته، إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء إلى ورثته جملة، أو إلى أحدهم في موطن مورثهم، والزامهم بالوفاء وفقا لأحكام المادتين 612 و613 أعلاه.
- إذا فقد المنفذ عليه أهليته أو زالت صفة من كان يباشر الإجراءات نيابة عنه قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو قبل إتمامه، فلا يجوز التنفيذ، إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء لمن قام مقامه في موطن المنفذ عليه، والزامه بالوفاء وفقا 612 و613 أعلاه. "
- Art 877 du Code Civil FRANÇAIS «Le titre exécutoire contre le défunt l'aussi contre l'héritier, huit jours après que la signification lui en a été faite».*
- (22) - أحمد أبو الوفا / إجراءات التنفيذ، المرجع السابق، ص 737، بريارة عبد الرحمن / شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثالثة مزيدة ومنقحة، منشورات بغداداي، الجزائر، 2011، ص 171، ذيب عبد السلام / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص 168.
- (23) - أحمد خليل / أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 319، ذيب عبد السلام / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص 169.
- (24) - مزيان محمد أمين / بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري،

المرجع السابق، ص 85، أحمد أبو الوفا / إجراءات التنفيذ، المرجع السابق، ص 739، إسماعيل إبراهيم الزياي، المرجع السابق، ص 121.
(25) - نبيل عمر وأحمد هندي، المرجع السابق، ص 663، أحمد أبو الوفا / إجراءات التنفيذ، المرجع السابق، ص 741، إسماعيل إبراهيم الزياي، المرجع السابق، ص 124.
(26) - نبيل عمر وأحمد هندي، المرجع السابق، ص 664، أحمد أبو الوفا / إجراءات التنفيذ، المرجع السابق، ص 742، إسماعيل إبراهيم الزياي، المرجع السابق، ص 123.

