# مقدمة:

إن التنفيذ هو تحقيق الشيء وإخراجه من حيز الفكر والتصور إلى مجال الواقع الملموس،وهو أيضا الوفاء بالالتزام ،فإذا نشأ الالتزام في ذمة شخص وعند حلول أجله قام بتنفيذه سمي وفاء،وأعفي الدائن من اللجوء إلى القضاء لإجباره على التنفيذ،وبذلك ينقضي الالتزام بانقضاء عنصر المديونية دون استعمال عنصر المسؤولية في الالتزام،أما إذا حل أجل الالتزام وامتنع المدين عن الوفاء به،قام الدائن بتحريك عنصر المسؤولية في الالتزام "الدعوى القضائية" وبالتالي إذا نجح في إثبات الحق المدعى به،فالخصومة القضائية تنتهي بإلزام المدين بأداء الالتزام حسب المصدر الذي أنشأه،ويكون ذلك في محرر يدعى حكم أو قرار أو أمر قضائي،وبعد ذلك إذا قام المحكوم عليه بالوفاء بما عليه بعد تكليفه بالتنفيذ من قبل الدائن قبل مرور 15 يوما على تاريخ التكليف سمي "تنفيذا اختياريا" وينقضي بذلك الالتزام،أما إذا بقي التكليف بالوفاء إلى المحكوم عليه بدون جدوى بعد انقضاء 15 يوم،هنا يبدأ الدائن باتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري،والذي يكون إما عينيا أو عن طريق الحجز،أما التنفيذ العيني فيتم على عين الشيء المحدد في الحكم،أما التنفيذ عن طريق الحجز فيلجأ له إذا كان محل الأداء مبلغ من النقود"دين"،لذلك تكون أموال المدين ضامنة لديونه،والحجز نوعان تحفظيا وتنفيذيا،الأول هو إجراء توضع بموجبه أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء،ومنعه من التصرف فيها،أما الحجز التنفيذي فهو وضع أموال المدين تحت يد القضاء تمهيدا لبيعه واستيفاء الدائن لحقه من ثمنه،والحجز التنفيذي بدوره نوعان حسب محل الحجز فقد يكون على منقول أو على عقار،والأصل أن يتم التنفيذ على المنقولات أولا وفي حال عدم كفايتها أوعدم وجودها ينتقل الدائن إلى العقارات باستثناء أصحاب الحقوق العينية الذين لهم الحق في التنفيذ على عقارات مدينهم مباشرة،والمشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى قد قرر من خلال قانون الإجراءات المدنية

والإدارية الجديد عدة إجراءات وأحكام للتنفيذ على العقار الأمر الذي قد ينتج عنه عدة اشكالات عملية.

وإن موضوع الحال يكتسي أهمية بالغة تستحق الدراسة،سواء من الناحية النظرية أو العملية،وذلك لاتصاله بالعقار الذي يعتبر عصب المعاملات بين الأفراد،وأيضا لخطورته كونه يؤدي في الأخير إلى بيع العقار ونزع ملكية المدين من على هذا الأخير،كذلك لاتصاله بعدة جهات تسعى لتكريس أحكامه وإجراءاته،الأمر الذي قد يؤدي إلى تضارب الآراء في بعض الأحيان،واختلاف في فهم المواد القانونية في أحيان أخرى.

والباعث إلى اختيارنا هذا الموضوع و إفراده بالدراسة هو الوقوف إلى الإشكالات الواقعية المطروحة على الجهات القضائية من جهة،والطبيعة الاستثنائية لهذا الموضوع،والمتمثلة في جملة الأحكام التي تستوجب الوقوف عندها بالتحليل،والتعليق،وأيضا لأنه موضوع صعب يحتاج منا دراسة مطولة لهضم أحكامه،ولأنه موضوع أحتاج إليه في مجال عملي،وبدراسته ينجلي عن ذهني كثيرا من اللبس.

والصعوبات التي واجهتنا في دراستنا لهذا الموضوع هو أنه لا توجد اجتهادات قضائية في هذا الموضوع،كون جل الأحكام التي تصدر بصدده غير قابلة للطعن فيها الأمر الذي يجعلها حبيسة المحاكم ولا تصل المحكمة العليا.

وهدف دراستنا لهذا الموضوع هو إزالة اللبس والغموض الذي يكتنف التنفيذ على العقار.

من هنا يمكن طرح الإشكالية التالية :

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم التنفيذ على العقار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ؟

وقد تناولنا هذه الإشكالية بانتهاج المنهج التحليلي و الاستنتاجي،والمقارن،وذلك بتحليل النصوص القانونية وتطبيقاتها العملية،واستنتاج الاشكالات ووضع حلول مقترحة لذلك.

وقد تطرقنا إلى هذا الموضوع بدراسته في فصلين،الأول تناولنا فيه الحجز التنفيذي على العقار،وهذا الأخير بدوره درسنا فيه وضع العقار تحت يد القضاء في مبحث أول، ومنازعات الحجز العقاري في مبحث ثاني،والمبحث الأول تناولنا فيه استصدار أمر الحجز العقاري في مطلب أول، أما المطلب الثاني فقد تكلم عن قيد أمر الحجز العقاري ،أما المبحث الثاني فتمت فيه دراسة ماهية دعوى الاستحقاق الفرعية في المطلب الأول،وآثار دعوى الاستحقاق الفرعية في مطلب ثان.

أما فيما يخص الفصل الثاني والذي أخذ عنوان بيع العقار جبريا فقد ضم مبحثين،الأول يتحدث عن إعداد العقار المحجوز تنفيذيا للبيع ،والثاني تناول بيع العقار بالمزاد العلني ،لنعود ونواجه بالدراسة المبحث الأ ول،حيث تناولنا فيه إعداد قائمة شروط البيع في مطلب أول،وفي مطلب ثان الاعتراض على قائمة شروط البيع،لنصل في الأخير إلى المبحث الثاني من الفصل الثاني والذي يحوي مطلبين الأول عالجنا من خلاله جلسة البيع وإجراءات المزايدة ،والثاني حللنا فيه إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلته.

# الإهداء:

أهدي هذه المذكرة المتواضعة إلى أبي ....