

إجراءات الحجز على حق الانتفاع الوارد على الأملاك العقارية الموقوفة وفقا عاما

Procedures for seizure of the right usufruct on real estate suspended property wakf general

(1) * حكيمة كحيل

جامعة البليدة 02 لونيبي علي، البريد الإلكتروني: h.kahil@univ-blida2.dz، الجزائر

تاريخ النشر: 2024/12/12

تاريخ القبول: 2022/12/16

تاريخ الإرسال: 2022/12/03

ملخص:

إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف ويؤول حق الانتفاع الى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه، ولذا أقر المشرع عدم جواز التصرف في أصل الملك الوقفي مع جواز التصرف في حق الانتفاع الموقوف كتقديمه في شكل رسمي مضمون بدين وبدون فائدة يطبق بشأنه القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني بمناسبة إبرام عقد الرهن الرسمي.

في حالة امتناع المدين عن تسديد الدين في أجل استحقاقه، يحق للدائن اللجوء الى القضاء للحجز على حق الانتفاع الموقوف، دون أصل الملك الوقفي، تطبق بشأنه أحكام المواد 721 وما بعدها من القانون 08-09 مع مراعاة قاضي البيع العقاري بمناسبة افتتاح جلسة البيع، أحكام القواعد الخاصة المنصوص عليها في قانون الأوقاف 91-10 لا سيما المادتين 20 و21 منه.

الكلمات المفتاحية: الوقف؛ حق الانتفاع؛ حجز قضائي؛ قائمة شروط البيع؛ بيع بالمزاد

Abstract:

If the wakf is valid, the right of ownership of the endowment ceases, and the right of usufruct devolves to the endowment within the limits of the terms and conditions of the endowment, Therefore, the legislator approved the inadmissibility of disposing of the endowed property asset, with the permissibility of disposing of the usufruct of the endowed property, such as presenting it in an official form secured by debt and without interest

In the event , the debtor fails to pay the debt on its due date, the creditor has the right to resort to the judiciary for seizing the usufruct, without the original property wakf, The provisions of Articles 721 of Law 08-09 shall be applied, taking into account the real estate sales judge on the occasion of the opening of the sale session the provisions of the special rules stipulated in the Law 91-10, especially Articles 20 and 21 thereof.

Keywords: wakf, usufruct right, judicial interdiction, list of sale conditions, sale by auction.

* حكيمة كحيل

مقدمة:

الوقف في مفهوم نص المادة 213 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984¹، والمادة 3 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991²، هو حبس المال عن التملك لأي شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا، على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير، فإذا صح الوقف زال حق الملكية وآل حق الانتفاع الى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه.

إعمالا لنص المادة 21 من القانون رقم 91-10، يجوز رهن حق الانتفاع كضمان لحقوق الدائنين، ويطبق بشأنه أحكام الرهن الرسمي المنصوص عليها في المواد 882 وما بعدها من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975³، يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية وفق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 03-51 المؤرخ في 04 فيفري 2003، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2003 المتضمن شكل السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية.

في حالة تقاعس المدين الراهن عن تسديد الدين، يحق للدائن المرتهن اللجوء للقضاء لإجبار المدين على تنفيذ التزامه عينا إذا حل أجله، وفي حالة امتناعه تحول التزامه الى تنفيذ بمقابل، وهنا نجد أن الحماية القضائية وحدها لا تكفي لحماية حق الدائن أمام تعنت المدين وإصراره على عدم الوفاء، بل لابد من الحماية التنفيذية التي تتحقق بانعقاد الخصومة التنفيذية باتباع إجراءات التنفيذ بطريق الحجز على حق الانتفاع الموقوف المملوك للمدين، دون أصل الملك الوقفي المنتفع به وفقا لأحكام المادة 721 وما بعدها من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008⁴، ونظرا لخصوصية الوقف، فإن أهم القواعد الإجرائية لتوقيع الحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما هم الأشخاص الذين يحق لهم المشاركة بالمزايدة، وهو أهم ما يميز إجراءات بيع هذا الحق عن الإجراءات العامة في بيع الحق العيني العقاري المحجوز، باعتباره نظام عقاري مستقل بأحكامه المستمدة من القواعد العامة وقواعد الشريعة الإسلامية وقانون الأوقاف لا سيما القيد الوارد في نص المادة 20 منه الذي يجب مراعاته اثناء مباشرة إجراءات الحجز بدء من اعداد قائمة شروط البيع.

لذلك ستسعى دراستنا إلى تحقيق جملة من الأهداف نذكر منها ما يلي:

- معرفة ما تحتويه القوانين الموضوعية والإجرائية من أحكام الحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما.
- وضع صورة قانونية واضحة على الإجراءات المتبعة بشأن الحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما بما يتناسب وإرادة الواقف وأحكام الشريعة الإسلامية.

على ضوء ما تقدم يمكن معالجة الموضوع انطلاقا من الإشكالية التالية:

مدى استيعاب احكام الحجز العقاري المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في الحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما؟ هذا ما سيتم دراسته في المبحثين التاليين:

1. القواعد السابقة لتوقيع الحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما:

تتمثل القواعد السابقة لتوقيع الحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما في التبليغ الرسمي للسند التنفيذي والتكليف بالوفاء، وصدر أمر بالحجز على حق الانتفاع الموقوف، وكذا في تهيئة حق الانتفاع الموقوف للبيع بالمزاد العلني.

1.1. التبليغ الرسمي للسند التنفيذي والتكليف بالوفاء :

حدد المشرع الجزائي لمقدمات التنفيذ عنصران أساسيان، أولهما تبليغ السند التنفيذي، وثانيهما التكليف بالوفاء في مدة محددة:

1.1.1. التبليغ الرسمي للسند التنفيذي:

تبدأ إجراءات التنفيذ بتبليغ السند التنفيذي وهو بمثابة وسيلة لإعلام المدين بما سيتخذ ضده، وهو تكريسا لمبدأ مباشرة التنفيذ بطريق الحجز، ولذلك لا بد أن يحاط المدين بما ستتخذ ضده لإبداء اعتراضه أو الوفاء الاختياري، فهو يقوم مقام الاعذار، ومن جهة أخرى يؤكد امتناع المدين عن الوفاء، يباشر بها الاجراء الدائن عن طريق محضر قضائي، ويجب ان يشمل التبليغ بالسند التنفيذي التكليف بالوفاء.

2.1.1. التكليف بالوفاء :

تطبيقا لنص المادة 612 من القانون 08-09، يجب على الدائن قبل مباشرة إجراءات الحجز، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتكليف المدين المحجوز عليه بالوفاء بما تضمنه هذا السند في أجل خمسة عشرة (15) يوما، عن طريق محضر قضائي بناء على طلبه أو طلب ممثله القانوني أو الاتفاقي، وتطبق في التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء أحكام المواد 406 الى 419 والمادة 613 من القانون 08-09.

3.2.1. صدور أمر بالحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما:

يسبق عملية بيع حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما في المزاد العلني، اجراء استصدار أمر بتوقيع الحجز عليه، مع وجوب قيده بالمحافظة العقارية المختصة.

1.3.2.1. إجراءات استصدار أمر بالحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما:

لا يمكن إجراء عملية بيع حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما إلا بناء على طلب مكتوب، يقدم إلى الجهة المختصة بالفصل فيه قانونا:

1.1.3.2.1. تقديم الطلب إلى الجهة القضائية المختصة:

يبدأ الحجز التنفيذي على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما، بتقديم طلب من قبل الحاجز أو ممثله القانوني أو الاتفاقي، في شكل أمر على عريضة الى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، يبين فيه مجموعة من البيانات لا سيما:

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها حق الانتفاع الموقوف.

- اسم ولقب المدين وموطنه.

- وصف حق الانتفاع الموقوف المطلوب حجزه، مع بيان موقعه، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية⁵.

يرفق طلب الحجز تحت طائلة الرفض بالوثائق التالية:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
- مستخرج من سند ملكية المدين لحق الانتفاع الموقوف.
- شهادة عقارية⁶.

2.1.3.2.1. الفصل في أمر الحجز:

بعد تقديم طلب الحجز على حق الانتفاع الموقوف أمام رئيس الجهة القضائية المختصة، يقوم هذا الأخير بإصدار أمر بتوقيع الحجز على حق الانتفاع الموقوف في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع طلب الحجز⁷، وإذا تبين أن هناك نقص في الوثائق المذكورة أعلاه، رفض طلب الحجز وفي هذه الحالة يمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة تطبيقا لنص المادة 723/2 من القانون 08-09.

وفضلا عن البيانات المعتاد والواجب ذكرها في أمر الحجز، وجب تحت طائلة الإبطال أن يتضمن أمر الحجز البيانات المحددة في نص المادة 724/3 من القانون 08-09.

3.1.3.2.1. التبليغ الرسمي لأمر الحجز:

بمجرد صدور أمر الحجز على حق الانتفاع الموقوف، يقوم المحضر القضائي بتبليغه إلى كل من: -المدين مع انذاره بدفع مبلغ الدين في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا بيع حق الانتفاع الموقوف جبرا عنه وهذا ما نصت عليه المادة 725 فقرة 1 و2 من القانون 08-09.

- السلطة المكلفة بالأوقاف: وهذا استنادا لنص المادة 20 من القانون 91-10.

-حائز حق الانتفاع الموقوف المرهون: ولا يقصد به في نطاق الرهن واضع اليد على مال معين لفائده أو لمصلحة غيره المعروف في نظام الحياة المادية أو القانونية، بل حائز حق الانتفاع الموقوف له معنى خاص في نطاق الحجز على حق الانتفاع المرهون⁸، إذ يمكن أن يكون حق الانتفاع الموقوف مملوكا للمدين ومثقلا بتأمين عيني، كالرهن الرسمي وتم التصرف فيه بطريق البيع الى شخص آخر بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر قبل قيد أمر الحجز، فتنقل اليه الملكية مثقلة بتأمين عيني، وفي هذه الحالة لا يسمى مالكا، وإنما حائزا، وهذا ما أشارت اليه المادة 911/2 من القانون المدني.

2.3.2.1. قيد أمر الحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما:

لا يكفي استصدار أمرا بالحجز على حق الانتفاع الموقوف، بل يجب استكمال الإجراءات إيداعه، ثم قيده حتى ينتج أثره:

1.2.3.2.1. إيداع أمر الحجز:

تلزم المادة 728 من القانون 08-09، المحضر القضائي بقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية المختصة، وذلك في نفس اليوم الذي جرى فيه التبليغ الرسمي له، أو في اليوم الموالي له كأقصى أجل، حفاظا على حق الانتفاع الموقوف المحجوز من التصرف فيه، حيث يقوم المحضر القضائي بتحرير عقد إيداع أمر الحجز العقاري في أصل ونسختين مرفق بملف يتكون من نسخة من الأمر بالحجز العقاري الصادر عن رئيس المحكمة، نسخة من محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري، استمارتين للإشهار العقاري المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري نموذج PR6، تدون فيها مراجع وبيانات كل من السند التنفيذي وأمر الحجز العقاري ومحضر التبليغ الرسمي بدقة ودون أخطاء⁹.

وتطبقا لنص المادتين 62 و66 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 23 ماي 1976¹⁰، فإنه يتعين على المحضر القضائي تحديد أسماء وألقاب وهوية الأطراف كاملة، مع تعيين العقار تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه ومساحته وحدوده ومراجعته المسحية، وإذا كان العقار مبني فلا بد من تحديد نوعه شقة أو محلا تجاريا. ترفق الاستمارتين بعد ملئهما بالوثائق المذكورة أعلاه، وتودع لدى مصلحة الاشهار العقاري خلال الأجل المنصوص عليه في المادة 3/725 من القانون 08-09 والمقدرة بثمانية وأربعين (48) ساعة على الأكثر، مقابل رسم إشهار عقاري محدد بمبلغ 2000 دج.

1.2.3.2.1. قيد أمر الحجز:

تقع مهمة قيد أمر الحجز في مفهوم نص المادة 728 من القانون 08-09 على المحافظ العقاري، حيث يلزم عليه من تاريخ قبول إيداع أمر الحجز العقاري بإجراء قيده خلال ثمانية (08) أيام، وتبعا لذلك يسلم للمحضر القضائي أو الدائن الحاجز، شهادة عقارية تثبت قيد الحجز والأعباء التي تثقل حق الانتفاع الموقوف من رهون وامتيازات، وكذا أسماء وموطن الدائنين، تحت طائلة عقوبات تأديبية.

كما يتعين على المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراء القيد لأمر الحجز أن يتقيد ببعض البيانات المحددة في المادة 729 من القانون 08-09 والمتعلقة بذكر تاريخ وساعة الإيداع، وبنوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرته يتم قيد أمر الحجز على حق الانتفاع الموقوف في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار المحجوز في خانة خاصة، تسمى بالأعباء، وبهذا يكون أمر الحجز قد تم قيده ويكسب الدائن الحاجز مرتبة بين الدائنين المقيدون إن وجدوا في تلك البطاقة العقارية كل حسب تاريخ وساعة وروده.

2.1. تهيئة حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما للبيع بالمزاد العلني:

أحاط المشرع عملية بيع الحق العيني العقاري المحجوز بالمزاد العلني، بإجراءات أكثر تعقيدا من تلك المتبعة في شأن بيع المنقول بالمزاد، تتمثل أولهما في اعداد قائمة شروط البيع لحق الانتفاع الموقوف، وثانيهما في التحضير لجلسة البيع بالمزاد العلني، وثالثهما في سير جلسة البيع بالمزاد العلني.

1.2.1. اعداد قائمة شروط البيع لحق الانتفاع الموقوف وفقا عاما:

تمر مرحلة اعداد قائمة شروط بيع حق الانتفاع الموقوف والمحجوز بمجموعة من الإجراءات التحضيرية وهي:

1.1.2.1. تحديد الثمن الأساسي للبيع:

يتعين على المحضر القضائي بعد انقضاء مدة (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز مع عدم استجابة المحجوز عليه بالوفاء، تحرير محضر يتضمن قائمة شروط البيع، بعد تحديد الثمن الأساسي أو السعر الافتتاحي الذي تنطلق منه المزايدة¹¹، يتم تقديره من طرف خبير مختص في المجال العقاري يعين بأمر من رئيس المحكمة بناء على طلب المحضر القضائي القائم بإجراءات الحجز والبيع معا أو من طرف الدائن الحاجز، ويتعين على الخبير المعين بموجب هذا الأمر تقييم حق الانتفاع الموقوف المحجوز وإعطائه القيمة التقريبية وفقا لسوق العقارية، على أن يلتزم بإيداع تقريره لدى أمانة الضبط خلال (10) أيام كأقصى حد من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بخبير آخر بموجب أمر من رئيس المحكمة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز.

2.1.2.1. إعداد وضبط قائمة شروط البيع:

تمثل قائمة شروط البيع ورقة من الأوراق التي يختص بإعدادها المحضر القضائي بوصفه ضابطا عموميا¹²، تتضمن كافة البيانات التي تعطي وصفا دقيقا لحق الانتفاع الموقوف المراد بيعه بالمزاد العلني وفقا لما هو منصوص عليه في القانون 08-09¹³، تحت طائلة قابلية ابطالها من كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط الحق في إثارة هذا الإبطال.

ترفق قائمة شروط البيع بالمستندات المذكورة في نص المادة 738 من القانون 08-19 والمتمثلة في:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه، نسخة من أمر الحجز، نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد، شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت الى غاية تاريخ الحجز، مستخرج جدول الضريبة العقارية.

في هذا الشأن يجب على المحضر القضائي القائم بالتنفيذ مراعاة أحكام المادة 20 و 21 من القانون 91-10، بحيث يجب ان ينوه في قائمة شروط البيع على ان الشخص الذي يحق له المشاركة في المزايدة، يجب أن يكون من نفس جهة الخير الموقوف عليها أصلا، فإذا كانت هذه الأخيرة عبارة عن جمعية خيرية مثلا فإن جميع المزايديين يجب ان يكونوا جمعيات خيرية.

3.1.2.1. إيداع قائمة شروط البيع:

يتولى المحضر القضائي في حالة عدم الوفاء بالدين من قبل المدين المحجوز عليه خلال الآجال القانونية، بإعداد قائمة شروط البيع وايداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز¹⁴، بموجب محضر معد من طرفه، يتضمن بيانات خاصة بملف الحجز، تضاف له ثلاثة نسخ من قائمة شروط البيع موقعة ومختومة بختمه، مقابل دفع رسم مثبت بوصل، يرفق بملف الإيداع، ليقوم أمين الضبط بالتوقيع على محضر الإيداع، وتسجيل القائمة في سجل الإيداع، يحتفظ بأصل القائمة ويسلم نسخة منها الى المحضر القضائي¹⁵، وبناء عليه يقوم رئيس المحكمة بالتأشير على محضر الإيداع يبين فيه تاريخ وساعة جلسة الاعتراض

على قائمة شروط البيع وتاريخ وساعة جلسة البيع، إلا أنه من الناحية العملية، يتم تحديد جلسة البيع إلا بعد الفصل في جميع الاعتراضات المثارة على القائمة ان وجدت، على أن يفصل بين الجلستين - جلسة الاعتراضات وجلسة البيع - بمدة خمسة عشر (15) يوما¹⁶.

4.1.2.1. التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

حدد المشرع من خلال نص المادة 740 من القانون 08-09، الأشخاص الواجب تبليغهم رسميا بقائمة شروط البيع بعد ايداعها، حتى يتمكنوا من الاطلاع عليها اعتراضاتهم إن وجدت، يتكفل بمهمة تبليغها المحضر القضائي خلال 15 يوما الموالية لإيداع القائمة الى كل من:

-المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني والحائز لحق الانتفاع الموقوف المرهون إن وجدوا.

-المالكين على الشيوع إذا كان حق الانتفاع الموقوف المحجوز مشاعا.

-الدائنين المقيدون في الشهادة العقارية المسلمة من المحافظ العقاري بعد قيد أمر الحجز.

يتم التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع بموجب محضر يتضمن فضلا عن البيانات الواردة في نص المادة

407 من قانون 08-09، بيانات جوهرية واردة في نص المادة 741 من نفس القانون.

5.1.2.1. الإعلان عن قائمة شروط البيع:

يقوم المحضر القضائي خلال (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج

من القائمة في جريدة يومية وطنية، والتعليق والنشر بلوحة إعلانات المحكمة، أو مكتب المحضر القضائي وهذا تطبيقا لنص المادة 748 من القانون 08-09.

2.2.1. التحضير لجلسة البيع بالمزاد العلني:

تمر عملية التحضير لجلسة البيع بالمزاد العلني لحق الانتفاع الموقوف وفقا عاما (المحجوز) بمجموعة

من الإجراءات التالية:

1.2.2.1. تحديد تاريخ ومكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني:

إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا،

يتم تحديدها لاحقا بعد الفصل في الاعتراضات بموجب أمر على عريضة مقدم من طرف المحضر القضائي أو

أي دائن، شريطة ان يكون طرفا في الحجز، وبمجرد صدوره، يتعين على المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين

المقيدون، المدين المحجوز عليه، والحاجز، والكفيل العيني إن وجدوا، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد

العلني¹⁷.

2.2.2.1. الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني:

يتم الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني حسب ما هو مقرر في نص المادتين 749 و750 من القانون

08-09، عن طريق النشر في الأمان المحددة في نص المادتين، وعلى هذا الأساس يتعين على المحضر

القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني ب 30 يوما على الأكثر و 20 يوما على الأقل تحرير مستخرج عن عملية

البيع من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع، يتم توقيعه ونشره على نفقة طالب التنفيذ، وتطبيقا لنص

المادة 751 من نفس القانون، إذا شاب الإعلان عن البيع عيب بسبب النقص أو خطأ في البيانات، فإنه يجوز للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني، طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل تاريخ جلسة البيع ب ثلاثة (03) أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في ذلك¹⁸.

3.2.2.1. تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ:

يتم تقدير مصاريف التنفيذ، بموجب طلب من المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، في شكل أمر على عريضة من نسختين الى رئيس المحكمة التي يجرى البيع أمامها، يرفق بملف موضوع يتضمن نسخة من أمر الحجز وتبليغه، محضر إيداع قائمة شروط البيع¹⁹، يضاف إليها أتعاب المحضر القضائي المنصوص عليها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المؤرخ في 11 فيفري 2009²⁰، ويعلن عن تقدير المصاريف قبل افتتاح المزاد العلني، وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد²¹.

3.2.1. سير جلسة البيع بالمزاد العلني:

تعتبر جلسة البيع بالمزاد العلني، جلسة كغيرها من الجلسات القضائية، إلا أنها تختلف عنها من حيث تشكيلتها²²، ويجرى البيع بالمزاد العلني وفقا لأحكام وسلسلة من الإجراءات التالية:

1.3.2.1. افتتاح جلسة المزايدة:

- تجرى المزايدة في جلسة علنية برئاسة المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحدد لذلك، وبعد افتتاح الجلسة يتحقق الرئيس من:
 - حضور أو غياب أطراف الحجز، وفي هذا الشأن ولخصوصية الحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما، فإنه وتطبيقا لنص المادة 20 من القانون 91-10: "لا يجوز التنازل عن الوقف العام الا لجهة من نوع جهة الخبر الموقوف عليهم أصلا..."، ومفادها أنه يجب على الأشخاص الذين يحضرون المزايدة أن يكونوا من نفس جهة الخير الموقوف عليها أصلا جمعية خيرية، مدرسة قرآنية زاوية، مسجد، مؤسسة ثقافية، وعلى هذا الأساس يجب على قاضي البيوع مراعاة هذا الشرط قبل افتتاح جلسة المزايدة.
 - قيام المحضر القضائي بكافة الإجراءات المتعلقة بالبيع من تبليغ رسمي للأشخاص الذين يوجب القانون انذارهم، النشر والتعليق لقائمة شروط البيع.
 - يتحقق من مصاريف التنفيذ التي تم تقديرها.
 - التحقق من اكتمال النصاب بالنسبة للمزيدين وإطلاعهم على طبيعة العقار ومشمولاته.
 - إحاطة الأطراف بشروط البيع لاسيما الثمن الأساسي، مصاريف التنفيذ المحددة، أتعاب المحضر القضائي، الرسوم المترتبة عن عملية نقل الملكية العقارية.
 - التحقق من حيازة كل مزاييد لخمس الثمن الأساسي.
 - تحديد مبلغ التدرج في المزايدة على ألا يقل عن 10.000 دج²³.

2.3.2.1. الشروع في المزاد العلني:

تتعلق المزايدة بإذن من رئيس المحكمة أو القاضي المنتدب، بتقديم المزايدين عروضهم حسب المبلغ التدريجي المعلن عنه، وقد تحدث ظروف يوم البيع تقتضي تأجيل أو إعادة أو وقف إعادة البيع بالمزاد العلني للأسباب التالية:

- حالة تأجيل البيع بالمزاد العلني: طبقا لنص المادة 3/754 من القانون 09-08، يتحقق لثلاثة أسباب وهي: عدم اكتمال النصاب للمزايدين وهو ثلاثة مزايدين على الأقل، وإذا كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي لانطلاق المزايدة، وإذا لم يقدم أي عرض خلال 15 دقيقة من افتتاح المزايدة، ففي هذه الحالة يعلن عن تأجيل الجلسة الى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي بموجب أمر مكتوب، يحدد تاريخها خلال فترة لا تقل عن 30 يوما ولا تزيد عن 45 يوما من تاريخ التأجيل.

بعد افتتاح الجلسة الجديدة الثانية التي تتم بنفس الخطوات التي تمت بها الجلسة الأولى، وبغض النظر عن عدد المزايدين، وإذا ثبت من العروض أنها أقل من قيمة الثمن الأساسي للمزايدة وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، أو لم يتقدم أحد المزايدين بأي عرض خلال 15 دقيقة، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي للمزايدة، مع إعادة النشر والتعليق وفقا لنص المادة 750 من القانون 09-08²⁴، ويكون التأجيل بأمر مكتوب خلال 30 يوما على الأقل و45 يوما على الأكثر من تاريخ التأجيل²⁵.

في الجلسة الموالية وما يليها من الجلسات وطبقا لنص المادة 5/754 من القانون 09-08، يباع حق الانتفاع الموقوف لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان العرض أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له، فإذا لم يقبل، رسي المزاد على من تقدم بالعرض الزهيد وكان آخر مزاد، وفي هذه الحالة يعتمد الرئيس هذا العرض الذي لا يزيد عليه بعد النداء ثلاث مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة²⁶.

- حالة إعادة البيع بالمزاد العلني: تتم وفقا لنص المواد 757 و760 من القانون 09-08:

إما بإعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد، في حالة تخلف هذا الأخير بالتزاماته المتمثلة في دفع باقي ثمن حق الانتفاع الموقوف والرسوم المستحقة والمصاريف خلال 08 أيام بأمانة ضبط المحكمة من تاريخ رسو المزاد ، والتخلف عن الدفع بعد اذاره خلال 05 أيام الموالية للأجل الأول وفي هذه الحالة يتحمل الراسي عليه المزاد نفقة إعادة البيع زائد التزامه بفارق الثمن إذا بيع حق الانتفاع الموقوف بأقل من الثمن الأساسي، وليس له الحق في طلب الزيادة إذا بيع حق الانتفاع الموقوف بثمن أعلى من الثمن الناتج عن الجلسة الأولى وهذا تطبيقا لنص المادتين 757 و758 من القانون 09-08.

أو إعادة البيع للعقار أو الحق العيني العقاري على ذمة عارض السدس، إذ أجاز المشرع لكل شخص أن يطلب إعادة البيع وبالشروط التالية:

- أن يتم البيع بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.

أن يتم تقديم طلب إعادة البيع في شكل عريضة خلال 08 أيام التالية لتاريخ رسو المزاد، وهي المدة نفسها الممنوحة للرأسي عليه المزاد لتكملة الثمن، قبل انتقال ملكية العقار أو الحق العيني العقاري للرأسي عليه المزاد.

- أن يتعهد المزايد الجديد بتقديم زيادة لا تقل عن 6/1 من الثمن الرأسي به المزاد في آخر البيع.
- أن يودع بأمانة ضبط المحكمة الثمن الكامل مع المصاريف والرسوم المستحقة مقابل وصل.
- أن يتحمل طالب التجديد جميع النفقات²⁷.

- حالة وقف إعادة البيع بالمزاد العلني: يجوز للمزايد الجديد الذي قبل طلبه الرأسي الى إعادة البيع بالمزاد العلني، ان يطلب وقف إعادة البيع، شريطة أن يتم ذلك قبل الحكم برسو المزاد الجديد، وأن يتحمل كافة المصاريف المترتبة عن الشروع في إجراءات إعادة البيع وإيداع مبلغها بأمانة ضبط المحكمة²⁸، بموجب عريضة من نسختين مرفقة بوصل إيداع المصاريف الإضافية الى رئيس المحكمة الذي يفصل فيها بأمر غير قابل لأي طعن.

2. القواعد اللاحقة لتوقيع الحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما

تتمثل القواعد اللاحقة لتوقيع الحجز على حق الانتفاع الموقوف في توقيع الحجز بموجب حكم قضائي، أي لا يمكن اعتبار عطاء المزايدة بمثابة انتقال لملكية حق الانتفاع الموقوف إلى الرأسي عليه المزاد، بل لابد من صدور حكم برسو المزاد، يسجل ويقيد بالمحافظة العقارية المختصة من طرف المحضر القضائي خلال مدة شهرين من تاريخ صدوره، حتى ينتج أثره القانوني في مواجهة الرأسي عليه المزاد نبين ذلك في المطلبين التاليين:

1.2. صدور حكم رسو المزاد:

إن الهدف من البيع بالمزاد العلني هو ان تتوالى عروض المزايدين من نفس جهة الموقوف عليها، لارتفاع ثمنه الى ان يرسو المزاد على آخر مزايد وهذا ما نصت عليه المادة 1/757 من القانون 08-09، نبين طبيعة حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عنه بعد قيده في الفرعين التاليين:

1.1.2. الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد:

يرسو المزاد بموجب حكم، وإن كان إيقاع البيع يصدر في شكل حكم، الا انه ليس له من معناها سوى الاسم، فهو من الناحية الفنية ليس حكما بالمعنى الدقيق، على اعتبار ان بيع حق الانتفاع الموقوف لا يشكل خصومة قضائية، وبالتالي فإن هذا الحكم لا يعد فاصلا في خصومة، ولا تنطبق عليه الاحكام وبالأخص احكام الطعن فيه²⁹.

وعليه فحكم إيقاع البيع هو صيغة قانونية يصدر عن قاضي البيوع العقارية، وهذه الصيغة ليس من شأنها جعل القرار حكما ولا عقدا وإن ترتبت عليه بعض آثار الاحكام عليها من ناحية، وبعض آثار العقود من ناحية أخرى³⁰، فهو بيع قضائي يوقعه قاضي البيوع وهو شخص من الأشخاص المذكورين في نص المادة 324 من القانون المدني يفرغ فيه إرادة هذا الأخير وإرادة الرأسي عليه المزاد، ويخضع الى إجراءات القيد في المحافظة العقارية، ولذا فهو بيع وليس حكم، يجوز الطعن فيه بدعوى بطلانه إذا اختلفت قواعده.

نصت المادة 736 من القانون 08-09 على البيانات التي يجب ان يتضمنها حكم رسو المزاد وهي:

- بيانات الاحكام المألوفة من أسماء والقاب الأطراف.
- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها من تاريخ التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.
- تعيين حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما والارتفاقات المرتبطة به ان وجدت، مع تحديد ثمنه الأساسي وإجراءات بيعه بالمزاد العلني.
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد والثلث الراسي عليه المزاد وتاريخ دفعه.
- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الحارس بتسليم حق الانتفاع الموقوف لمن رسا عليه المزاد.

2.1.2. آثار قيد حكم رسو المزاد:

تتمثل الآثار القانونية الناتجة عن عملية قيد حكم رسو فيما يلي:

1.2.1.2. المركز القانوني للراسي عليه المزاد:

على اعتبار ان عملية التنفيذ بطريق الحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما، عبارة عن بيع قضائي تم بإرادة القضاء (قاضي البيوع العقارية) وبين الراسي عليه المزاد الذي يكون في الغالب عبارة من نفس نوع الجهة الموقوف عليها أصلا كالمسجد أو المدرسة القرآنية، زاوية، مستشفى.. الخ، وليس عبارة عن تصرف قانوني في شكل وقف، فإن الراسي عليه المزاد يتخذ مركزا قانونا كمنقوع وليس موقوفا عليه.

2.2.1.2. نقل ملكية حق الانتفاع الموقوف للراسي عليه المزاد:

بمجرد صدور حكم رسو المزاد وخلال شهرين من تاريخ صدوره، يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية حتى تنقل كل الحقوق المحجوز عليها والتي كان يملكها المدين المحجوز عليه، إلى الراسي عليه المزاد، وتنقل إليه مثقلة بكل الارتفاقات العالقة بها، كما يترتب عن نقل الملكية تملك الراسي عليه المزاد أو المشتري لثمار وإيرادات حق الانتفاع منذ تاريخ صدور الحكم.

تنتقل ملكية حق الانتفاع الموقوف لمدة وجود هذه الجهة، أي ان انتفاع الراسي عليه المزاد بحق الانتفاع الموقوف مؤقت ينتهي بانحلال هذه الجهة التي رسا عليها المزاد.

فإذا انحلت يعود حق الانتفاع الموقوف الى الموقوف عليه إذا كان موجودا، أما إذا زالت الجهة الموقوف عليها أصلا دون وجود الموقوف عليه آخر ضمن نفس عقد الوقف، يصبح وفقا غير محدد الجهة، يصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات، يشرف عليه الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يوضع تحت وصاية وزير الشؤون الدينية، يكلف بتسيير الأملاك الوقفية وتأجيرها واستغلالها³¹.

وكون أن حكم رسو المزاد ليس له الحجية اتجاه الغير، بل حجيته نسبية كغيره من الأحكام القضائية، فهو لا يحمي مشتري حق الانتفاع الموقوف من الدعاوى المتعلقة بالفسخ أو الإلغاء أو الإبطال أو دعوى الاستحقاق.

3.2.1.2. تطهير حق الانتفاع الموقوف:

يقصد بالتطهير، رفع جميع القيود والحقوق والأعباء المتقلة بحق الانتفاع الموقوف والمقيدة قبل صدور أمر الحجز، لينقل إلى المشتري صافيا³²، ولذلك وضع المشرع الجزائري قاعدة مفادها تطهير العقار والحقوق العينية العقارية من هذه القيود وهذا استنادا الى نص المادة 764/2 من القانون 08-09 والمادة 939 من القانون المدني المعدل والمتمم.

4.2.1.2. حقوق والتزامات مشتري حق الانتفاع الموقوف:

إذا كيفنا حكم رسو المزاد على أنه بيع قضائي، فهذا الأخير يترتب عنه حقوقا والتزامات متبادلة بين طرفيه كما هو الشأن بالنسبة لسائر العقود الأخرى، وعليه فأهم التزام يقع على المدين المحجوز أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد هو نقل ملكية حق الانتفاع الموقوف الى مشتريه، وبالمقابل يلتزم هذا الأخير بدفع خمس الثمن والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة، ودفع باقي الثمن الذي رسا به المزاد خلال ثمانية أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد.

أما عن حقوق المدين المحجوز عليه في مواجهة الراسي عليه المزاد، هو تسلمه للثمن الذي رسا به المزاد حتى يستوفي الدائنون حقوقهم وتبرأ ذمته اتجاههم عن طريق المحضر القضائي، وللراسي عليه المزاد الحق في تسلم حق الانتفاع الموقوف وملحقاته التي تم الحجز عليها الى جانب هذه الحقوق، فاذا كانت حقوقه تحت يد الحائز أو الكفيل العيني ورفض احدهما إخلاء هذا الحق، فانه يحق له تنفيذ حكم رسو المزاد بالقوة الجبرية، وإذا كان الحق مشغول من طرف الغير دون سند قانوني أو وجه حق يحق له رفع دعوى قضائية للمطالبة بإخلاء الامكنة من قبل الغير وكل شاغل بأذنه.

2.2. توزيع حصيلة التنفيذ:

إن أهم أثر لبيع حق الانتفاع الموقوف بالمزاد العلني، هو استيفاء الدائن والدائنين المتدخلين إن وجدوا لحقوقهم من ثمن البيع، يتم توزيعه بعد تصفية الديون الممتازة³³، وما بقي منه يتم توزيعه بصفة مباشرة أو غير مباشرة كما يلي:

1.2.2. التوزيع المباشر لحصيلة التنفيذ:

عندما يكون الثمن الناتج عن عملية بيع حق الانتفاع الموقوف بالمزاد العلني كاف لتغطية الديون، ففي هذه الحالة يستلم الدائن الحاجز المبلغ في حدود قيمة دينه مباشرة من المحضر القضائي وهذا ما قضت به المادة 790 من القانون 08-09، ويستوي الأمر كذلك في حالة تعدد الدائنين الحاجزين بعد تقديم هؤلاء لسنداتهم التنفيذية، أو بعد الموافقة الكتابية من المدين المحجوز عليه دون اشتراط تقديم السندات وهذا ما قضت به نص المادة 791 من نفس القانون.

2.2.2. التوزيع غير المباشر لحصيلة التنفيذ:

إذا كان الثمن الناتج عن عملية البيع بالمزاد العلني غير كاف لتغطية جميع الديون، فإن توزيعها في هذه الحالة يكون عن طريق القضاء، إذ يجب على المحضر القضائي إيداع الحصيلة لدى أمانة ضبط المحكمة التي

تم لديها البيع مع ارفاق جدول من الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، ليقوم رئيس المحكمة خلال 15 يوما من تاريخ اخطاره بإيداع حسيطة التنفيذ، بإعداد مشروع التوزيع عن طريق قائمة مؤقتة مع الامر بإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة وتعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة مدة 30 يوما للاطلاع عليها من طرف ذوي الشأن وإعداد أسباب الاعتراض³⁴.

يقوم المحضر القضائي بناء على طلب من يهمل التعجيل في توزيع الحسيطة، بتكليف الدائنين الحاجزين والمتدخلين في الحجز، للحضور الى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة، الذي يتحقق عند انعقادها من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته³⁵.

إذا حصل الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة، يثبت رئيس المحكمة ذلك في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرين مع أمر رئيس أمناء الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة وهذا ما نصت عليه الفقرة الثالثة والخامسة من نص المادة 796 القانون 08-09.

في حالة تخلف جميع الدائنين عن حضور جلسة التسوية الودية، فإن رئيس المحكمة يؤشر بذلك على قائمة التوزيع المؤقتة وتصبح بذلك نهائية، مع أمر رئيس أمناء الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة والخامسة من نص المادة 796 القانون 08-09.

إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور الجلسة، جاز توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتغيب في القائمة المؤقتة وهذا تطبيقا للمادة 797 من القانون 08-09.

في حالة عدم التسوية الودية بسبب اعتراض أحد الأطراف على قائمة التوزيع المؤقتة، أمر رئيس المحكمة بتثبيت الاعتراض في محضر للفصل فيه خلال 08 أيام، مع قابلية استئنافه أمام المجلس القضائي خلال 10 أيام إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن 200.000 دج، ولا يترتب عن هذا الاجراء من توزيع المبالغ المالية الى مستحقيها من الدائنين³⁶.

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع إجراءات الحجز على حق الانتفاع الوارد على الأملاك العقارية الموقوف وفقا عاما، توصلنا الى أنه إذا صح الوقف زالت حق ملكية الوقف ويؤول حق الانتفاع الى الموقوف في حدود أحكام الوقف وشروطه، وهو حق عيني عقاري، يجوز رهنه لضمان دين شخص آخر، مع الإشارة أن نص المادة 21 من قانون الأوقاف تطبق على الوقف العام دون الوقف الخاص، لأن هذا الأخير يطبق عليه النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

من قواعد الحجز على حق الانتفاع الوارد على الاملاك العقارية الموقوف وفقا عاما، أن يقدم هذا الحق في شكل رسمي مضمون بدين وبدون فائدة، يطبق عليه القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني بمناسبة ابرام عقد رهن رسمي لأنه حق عيني عقاري ، أما بخصوص القواعد الإجرائية لتوقيع الحجز عليه فتوصلنا الى ضرورة أن يكون الراسي عليه المزاد من نفس جهة الخير، أي أن يكون المزايد من نفس الجهة الموقوف عليها حق الانتفاع، تنتقل اليه ملكية هذا الحق لمدة وجود هذه الجهة ، فإذا انحلت يعود حق الانتفاع الى الموقوف

عليه إذا كان موجودا، أما إذا زالت الجهة الموقوف عليها أصلا دون وجود الموقوف عليه، يصبح وفقا غير محدد الجهة، يصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات ويشرف عليه الديوان الوطني للأوقاف والزكاة.

اذن، يمكن القول أن إجراءات التنفيذ بطريق الحجز على حق الانتفاع الوارد على الأملاك العقارية الموقوف وفقا عاما، يجمع بين القواعد العامة الإجرائية المنصوص عليها في القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبين القواعد الخاصة المنصوص عليها في قانون الأوقاف رقم 91-10، لاسيما أحكام المادتان 20 و 21 منه، وذلك لخصوصية الوقف ومراعاة إرادة الواقف في وقف أمواله، فالحجز على حق الانتفاع الموقوف وفقا عاما لا يغير من طبيعة الوقف، ولا يصبح الراسي عليه المزداد موقوف عليه، بل منتفع، تطبق عليه أحكام الانتفاع المنصوص عليها في القانون المدني، ويبقى المحجوز عليه، موقوف عليه إلا إذا انحل. بناء على النتائج السابقة، نتقدم بالاقترح التالي:

يتعين على المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بمناسبة اعداد قائمة شروط البيع، وقاضي البيوع بمناسبة افتتاح جلسة البيع لحق الانتفاع الموقوف وفقا عاما، مراعاة أحكام القواعد الخاصة المنصوص عليها في المادة 20 من قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم، الى جانب احكام القواعد الاجرائية العامة المنصوص عليها في القانون 08-09 المعدل والمتمم.

¹ - القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الاسرة، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 24، سنة 1984.

² - القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21، سنة 1991.

³ - الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 سنة 1975.

⁴ - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، سنة 2008.

⁵ - راجع المادة 722 من القانون 08-09.

⁶ - راجع المادة 723 من القانون 08-09.

⁷ - راجع المادة 1/724 من القانون 08-09.

⁸ - بداوي عبد العزيز ، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، أطروحة دكتوراه في القانون جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2014/2015 ، ص 118

⁹ -فرحات يوسف والوالي عبد القادر، الحجز على الملكية العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري جامعة البليدة 02 لونييسي علي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2015/2016، ص 40

10- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 23/05/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976، معدل ومتمم.

11 - راجع المادتين 737 و739 من القانون 08-09

12- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون 08-09 المؤرخ في 15/02/2008، بدون رقم طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2013، ص 293.

13 - راجع المادة 739 من القانون 08-09

14 - راجع المادة 737 من القانون 08-09

15- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية - خصومة التنفيذ، التحكيم - بدون رقم طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص 505

16 - ياسين يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014، ص 151

17 - راجع المادة 747 من القانون 08-09

18 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 208

19- سلام حمزة، الأوامر على عرائض في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الدليل العملي لرئيس المحكمة، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2015، ص 377

20- المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المؤرخ في 11/02/2009، المحدد لأتعاب المحضر القضائي، جريدة رسمية عدد 11، سنة 2009.

21 - راجع المادة 752 من القانون 08-09

22- راجع المادة 753 من القانون 08-09

23- راجع المادتان 3/757 و754 من القانون 08-09

24 - راجع المادة 4/754 من القانون 08-09

25- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 309

26 - راجع المادة 2/757 من القانون 08-09

27- راجع المادة 760 من القانون 08-09

28- راجع المادة 761 من القانون 08-09

29 - رمزي سيف، مرجع سابق، ص 484

30- قروي سرحان البشير، مرجع سابق، ص 573

31 - المرسوم التنفيذي رقم 21-179 المؤرخ في 03/05/2021، يتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية عدد 35، لسنة 2021

32- أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 776

33- تشمل عملية تصفية الديون الممتازة : كحقوق الامتياز المنصوص عليها في المادة 990 من القانون المدني ، المصاريف القضائية التي انفقت في إجراءات الحجز والبيع بالمزاد العلني ، أجور العمال وفقا لنص المادة 89 من قانون العمل رقم المبالغ المستحقة لهيئات الضمان الاجتماعي وفقا لنص المادة 67 من القانون المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي

34- راجع المادة 795 من القانون 09-08

35 - راجع المادة 796 من القانون 09-08

36- راجع المادة 798 من القانون 09-08

قائمة المراجع

أولا: النصوص التشريعية والتنظيمية

الاورامر

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، سنة 1975

القوانين

1. القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الاسرة، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 24، سنة 1984.

2. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21، سنة 1991.

3. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، سنة 2008.

المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المؤرخ في 11/02/2009، المحدد لأتعاب المحضر القضائي، جريدة رسمية عدد 11، سنة 2009

2. المرسوم التنفيذي رقم 21-179 المؤرخ في 03/05/2021، يتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية عدد 35، لسنة 2021.

ثانيا: الكتب

1. طلبة أنور، (2006)، إشكالات في التنفيذ ومنازعات الحجز، مصر، المكتب الجامعي الحديث.

2. عمر حمدي باشا، (2013)، طرق التنفيذ وفقا للقانون 08-09 المؤرخ في 15/02/2008، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع.

3. حمزة سلام، (2015)، الأوامر على عرائض في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الدليل العملي لرئيس المحكمة، الجزء الثاني، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع.
 4. صقر نبيل، (2008)، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية - خصومة التنفيذ، التحكيم - الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع.
 5. يخلف ياسين، (2014)، الوافي في طرق التنفيذ، الجزائر، جسر للنشر والتوزيع.
- ثالثا: الاطروحات والمذكرات الجامعية

1. عبد العزيز بداوي، (2015/2014)، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة دكتوراه في القانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر.
2. بشير سرحان قروي، (2014/2013)، طرق التنفيذ في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر.
3. عفيف بن عبو، (2014/2013)، إجراءات الحجز على العقار في التشريع الجزائري، ماجستير في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة وهران.
4. يوسف فرحات وعبد القادر الوالي، (2016/2015)، الحجز على الملكية العقارية، ماستر في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدية 02 لونيبي علي، الجزائر.