

الإجراءات القانونية للحجز التنفيذي وبيع حق الامتياز بالمزاد العلني في القانون الجزائري، دراسة تطبيقية على

ضوء القانون رقم 10-03

Legal procedures for executive seizure and sale of concession rights by public auction in Algerian law, an applied study in light of Law No. 10-03.

خليل حمزة

جامعة جيلالي ليايس – سيدي بلعباس (الجزائر)، k.hamza@univ-sba.dz

تاريخ النشر: 2025/10/25

تاريخ القبول: 2025/06/27

تاريخ الاستلام: 2025/06/19

ملخص:

تتناول هذه الدراسة الإجراءات المتبعة في الحجز التنفيذي كوسيلة لتنفيذ الأحكام القضائية في الجزائر، مع التركيز على تطبيق أحكام القانون رقم 10-03. وتتطرق الدراسة إلى كيفية تنفيذ الحجز على الممتلكات، وتحديد حقوق الدائنين، بالإضافة إلى بيع حق الامتياز بالمزاد العلني. كما تعالج الجوانب القانونية المتعلقة بضمان حقوق الأطراف في هذه الإجراءات، مع إظهار التحديات العملية التي قد تواجهها الجهات القضائية والتنفيذية.

كلمات مفتاحية: الحجز التنفيذي، بيع حق الامتياز، المزاد العلني، القانون رقم 10-03.

Abstract:

This study examines the procedures followed in executive seizure as a means of enforcing judicial rulings in Algeria, with a focus on the application of the provisions of Law No. 10-03. The study addresses the implementation of property seizure, the determination of creditors' rights, and the sale of liens at public auction. It also addresses the legal aspects related to guaranteeing the rights of parties in these procedures, highlighting the practical challenges that may be faced by judicial and executive authorities.

Keywords: Executive seizure; Franchise sale; Public auction; Law No. 10-03.

مقدمة :

قسم المشرع الأموال و الأشياء إلى منقول و عقار و اعتبر كل حق عيني يقع على عقار مالا عقاريا (1)، و من ثم فإن الحقوق العينية العقارية تعتبر مالا عقاريا و من ذلك حق الملكية و ما يتجزء عنه من حق الإنتفاع و حق الإستعمال و حق السكن و حق الارتفاق.

حماية للدائن في إقتضاء حقوقه إتجاه المدين جعل المشرع أموال هذا الأخير جميعها ضامنة للوفاء بديونه (2)، كما قرر للدائن بشروط، الحق في أن يستعمل بإسم مدينه جميع حقوقه و أن يطالب بموجب دعوى بعدم نفاذ بعض التصرفات في حقه، كما له الحق في الحبس بالإمتناع عن أداء الشيء الذي تحت يده (3).

و بالإضافة إلى ما نص عليه القانون المدني من وسائل و دعاوى لحماية حق الدائن، نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على وسائل أخرى كالحجز التحفظي و نظم إجراءات إستفاء الحقوق حتى و إن إقتضى الأمر جبرا على المدين، ففي حالة ما إذا رفض المدين التنفيذ بإختياره ألزم بذلك جبرا عنه عن طريق القيام بإجراءات قد تؤدي في النهاية إلى بيع كل أو بعض أمواله عن طريق المزاد العلني.

و قد تطرق المشرع إلى هذه الإجراءات في الكتاب الثالث من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بدءا من المادة 584 المتعلقة بعرض الوفاء و الإيداع إنتهاءا بالمادة 799 التي تنص على أن إفلاس المدين المحجوز عليه لا يترتب عليه وقف إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

و لعل أهم الإجراءات و أكثرها تعقيدا و أهمية في نفس الوقت هي المتعلقة بإجراءات الحجز التنفيذي و البيع بالمزاد العلني للمال المحجوز، و إن كان الأمر صريحا واضحا فيما يتعلق بالتنفيذ و بالأخص الحجز على أموال المدين المنصوص عنها بالقانون المدني، فإن بعض الحقوق التي تشكل جزء من ذمته المالية التي ورد ذكرها في نصوص خاصة من بينها حق الإنتفاع الدائم المنصوص عنه بالقانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، و حق الإمتياز المنصوص عنه بالقانون رقم 10-03 المحدد لشروط و كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كانت محل ضبابية و إلتباس لدى البعض حول إمكانية خضوعها لإجراءات التنفيذ الجبري و منها الحجز التنفيذي على الرغم من أن كلا منهما بنص القانون حق عيني عقاري أصلي قابل للحجز (4)، و يرجع هذا الإلتباس و بالأحرى " التخوف " في إخضاع هذين الحقين لإجراءات الحجز لطبيعتهما الخاصة كحقين ممنوحين بموجب عقد إداري صادر عن مديرية أملاك الدولة و لورودهما على أراضي

فلاحية ملك للدولة، و على إعتبار أن حق الإمتياز حل محل عقد الإنتفاع بموجب القانون رقم 10-03، فإن دراستنا في هذا المقال ستقتصر عليه.

تتمثل الإشكالية الأساسية لهذا المقال في مدى إنسجام قواعد الحجز التنفيذي وبيع الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني، المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع الطبيعة القانونية الخاصة لحق الامتياز المنصوص عنه بالقانون رقم 10-03؟

و على هذا الأساس فإننا سنتطرق في هذا المقال بإيجاز غير مغل لأهم الإجراءات و المراحل التي يمر بها حجز حق الإمتياز المنصوص عنه بالقانون رقم 10-03 حجزا تنفيذيا وصولا إلى بيعه بالمزاد العلني، مع الإشارة كلما إقتضى الأمر إلى الجانب العملي و التطبيقي لهذه الإجراءات.

للإجابة على هذه الإشكالية، سنعتمد في هذه الدراسة على المنهج التحليلي للنصوص القانونية والتنظيمية، مع الاستعانة بالممارسات العملية والرؤية القضائية، وذلك وفق تقسيم رئيسي يتضمن نططين أساسيتين هما: الحجز التنفيذي على حق الإمتياز و بيعه عن طريق المزاد العلني.

- الحجز تنفيذيا على حق الإمتياز (١) ، الشروط والمراحل:

1- إستصدار أمر الحجز:

يمنح المدين (المستثمر صاحب الإمتياز) أجل خمسة عشر (15) يوما للوفاء بالدين ابتداء من تاريخ تكليفه بالوفاء، فإذا انقضى هذا الأجل دون سداد، إنتقلنا من مرحلة التنفيذ الإختياري إلى مرحلة التنفيذ الجبري.

و في مرحلة التنفيذ الجبري يحق للدائن صاحب السند التنفيذي الحجز على جميع منقولات المدين و أسهمه و حصص الأرباح و السندات المالية (6).

و بالنسبة لحق الإمتياز المنصوص عنه بالقانون رقم 10-03 بإعتباره حق عيني عقاري أصلي(7)، فإنه يجوز الحجز عليه شريطة ثبوت عدم كفاية الأموال المنقولة أو إنعدامها، و يستثنى من ذلك الدائن المرتهن أو صاحب حق الإمتياز أو صاحب حق التخصيص على عقار، إذ يحق لهؤلاء الحجز مباشرة على حق الإمتياز حتى مع إنتقال الملكية (8).

إذن، لا يتم الحجز تنفيذيا على حق الإمتياز المنصوص عنه بالقانون رقم 10-03 إلا من الدائن الحائز على سند تنفيذي شأنه شأن الحجز التنفيذية على العقارات و الحقوق العينية العقارية الأخرى، و هو ما كرسته المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت في فقرتها الأولى على: " لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي "، و عددت نفس المادة فيما بعد السندات التنفيذية، على أنه تجب الإشارة إلى أنها وردت على سبيل المثال لا الحصر (9).

و يكون السند التنفيذي كأصل عام ممهور بالصيغة التنفيذية المحددة بالمادة 601 من نفس القانون (10)، فضلا عن ثبوت عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها أو ثبوت أن للدائن تأمين عيني على حق الإمتياز، مع التأكيد على أنه و بموجب المادة 12 من القانون رقم 10-03 يمكن رهن حق الإمتياز لفائدة هيئات القرض، بإعتبار أن هذه الأخيرة تشكل أحد طرق تمويل المستثمر الفلاحي(11).

و طبقا للمادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يجوز للدائن الحجز على حق الإمتياز سواء كان مفرزا أي أن الأمر يتعلق بمستثمرة فلاحية فردية أو مشاعا أي بمستثمرة فلاحية جماعية.

و على الدائن طبقا للمادة 722 من نفس القانون تقديم طلب الحجز إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها المستثمرة الفلاحية المعنية، على أن يتضمن (الطلب) على الخصوص: - إسم و لقب الدائن و موطنه الحقيقي و موطنه المختار في دائرة إختصاص المحكمة،

- إسم و لقب المدين و موطنه،
- وصفا لحق الإمتياز المطلوب حجزه مع بيان موقعه (موقع المستثمرة الفلاحية) و أية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في عقد الإمتياز الخاص بالمدين.
- و يرفق الطلب لزوما (12) بمجموعة من الوثائق يترتب على غيابها جميعها أو بعضها رفض طلب الحجز و الذي يمكن تجديده عند إستكمال الوثائق، و التي تتمثل في:
- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، و نسخة من محضر التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء،
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي،
- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الإمتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية،
- مستخرج من سند ملكية المدين لحق الإمتياز أي نسخة من عقد الإمتياز،
- شهادة عقارية (13).

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عنها في الأعلى يصدر رئيس المحكمة أمرا على عريضة بالحجز على حق الإمتياز في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع الطلب، و على رئيس المحكمة أن يراعي في أمره ذكر البيانات التي من شأنها توخي أي إشكال قد يطرح أثناء تنفيذ أمره، و قد خست المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بالذكر ثلاث (03) بيانات يجب أن يتضمنها أمر الحجز تحت طائلة قابلية الإبطال و هي:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه و الجهة التي أصدرته و مبلغ الدين المطلوب الوفاء به.
- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، و تاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.
- تعيين العقار و / أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لا سيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و إسمها عند الإقتضاء، مفرزا أو مشاعا، و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، و إذا كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات.
- إذا كان المستفيد صاحب الإمتياز يمارس ضمن نشاطه تربية الحيوانات الأليفة فإنه يجب عند مباشرة إجراءات الحجز الأخذ بعين الاعتبار ما نصت عليه المادتين 636 فقرة أخيرة و المادة 637 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من أنه لا يجوز الحجز على بقرة أو

ناقة أو ست نعاج أو عشر عنزات (14)، حسب إختيار المحجوز عليه، و ما يلزم من التبن و العلف و الحبوب لغذائها لمدة شهر واحد (1) و فراش الإسطبل، حتى و إن كان الحجز من أجل إستقاء دين مستحق للدولة أو للجماعات المحلية، و إستثناء على هذه القاعدة فإن هذه الأموال تكون قابلة للحجز من أجل إستقاء مبلغ القرض الذي منح من أجل إكتسابها أو ثمن إنتاجها أو ثمن تصليحها.

2- تبليغ أمر الحجز العقاري و قيده بالمحافظة العقارية:

- 1- تبليغ أمر الحجز:

يتولى المحضر القضائي تنفيذ التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المستثمر صاحب حق الامتياز، بوصفه المدين الذي شرع في التنفيذ ضده، وإذا كان حق الامتياز مثقلاً بتأمينات عينية (15)، فإنه يتعين أيضاً تبليغ ذوي الحقوق الممتازة، كالدائن المرتهن أو صاحب حق التخصيص، أما إذا كان أحد هؤلاء هو نفسه الحاجز، فإن التبليغ يجب أن يشمل الكفيل العيني - إن وُجد - وحائز حق الامتياز كذلك، احتراماً للضمانات القانونية المقررة لكل طرف (16)، و في الحالتين يتعين إخطار إدارة الضرائب بالحجز (17).

ويجب أن يتضمن التبليغ الرسمي إنذاراً صريحاً للمدين، يُعلمه بأن عدم وفائه بمبلغ الدين خلال أجل قدره شهر واحد من تاريخ التبليغ سيؤدي إلى مباشرة إجراءات بيع حق الامتياز جبرياً، أما بالنسبة لحائز حق الامتياز أو الكفيل العيني، فإن التبليغ يمنحهما حق الاختيار بين ثلاثة بدائل: إما تسديد الدين، أو التخلي عن الحق، أو قبول إجراءات الحجز والبيع (18).

مسألة تعدد الدائنين:

في حال تعدد الدائنين، فإن تقديم دائن آخر لسند تنفيذي لاحق، بعد صدور أول أمر بالحجز، يرتب على المحضر القضائي طبقاً للمادة 727 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، واجب تسجيل هذا الدائن الجديد في قائمة الدائنين المشمولين بالحجز، واستصدار أمر إضافي على عريضة لقيد هذا الحق في مصلحة الشهر العقاري. ومنذ لحظة التأشير بهذا القيد، يصبح الدائن الجديد طرفاً رسمياً في إجراءات التنفيذ، ويستفيد من كل الحقوق و يتحمل الالتزامات المترتبة على ذلك.

- 2- قيد الأمر بالحجز بالمحافظة العقارية:

يمثل التسجيل العقاري للحجز خطوة محورية في اكتمال أثاره القانونية، إذ يمنح الحجز صفته العلنية ويجعله نافذاً في مواجهة الغير. وقد نصّت الفقرة الأخيرة من المادة 526 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن المحضر القضائي ملزم بإيداع أمر الحجز لدى

المحافظة العقارية المختصة، فوراً أو في اليوم الموالي كأقصى تقدير، من تاريخ التبليغ الرسمي.

ويترتب على هذا الإجراء أن يُعدّ حق الامتياز محجوزاً قانوناً من تاريخ القيد، وتُسَلَّم نسخة من الشهادة العقارية المحينة للمحضر القضائي أو الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، وتتضمّن هذه الشهادة كافة البيانات العقارية الجوهرية المتعلقة بالحق المحجوز، بما في ذلك موقعه، حدوده، رقمه العقاري، وبيانات الدائنين المقيدين إن وُجدوا، تحت طائلة المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري في حال الإخلال بالأجل⁽¹⁹⁾، كما يجب عليه ذكر تاريخ و ساعة الإيداع، و ينوه بهامشه بالترتيب كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر إسم و لقب و موطن كل الدائنين و الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز⁽²⁰⁾. منذ لحظة القيد، يُعدّ المدين المحجوز عليه حارساً قانونياً لحق الامتياز، ويُسمح له بالاحتفاظ بالموقع (بما في ذلك السكن الفلاحي) إلى حين إتمام البيع الجبري، ما لم يصدر أمر بخلاف ذلك⁽²¹⁾، كما تُلحق بثمار حق الامتياز وإيراداته القانونية من تاريخ القيد، ويجوز له التصرف فيها وفق حدود الإدارة الحسنة، على أن تُودع العائدات بأمانة ضبط المحكمة المختصة.

وقد خوّل المشرع الدائن الحاجز طلب الإذن من رئيس المحكمة المختصة بحصاد المحاصيل الزراعية و جني الثمار و الفواكه و بيعها بالمزاد العلني أو عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى، بموجب أمر على عريضة، في حال اقتضت مصلحة التنفيذ ذلك، شريطة أن يتم إيداع العائدات في أمانة ضبط المحكمة المختصة.

و لأغراض حماية فعالية الحجز، اعتبر المشرع كل تصرف ناقل للملكية أو منشئ لتأمين عيني على حق الامتياز بعد قيد الحجز، تصرفاً غير نافذ في مواجهة الدائن الحاجز، غير أن هذا المبدأ لا يحول دون ممارسة بعض التصرفات المشروعة من قبل أطراف محددين – كالبائع أو الشريك المقاسم – بشرط أن تتم وفقاً للأوضاع القانونية المنصوص عليها في القانون المدني⁽²²⁾.

وأثار استعمال المشرع لعبارة "قابل للإبطال" في وصف بعض التصرفات الواردة بعد القيد جدلاً فقهيّاً، إذ أن العبارة الأدق من حيث الوصف القانوني هي "غير نافذ"، نظراً لأن الإبطال يرتبط عادة بعيوب الإرادة⁽²³⁾ وليس بترتيب الأولوية في الحقوق العينية، و ما يدعم ذلك، هو ما نصت عليه المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من أنه في حال أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بأمانة الضبط أو بين يدي

المحضر القضائي قبل جلسة المزايدة مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين و المصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيددين في الشهادة العقارية و الحاجزين فإن كل التصرفات الواردة على العقار و المتعلقة بنقل الملكية أو بترتيب تأمينات عينية عليه، تكون نافذة.

وفي الأخير، تجدر الإشارة إلى أن تنازل المستفيد الأصلي عن حق الامتياز المشهر قبل قيد أمر الحجز، ولو كان الحق مثقلاً بتأمين عيني، لا يوقف إجراءات التنفيذ، بل يُخضع الغير المنقول إليه ذات الشروط، مع إمكانية إنذاره وتكليفه بالخيار بين سداد الدين أو التخلي أو القبول بالحجز، وذلك في إطار ما قرره المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد القيام بإصدار الأمر بالحجز و تبليغه و قيده في مصلحة الشهر العقاري المختصة مع ثبوت استمرار امتناع المدين عن تسديد الدين لمدة تزيد عن الشهر من تاريخ التبليغ الرسمي، تأتي مرحلة البيع بالمزاد العلني⁽²⁴⁾.

- بيع حق الامتياز عن طريق المزاد العلني، الإجراءات و العوارض:

1- إعداد حق الامتياز المحجوز للبيع بالمزايدة:

قبل بيع حق الامتياز بالمزاد العلني نص المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على مجموعة من الأحكام توضح شروط و إجراءات البيع بما فيها من تاريخه و مكانه، كما تمكن كل ذي مصلحة من تقديم اعتراضاته سواء على عملية البيع ككل، أو على شرط من شروطها.

- - : ضبط المحضر القضائي لقائمة شروط البيع:

يثبت عدم وفاء المستثمر صاحب حق الامتياز المحجوز عليه بالتزاماته خلال المهلة القانونية البالغة ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تبليغ أمر الحجز رسمياً، فيقوم المحضر القضائي بإعداد محضر قائمة شروط البيع وإيداعه بأمانة ضبط المحكمة المختصة بمحل وجود حق الامتياز المحجوز، وفي حال تعدد حقوق الامتياز المحجوزة، يتم الإيداع بأمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرتها أحد هذه الحقوق.

و يشترط أن تتضمن قائمة شروط البيع البيانات الإلزامية التالية⁽²⁵⁾:

1. أسماء وألقاب الدائنين المقيددين وموطنهم، وبيانات الحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهما.

2. السند التنفيذي المنفذ بموجبه الحجز وقيمة الدين المستحق.

3. أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وتاريخ تقييده، و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وُجد.

4. التعيين الدقيق لحق الامتياز المحجوز، متضمناً موقع المستثمرة الفلاحية وحدودها ونوعها ومكوناتها ومساحتها ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، وبيان ما إذا كانت مفرزة أو مشاعة، وأي بيانات أخرى تحقق التعيين الواضح.

5. تحديد شاغل المستثمرة الفلاحية وصفته القانونية وسبب الشغل، أو الإفادة بخلوها.

6. شروط إجراء البيع وبيان الثمن الأساسي والمصاريف المتعلقة به.

7. تحديد المحكمة المختصة بإجراء البيع.

أما فيما يخص الثمن الأساسي المدرج ضمن القائمة، فيتم تحديده بموجب أمر استعجالي يصدره رئيس المحكمة بناءً على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، وذلك بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير - المحددة سلفاً من قبل الرئيس - بأمانة الضبط، حيث يُعَيَّن خبير عقاري لتقدير القيمة السوقية التقريبية لحق الامتياز، على أن يُودع تقرير الخبرة في أجل أقصاه عشرة (10) أيام من تاريخ التعيين، وإلا يتم استبداله (26).

وقد أسهم هذا الإجراء في وضع حد للدعاوى القضائية التي كانت تُرفع سابقاً أمام القاضي العقاري لتحديد الثمن الأساسي للأعيان الخاضعة للبيع.

- - - التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

وفقاً للمادة 737 (فقرة 12) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يُشهد رئيس المحكمة على محضر إيداع قائمة شروط البيع، ويحدد فيه جلسة لنظر الاعتراضات على القائمة وجلسة لاحقة للبيع مع بيان تاريخ وساعة انعقادهما (27).

و يتعين على المحضر القضائي - طبقاً للمادة 740 من ذات القانون - خلال مهلة خمسة عشر (15) يوماً تلي تاريخ الإيداع، تبليغ القائمة رسمياً للأطراف التالية:

1. المدين المحجوز عليه.

2. الكفيل العيني والحائز لحق الامتياز إن وُجد.

3. المالكين على الشيوع في حال كون حق الامتياز مشاعاً (أي أن الأمر يتعلق بمستثمرة فلاحية جماعية).

4. الدائنين المقيدين، كل على حدة.

5. بائع حق الامتياز أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به، إن وُجدوا.

وفي حالة وفاة أي من هؤلاء، يُجرى التبليغ إلى ورثته جماعياً دون تفصيل الأسماء أو الصفات في موطنهم المشترك، فإن تعذر ذلك ففي موطن المتوفى، ويجب أن يتضمن محضر التبليغ البيانات المنصوص عليها في المادة 741 من القانون المذكور.

- - - الإعتراض على قائمة شروط البيع: 1- - - ذوو الصفة في الاعتراض

يختص بحق الاعتراض على قائمة شروط البيع كل من يرى أن شروط بيع حق الامتياز الواردة فيها قد تلحق ضرراً بمصالحه، وتثبت هذه الصفة قانوناً للمدين المحجوز عليه (صاحب حق الامتياز)، والكفيل العيني (خوفاً من بيع العقار الضامن)، وباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية (إذا كانت الأنصبة غير مفرزة)، والدائنين المقيدین، وبائع حق الامتياز أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به (باعتبارهم أصحاب حقوق امتياز خاصة على هذا الحق العيني العقاري)⁽²⁸⁾، وتهدف الاعتراضات إلى تقديم ملاحظات نقدية تستهدف تعديل شروط البيع أو حذفها أو إضافة شروط جديدة.

- - - - الآجال القانونية لتقديم الاعتراضات:

يتوجب التمييز بين نوعين من الاعتراضات:

1. الاعتراضات لخلو القائمة من بيانات إلزامية: (طبقاً للمادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في فقرتيها الأخيرتين) إذا خلت القائمة من أحد البيانات المنصوص عليها في المادة 737، جاز إبطالها بطلب ذي المصلحة، شريطة تقديم الطلب قبل انعقاد جلسة النظر في الاعتراضات، وإلا سقط الحق. ويترتب على الإبطال تجديد القائمة على نفقة المحضر القضائي.

2. الاعتراضات على بيانات أخرى في القائمة: طبقاً للمادة 742 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تقدم هذه الاعتراضات بعريضة إلى رئيس المحكمة من قبل الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 740 أو ورثتهم، قبل موعد جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط الحق في التمسك بها.

ثبت عملياً، حدوث لبس لدى العديد من المعترضين بين آجال هذين النوعين من الاعتراضات، مما يؤدي أحياناً إلى تقديم اعتراضات مؤسسة قانوناً خارج الأجل المحدد لها، ظناً منهم إمكانية تقديمها حتى انعقاد الجلسة.

ويعزى هذا اللبس - وما قد ينتج عنه من ضياع لحقوق المدين وغيره - جزئياً إلى خلل تشريعي في صياغة المادة 741، فبينما نصت هذه المادة على ضرورة تضمين محضر التبليغ إنذاراً للمبلغ لهم بالإطلاع على القائمة وإبداء الاعتراضات (وإلا سقط حقهم)، إلا أنها لم تنص صراحة على وجوب تنبيههم إلى الأجل الحاسم المحدد بثلاثة أيام قبل الجلسة لسقوط

الحق في الاعتراضات الأخرى (المادة 742 من نفس القانون)، وهذا إغفال يخالف المؤلف التشريعي الذي يستلزم عادةً التنصيص في التبليغ على الأجل المحدد وسقوط الحق بعد انقضائه.

· من أمثلة الاعتراضات المقبولة :

* الاعتراض على الثمن الأساسي لتدنيه عن القيمة السوقية الفعلية مما يعرض حق الامتياز للبيع بأقل من قيمته.

* الاعتراض لعدم قيام المحضر القضائي بإجراء إلزامي سابق (كتبليغ الكفيل العيني).

بينما تُرفض غالبًا الاعتراضات غير المؤسسة، خاصة تلك التي تنازع في صحة السند التنفيذي ذاته (كالحكم القضائي).

- - - إراءات عراض :

1. تقديم الطلب: يُحوّل لكل ذي مصلحة (وخاصة المدين، الكفيل العيني، المالكين على الشيوع، الدائنين المقيد، البائع/المقرض/الشريك/المقايض) تقديم عريضة اعتراض إلى رئيس المحكمة ضمن الآجال القانونية⁽²⁹⁾.

2. التسجيل والرسوم: تُسجل العريضة في سجل خاص بعد أداء الرسوم المستحقة حسب تاريخ ورودها.

3. جلسة النظر: تُعقد الجلسة في غرفة المداولة بحضور المعارض والدائن الحاجز والمحضر القضائي، ويجوز - وإن لم ينص القانون صراحةً - حضور ذوي المصلحة الآخرين المذكورين آنفاً.

4. الفصل في الاعتراض: يفصل رئيس المحكمة في الاعتراض بصفة قطعية (غير قابلة لأي طعن) بموجب أمر خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام.

- حالة انعدام الاعتراضات: إذا لم يُقدم أي اعتراض، يُثبت أمين الضبط ذلك في السجل، فيشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع.

على أنه يجب الأخذ بعين الاعتبار مآل هذه الاعتراضات فإذا كانت قد قبلت و من ثم تم إلغاء قائمة شروط البيع، فإنه يتعين التفرقة بين سبب الإلغاء، فإذا تعلق الأمر بخلوها من أحد البيانات المحددة بالمادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يتعين على المحضر القضائي تحت نفقته حسب الفقرة الأخيرة من نفس المادة العمل على إعادة إيداع

قائمة شروط بالبيع جديدة بعد إستدراك السبب الذي أدى إلى إلغائها، أما إذا تعلق الأمر بإلغاء قائمة شروط البيع لسبب آخر كبطلان السند التنفيذي أو إجراء من إجراءات التنفيذ، فإن قبول الإعتراض قد يترتب عنه توقف إجراءات التنفيذ نهائياً و من ثم عدم تصور إيداع قائمة شروط بالبيع جديدة، كما قد يترتب عنه إعادة إجراءات التنفيذ بدءاً من الإجراء الباطل.

2- دعاوى وقف البيع أو تأجيله:

لتصفية كل منازعات التنفيذ قبل البيع نص المشرع على دعاوى موضوعها وقف بيع العقار مؤقتاً أو تأجيل البيع لمدة معينة، و تتمثل هذه الدعاوى في⁽³⁰⁾:

- 1- الدعوى الرامية إلى حصر البيع على أصول محدد :
يحق للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني التقدم بطلب استعجالي لوقف إجراءات البيع مؤقتاً، شريطة إثبات أن قيمة جزء محدد من العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تكفي لسداد ديون جميع الدائنين، ويصدر رئيس المحكمة في هذه الحالة أمراً استعجالياً يُحدد الأصول المعنية (عقارات و/أو حقوق عينية عقارية) التي يقتصر عليها الوقف المؤقت.

مع الحفاظ على حق أي دائن - حتى بعد إتمام البيع و ترسية المزاد - في المطالبة ببيع الأصول الموقوفة إذا لم يغط عائد البيع الأصلي دينه بالكامل.

- 2- دعوى تأجيل البيع: يجوز لنفس الأشخاص المذكورين في الأعلى الطلب بطريق الإستعجال تأجيل البيع إذا ثبت أن إيرادات العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز لمدة سنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين، و الأمر بتأجيل البيع يحدد فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، مراعي المهلة اللازمة للوفاء على أن لا تتجاوز سنة واحدة.

- 3- دعوى فسخ العقد وإعادة البيع:
نصت المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على آلية حماية خاصة للبائع الأصلي لحق الامتياز أو الشريك المتقاسم أو أحد طرفي المقايضة، حيث يُلزم المحضر القضائي بتبليغهم إنذاراً يفيد أن عدم رفع دعوى فسخ العقد لعدم سداد الثمن (أو الفرق فيه)، أو عدم التقدم بطلب إعادة البيع بالمزاد العلني - مع التأشير بهذا الطلب على قائمة شروط البيع - قبل الموعد المحدد لجلسة الاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل، يُسقط حقهم في هذه الإجراءات.

-آثار ممارسة الحق:

إذا تم رفع دعوى الفسخ أو تقديم طلب إعادة البيع ضمن الأجل القانوني السالف الذكر:

1. يُثبت المحضر القضائي ذلك في قائمة شروط البيع عبر التأشير عليها.

2. تُعلق إجراءات البيع فوراً إلى حين الفصل النهائي في الدعوى من قبل قاضي الموضوع.

- تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني و الإعلان عنه :

- 1- زمان و مكان البيع :

يحدد تاريخ عقد جلسة بيع العقار و /أو الحقوق العقارية العينية في محضر إيداع قائمة الشروط المؤشر عليها من طرف رئيس المحكمة، فإذا لم يسبق أن تم تحديدها، فإنه يجوز للمحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز طلب تحديدها و يتم الفصل في الطلب بموجب أمر على عريضة من طرف رئيس المحكمة بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المسجلة.

يتعين على المحضر القضائي تبليغ جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني (إن وُجد) بموعد و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

وبالرغم من أن الأصل إجراء البيع في مقر المحكمة، إلا أنه يجوز نقل مكان المزادة بناءً على طلب الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو أي ذي مصلحة، إذا اقتضت الضرورة ذلك. ولئن لم ينص المشرع صراحةً على اشتراط إذن قضائي لهذا النقل، فإن الطبيعة النظامية للإجراء تستلزم ضمناً استصدار أمر من رئيس المحكمة، تفادياً لتعسف الأطراف في اختيار المكان⁽³¹⁾، فلا يترك الأمر على إطلاقه للمدين المحجوز عليه و لا للدائنين الحاجزين، بما قد يترتب عنه من إختلاف بينهم.

- 2- الإعلان عن جلسة البيع :

بعد أن يبلغ ذوي الشأن بتاريخ و مكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور، وقد حدد المشرع طرق و ميعاد الإعلان و كفيته وراعى ألا تطول الفترة بين الإعلان و البيع من جهة و أن لا تقصر هذه الفترة بما يؤدي إلى الإضرار بصفة العلنية للصيقة بالبيع. و نظم المشرع آليات الإعلان بدقة لتحقيق التوازن بين:

- ضمان العلنية (بإتاحة فترة كافية).

- منع الإطالة المفضية إلى تعطيل التنفيذ.

ووفقاً للمادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يُنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية، و يُعلق في لوحة إعلانات المحكمة، و يتم ذلك خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ آخر تبليغ رسمي بإيداع قائمة شروط البيع.

تُرفق نسخة من الإعلان الصحفي ومحضر التعليق بملف التنفيذ.

يُتاح الاطلاع على القائمة الكاملة في مكتب المحضر القضائي أو أمانة الضبط.

وبموجب المادة 749 من نفس القانون:

يُحرر المحضر القضائي " مستخرجاً موحداً " يضم بيانات السند التنفيذي وقائمة شروط البيع قبل الجلسة بـ 30 يوماً كحد أقصى و 20 يوماً كحد أدنى، و يُنشر هذا المستخرج على نفقة طالب التنفيذ (33).

- مواقع التعليق والنشر الإلزامية (طبقاً للمادة 749 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية):

1. مدخل كل عقار محجوز (أرضاً أو مبنى).
2. جريدة يومية وطنية (أو أكثر حسب قيمة العقار).
3. لوحة إعلانات المحكمة المنظم أمامها البيع.
4. لوحات إعلانات مصلحة الضرائب والبلدية التابع لها العقار.
5. الساحات والأماكن العامة (34).

و لإثبات تنفيذ هذه الإجراءات يُرفق بالملف صورة من الجريدة أو بإشهاد موظف معتمد على النسخ المعلقة عن طريق التأشير على الهامش.

طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق: لكل من الدائن الحجز، والدائن المتخلى، والمدين المحجوز عليه، والحائز، والكفيل العيني، حق التقدم بعريضة استعجالية إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق، شريطة تقديمها قبل موعد الجلسة بثلاثة (3) أيام على الأقل، وإلا سقط الحق في ذلك (35).

و مثال ذلك وجود عيب في النشر كالإعلان بأن المال المحجوز المراد بيعه هو الأرض المشكلة للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية في حين أن المقصود هو حق الإمتياز الوارد عليها، وكذلك الأمر إذا كان الإعلان و النشر يتضمن أخطاء مادية من شأنها التأثير على المزاد العلني كالأخطاء المتعلقة بتاريخ البيع أو مكانه، أو أنه لم يتم تعليق و نشر الإعلان في الأماكن المحددة في الفقرات 2 — 6 من المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

يفصل رئيس المحكمة في طلبات إلغاء إجراءات النشر يوم انعقاد جلسة البيع وقبل افتتاح المزادة، عبر أمر استعجالي غير قابل لأي طعن، ويكون الحكم بإحدى نتيجتين:

- قبول الطلب: إلغاء إجراءات النشر والتعليق و من ثم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة مع إعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي.

- رفض الطلب: و يترتب عنه الأمر بافتتاح المزاد العلني فوراً.

و في جميع الحالات يُقدّر رئيس المحكمة – قبل افتتاح المزاد – مصاريف إجراءات التنفيذ (بما فيها أتعاب المحضر القضائي) بموجب أمر على عريضة بناءً على طلب المحضر أو أي دائن، ويُدرج هذا التقدير لاحقاً في حكم رسو المزاد (36).

4- انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني :

- 1- الجلسة الأولى: تنعقد الجلسة طبقاً للمادة 753 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (37)، و وفق المتطلبات التالية:

- رئاسة الجلسة: رئيس المحكمة أو قاضٍ مُفوض.

- المكان: مقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع.

- الحضور الإلزامي لكل من: المحضر القضائي وأمين الضبط، الدائنون المقيدون والمدّين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني (إن وُجدوا) أو بعد تبليغهم قبل ثمانية (08) أيام على الأقل، و ثلاث (03) مزايد كحد أدنى.

- الإجراءات التمهيدية للجلسة:

يقوم الرئيس ب:

- التحقق الجوهرية (لا الشكلية) (38) من:

- حضور/غياب أطراف الحجز.

- اكتمال تبليغات الإخطار والنشر والتعليق.

و في حالة صحّة الإجراءات:

- يعلن عن افتتاح المزاد.

- يعلن تفاصيل حق الامتياز المعروض وشروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.

- يُحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية حق الإمتياز، و في جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10000 د.ج) في كل عرض (39).

- 2- تأجيل البيع:

- تأجيل البيع من طرف القاضي دون الحاجة لطلب الأطراف: لإتعلق الأمر بجلسة الأولى، فإن القاضي يكون ملزماً بتأجيل الجلسة إذا ما توافرت أسباب ذلك، لاسيما إذا ما كان عدد المزايدين يقل عن ثلاثة (3) أشخاص (40)، أو كانت العروض أقل من الثمن الأساسي أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة من إفتتاح المزاد العلني.

- إذ تعلق الأمر بالجلسة الثانية، وقال نص المادة 754 فقرة 04 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فإنه بغض النظر عن عدد المزايدين إذا كانت العروض أقل من الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين و المصاريف يؤجل البيع مع إنقاص عشر 10/1 الثمن الأساسي، مع إعلة للنشر والتعليق (ا م ش ر ع كان صريحاً في هذه المادة في أن التأجيل لا يكون تلقائياً إذا كانت العروض أقل من الثمن الأساسي وإنما ربطها بضرورة أن تكون العروض غير كافية لقيمة الدين و المصاريف، غير أن الواقع هو أن التأجيل في الجلسة الثانية يكون تلقائياً بمجرد أن تكون العروض أقل من الثمن الأساسي حتى وإن كانت تزيد عن قيمة الدين و المصاريف).

كما يمكن للقاضي تأجيل جلسة البيع سواء تعلق الأمر بالجلسة الأولى أو بإحدى الجلسات اللاحقة، إذا ثبت لديه عدم القيام بإجراءات التبليغ الرسمي و النشر و التعليق أو أنها كانت غير صحيحة (41).

و مهما يكن سبب التأجيل فإنه يتم ذكره من طرف أمين الضبط بسجل الجلسة و على القاضي الإشراف و التأكد من ذلك (42).

- تأجيل البيع بطلب من أطراف الدعوى: قد يكون التأجيل بناء على طلب أطراف الدعوى (43) إذا كان مبنياً على أسباب جدية كقلة المزايدين و ضعف العروض، على أن يتحمل مصاريف النشر و التعليق طالب التأجيل، و نرى أنه من الأسباب الجدية وجود مفاوضات بين الطرفين على سداد مبلغ الدين و من ثم يمكنهما طلب أجل للوصول إلى إتفاق، و على القاضي إجابة طلبهما.

- مدة تأجيل جلسة البيع: تؤجل جلسة البيع بموجب أمر (44) لمدة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً و لا تزيد عن خمسة و أربعين (45) يوماً (45).

- 3- رسو المزاد:

بعد إفتتاح جلسة البيع و التأكد من حضور أطراف الدعوى إلى جانب المحضر القضائي و المزايدين و بعد ذكر شروط البيع و الثمن الأساسي و مبلغ التدرج في المزايدة، يُطبق مبدأ "التتابع في البيع" طبقاً للمادة 756 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حسب الآتي:

- ثباع العقارات/الحقوق العينية العقارية وفق ترتيب تقييد الدعوى.

- يوقف البيع فوراً إذا كفى عائد بيع أحد الأصول سداد الدين والمصاريف، مع رفع الحجز تلقائياً عن الباقي (46).

و طبقاً للمادة 757 من نفس القانون، يرسو المزاد على آخر مزاييد بشرط أن يكون قد تقدم بأعلى عرض، و آخر مزاييد هو الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، مع ضرورة التنبيه إلا أنه إذا وقع البيع بأول جلسة فإن المزاد لا يقل عن الثمن الأساسي للمزايدة (47)، و في الجلسة الثانية فإن المزاد غير مرتبط بالثمن الأساسي إلا إذا كان غير كاف لتغطية قيمة الدين و المصاريف و إن كان الواقع العملي يؤكد على عكس ذلك، مثلما سبق و أن أشرنا إليه في الأعلى.

وبخصوص الجلسات الموالية أي الثالثة وما بعده: يباع العقرو/أول الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض و لو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز إستقاء الدين عينا بالعقار و / أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.
وعند رسو المزاد، يتعين على المشتري:

- دفع حال انعقاد الجلسة خمس (5/1) الثمن، إضافة إلى المصاريف والرسوم.

- دفع باقي المبلغ خلال أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، وإلا يُعذر بدفعه خلال خمسة (5) أيام إضافية، تحت طائلة إعادة البيع على ذمته (48).

ولملاحظ المشرع لم يرض على حالة تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الخمس من الثمن و المصاريف، وفي ذلك نقص خاصة مع كون إحتمال وقوع ذلك واردة (49).
و يعد حكم رسو المزاد أحد السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و هو غير قابل لأي طعن (50) و فضلا عن أسماء و ألقاب الأطراف و بيانات الأحكام العادية المنصوص عنها بالمادتين 275 و 276 من نفس القانون (51)، فإن المادة 763 نصت على مجموعة من البيانات الأخرى تتمثل في:

1- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.

2- تعيين حق الإمتياز المباع و مشتملاته و الإرتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.

3- تحديد الثمن الأساسي لحق الإمتياز المباع.

4- إجراءات البيع بالمزاد العلني.

5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.

6- الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع.

7- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم حق الإمتياز لمن رسا عليه المزاد، و في حال الإمتناع يمكن إتباع إجراءات التنفيذ الجبري ضد هؤلاء الأشخاص المذكورين دون الحاجة إلى تبليغ الحكم لأطراف الحجز حسبما هو منصوص عنه صراحة بالمادة 764 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

و يترتب على حكم رسو المزاد:

1- نقل كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له بموجب حق الإمتياز المباع بالمزاد العلني، و كذلك كل الإرتفاقات العالقة به، إذ يعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية⁽⁵²⁾ و تماشياً و القواعد العامة المتعلقة بنقل ملكية العقار طبقاً لنص المواد 793 من القانون المدني و 15، 16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن المسح العام و تأسيس السجل العقاري التي مفادها أن كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير و لا يكون للعقود التي ترمي إلى إنشائه أو نقله أو تعديله و نقضه أثر حتى بين طرفيها إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية، و يمتد ذلك إلى الأحكام القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان محل تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية طبقاً لما تنص عنه المادة 14 من الأمر رقم 74-75)، فإن الفقرة الثانية من نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ألزمت المحضر القضائي بالعمل على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره⁽⁵³⁾.

2- طبقاً لنص المادة 764 فقرة 2 من نفس القانون، فإنه يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير حق الإمتياز من كل التأمينات العينية.

- 4- إعادة البيع بالمزاد العلني، الحالات و الآثار :

لم يغفل المشرع الجزائري إمكانية فشل البيع بالمزاد العلني في تحقيق غايته، سواء بسبب إخلال المشتري الراسي عليه المزاد بالتزاماته، أو نتيجة تقديم عرض جديد أكثر فائدة بعد الحكم، و من هذا المنطلق، أقرّ حالتين جوهريتين يُعاد فيهما تنظيم المزاد، مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية ومالية.

الحالة الأولى: تخلف الراسي عليه المزاد عن التسديد:

إذا تخلف المشتري الذي رسا عليه المزاد عن دفع باقي ثمن البيع خلال الأجل القانونية المحددة – والتي تبلغ ثمانية (8) أيام من تاريخ رسو المزاد، تُضاف إليها خمسة (5) أيام في حال إعداره – فإن إجراءات البيع تُستأنف مجدداً على مسؤوليته المالية.

وتتم إعادة البيع بالمزاد العلني طبقاً لنفس الإجراءات السابقة، ويُلزم المشتري المتخلف – في حال بيع الحق بثمن أقل – بدفع الفرق بين السعرين (السعر الأول والسعر الجديد)، أما إذا تم البيع بثمن أعلى، فلا يكون له أي حق في المطالبة بالفارق.

ويجب أن يتضمن الحكم الجديد (أي حكم رسو المزاد الثاني) منطوقاً صريحاً يقضي بإلزام المشتري الأول بدفع فارق الثمن، تعزيزاً للضمانات التنفيذية واستقرار المعاملات العقارية.

الحالة الثانية: تقديم عرض بزيادة السدس خلال الأجل القانوني:

فتح المشرع المجال أمام كل شخص – حتى وإن لم يكن طرفاً في المزايدة الأولى – للتدخل خلال الأجل المحدد قانوناً، والمقدر بثمانية (8) أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، من أجل المطالبة بإعادة البيع شريطة تقديم عرض يزيد على الثمن السابق بنسبة لا تقل عن السدس (6/1).

ويشترط لقبول هذا الطلب:

- تقديم عريضة كتابية تتضمن التعهد بدفع الزيادة.

- إيداع كامل الثمن الجديد، مضافاً إليه مصاريف التنفيذ، لدى أمانة ضبط المحكمة، مقابل وصل رسمي.

ويترتب على استيفاء هذه الشروط إعادة تنظيم المزاد وفقاً لكامل الإجراءات المنصوص عليها في المواد من 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتُحمّل جميع النفقات المرتبطة بهذه العملية للمزايد الجديد الذي طلب إعادة البيع (54).

ومع ذلك، يمكن للمزايد نفسه التراجع عن طلبه، شريطة تقديم طلب مرفق بإثبات دفعه لكامل المصاريف الإضافية الناتجة عن العدول، قبل صدور الحكم الجديد برسو المزاد. ويُقدّم هذا الطلب إلى رئيس المحكمة، الذي يفصل فيه بأمر نهائي غير قابل لأي طعن (55).

الختاتمة:

تكتسي إجراءات الحجز و البيع بالمزاد العلني لحق الإمتياز المنصوص عنه بالقانون رقم 03-10 أهمية بالغة لتعلق الأمر بحق عيني عقاري أصلي وارد على أرض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، و رغم هذه الأهمية فإن المشرع لم يراع خصوصية هذا الحق بعدم النص على أي إستثناءات تتعلق به و هو ما أدى في الواقع العملي إلى الكثير من الإشكالات خاصة فيما يتعلق بمن له الحق في التقدم للمزايدة، إذ مثلما سبق الإشارة إليه فإن ترك المزاد مفتوحا للجميع قد يترتب عنه إستفادة أشخاص و إكتسابهم حق إمتياز على أراض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة خلافا لما هو منصوص عنه قانونا، خاصة القانون رقم 10-03، من شروط واجب توافرها في أي شخص يترشح لإكتساب صفة المستفيد من حق الإمتياز، كما قد يترتب عنه إكتساب شخص واحد لأكثر من حق إمتياز و لذلك نرى ضرورة تدخل المشرع لتعديل القانون رقم 03-10 بما يوضح إجراءات و شرط الحجز و البيع بالمزاد العلني لحق، و تنظيم هذه الإجراءات بما يحفظ حق الدائنين من جهة و ديمومة الطابع

الفلاحي للأراضي و إستغلالها الأمتل من جهة ثانية، و على القضاء العمل على سد القضاء
على سد هذه النقائص طالما لم يتدخل المشرع و يستدرك الأمر.

الهامش.

1- المادتين 683 و 684 من القانون المدني.

2- المادة 188 من القانون المدني.

3- المواد 189، 191 و 200 من القانون المدني.

4- المواد 12 و 13 من القانون رقم 0 - 03 و 08 و 23 من القانون رقم 7 - 19 .

5- الإمتياز في اللغة مأخوذ من "امتاز يمتاز امتيازاً"، أي تفرد و تفضل بشيء عن غيره، و يقال "امتاز الشيء" أي إنفرد بخصائص أو صفات لا توجد في غيره، و الإمتياز أيضا يدل على حق يمنح لصاحبه أفضلية أو صلاحية خاصة في مجال معين دون غيره، أنظر: مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة الثالثة، دار الدعوة، القاهرة 2004، ص 908.

6- المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

7- الحق العيني هو ذلك الحق الذي يرد على شيء مادي و يخول لصاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء تسمح له بالإستنثار بقيمة مالية فيه و يكون له إستعمال حقه على الشيء دون الحاجة إلى مطالبة شخص آخر بتمكينه من ذلك، فهو حق مطلق من حيث تحقق مضمونه و ممارسة سلطاته، و هو ينقسم إلى حق عيني أصلي يخول لصاحبه ثلاث سلطات أساسية تتمثل في سلطة التصرف فيه و إستعماله و إستغلاله، و لا يستند في وجوده إلى حق آخر، على عكس الحق العيني التبعية الذي يستند في وجوده إلى حق شخصي آخر، و يخول لصاحبه حق التبعية و التنفيذ على العقار في أي يد يكون، و يعتبر تأميناً عينياً لضمان الوفاء بالإلتزام و تحصيل مبلغ الدين، للتفصيل أكثر أنظر: - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مصادر و أحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، 2002، ص 09، 10، 11.

- د/ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (8)، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ص 182.
- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر 2012، ص 50، 51، 52.

8- المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

9- نصت الفقرة الأخيرة من نفس المادة على: "و تعتبر أيضا سندات تنفيذية كل العقود و الأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي". و من بين السندات التنفيذية غير المذكورة في المادة 600 الرهن القانوني للبنوك الذي نصت عليه المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 (1) المعدلة بالمادة 56 من

قانون المالية لسنة 2006 و التي نصت صراحة على أن الرهن القانوني يمثل سنداً تنفيذياً، وله نفس قيمة الحكم النهائي، وتمنحه المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية.

10- تختلف الصيغة بحسب ما إذا كانت صادرة عن القضاء المدني أو الإداري، و كلتا الصيغتين محددين بالمادة 601 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت أيضاً على أنه يمكن إستثناء التنفيذ دون أن يكون السند التنفيذي ممهوراً بالصيغة التنفيذية على أن يكون هذا الإستثناء منصوص عنه قانوناً، و من حالات ذلك نذكر ما نصت عليه المادة 303 من ذات القانون من أنه في حالة الإستعجال القصوى يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب النسخة الأصلية للأمر الإستعجالي حتى قبل تسجيله، مع التنويه إلى أن النسخة التنفيذية لا تسلم إلا بعد تسجيل الحكم وفقاً لما تنص عنه المادة 280 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

11- تنص المادة 12 من القانون رقم 10-03 على: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض".

12- المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

13- قد يتساءل البعض عن كيفية حصول الدائن على نسخة من عقد الإمتياز على الرغم من أنه ليس بطرف فيه و على الشهادة العقارية لشخص آخر، إذ كلا الوثيقتين يخصان المدين، و الإجابة عن هذا التساؤل يكون من خلال المادة 628 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على: "يسمح للمحضر القضائي في إطار مهمته بالدخول إلى الإدارات و المؤسسات العمومية أو الخاصة، للبحث عن حقوق مالية عينية للمنفذ عليه أو أموال أخرى قابلة للتنفيذ، و على هذه المؤسسات تقديم يد المساعدة لإنجاز الغرض المطلوب منها"، و من ثم فإن المحافظ العقاري المختص ملزم بتمكين المحضر القضائي القائم بالتنفيذ من نسخة عن عقد الإمتياز إذ هو عقد مشهر و نسخة منه محفوظة على مستوى المحافظة العقارية المختصة و نسخة عن الشهادة العقارية الخاصة بالمستثمر صاحب حق الإمتياز المدين.

14- أي يجوز الحجز على ما زاد عن ذلك.

15- يمكن معرفة وجود التأمينات العينية التي محلها حق الإمتياز محل الحجز من عدم ذلك من خلال الشهادة العقارية و هنا تظهر أهمية هذه الأخيرة.

و الحقوق العينية هي حق مالي يرد مباشرة على أشياء مادية و هو حق مطلق يحتج به على الكافة و ينقسم إلى نوعين أساسيين: حق عيني أصلي لا يستند في وجوده إلى حق آخر، و حق عيني تباعي يستند في وجوده إلى حق شخصي لضمان الوفاء به و تسمى بالضمانات أو التأمينات العينية و تشمل الرهن الرسمي و الرهن الحيازي و حقوق الإمتياز و حق الإختصاص (سماه المشرع الجزائري بحق التخصيص في المادة 937 من القانون المدني)، و للتوسع أكثر أنظر: - الأستاذ الدكتور بلحاج العربي، الوجيز في الحقوق العينية في ضوء الفقه الإسلامي و الأنظمة السعودية، دار الثقافة للنشر و التوزيع عمان الأردن 2015، ص 21، 26، 27 و 28.

- الدكتور رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مصادر و أحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان 2002، ص 09 و 10.

16- نص المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على تبليغ الحائز لا يسقط ضرورة تبليغ المدين، كما أن الملاحظ هو أن بعض المحضرين القضائيين لا يقومون بتبليغ الكفيل العيني على الرغم من أن صريح الفقرة الأولى من المادة المذكورة بضرورة ذلك.

17- المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

18- حسب ما نصت عليه المادة 726 فقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و الحائز عرفه القانون المدني في الفقرة الثانية من المادة 911 بأنه كل من إنتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية العقار أو الحق العيني دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن، و إجراءات تخلية حق الإمتياز المحجوز أو قبول إجراءات الحجز و البيع و ما يترتب عليها منصوص عنها بالمواد 912 إلى 932 من القانون المدني، في حين أنه و عن الخيار الثالث المتعلق بالوفاء بالدين فإنه من الثابت أن القانون المدني لم ينص على هذا الخيار و إنما على خيار آخر هو تطهير العقار الذي لا يترتب عليه بالضرورة دفع كامل مبلغ الدين و إنما يوفي الديون المقيدة إلى القدر الذي قوم به العقار حسب ما تنص عليه المادة 917.

19- المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و تتضمن الشهادة العقارية حسب نفس المادة جميع القيود و الحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري و كذا أسماء الدائنين و موطن كل منهم.

20- المادة 729 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

21- المادة 730 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

22- المادتين 732 و 735 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

23- عيوب الإرادة أربعة هي: الغلط، التدليس، الإكراه و الإستغلال و نص القانون المدني على قابلية العقد للإبطال في حال ثبت أحد هذه العيوب و ذلك في المواد 81، 86، 88 و 90 منه.

24- البيع بالمزاد العلني يعد من بين الآثار المترتبة عن وضع العقار أو الحق العيني العقاري تحت سلطة القضاء بسبب تخلف المدين عن الوفاء رغم تبليغه رسمياً بأمر الحجز.

25- المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

26- المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

27- بعض الرؤساء المحاكم يكتفون بتحديد تاريخ جلسة الاعتراضات فقط و في حال لم تسجل أي اعتراضات أو تم رفضها يقوم بتحديد تاريخ جلسة البيع بناء على طلب جديد من المحضر القضائي المعني.

28- المواد من 999 إلى 1003 من القانون المدني.

29- طبقاً للمادتين 999 و 1001 من القانون المدني، لبائع العقار إلى المدين حق إمتياز على العقار فيما يستحقه من الثمن و ملحقاته، و للشركاء الذين إقتسموا عقاراً حق إمتياز عليه تأميناً لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين.

30- المادتين 743 و 744 من قانون الإجراءات الجزائية.

- وجب التنويه إلى أن المشرع لم ينص على " دعوى " و لكن لا تفسير لعبارة أن يطلب بطريق الإستعجال إلا أن الأمر يتعلق بدعوى، و لم ينص على القاضي المختص و نرى أن الأمر يعود إلى رئيس المحكمة، مع الإشارة إلى أن البيع بالمزاد العلني ليس مخصصاً له قسم من أقسام المحكمة و إنما يدخل في باب الأعمال الإدارية للمحكمة و هي ليست بعمل قضائي فالأصل أن لا يفصل في أي نزاع.

1 - إذ تنص الفقرة الأخيرة من المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على: تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

32- الملاحظ فيما يخص النشر في جريدة يومية وطنية أن الكثير من المحضرين القضائيين يقومون بالنشر في جرائد غير معروفة و غير مقروءة من طرف الجمهور و الأكثر من ذلك أن بعض الجرائد التي يتم النشر فيها لا تمتلك شبكة توزيع أصلاً، و يعزو المحضرون اللجوء إلى هذه الجرائد إلى سرعة الرد على طلبهم و من ثم النشر في أقرب وقت مع ضعف أو قلة حقوق النشر بالمقارنة مع الجرائد التي

تعرف إنتشارا بين القراء، و ليس للقضاء سلطة في هذا الأمر و كل ما يتحرى منه القاضي المكلف بالبيوع هو التأكد من أن النشر تم في جريدة يومية وطنية بغض النظر عن مكانة هذه الجريدة بين باقي الجرائد من حيث نسبة المقرئية.

33- الملاحظ أن الكثير من المحاكم و البلديات إما أنه ليس بها لوحة إعلانات أو أن هذه الأخيرة في أماكن محجوبة (غير متواجدة بمدخل المقر) أو أنها غير كافية لجميع الإعلانات و محاضر التبليغ للقضايا المدنية و محاضر التنفيذ الخاصة بالأحكام و القرارات الجزائية)، كما أن المشرع لم ينص على المدة اللازمة لبقاء المستخرج من مضمون السند و قائمة شروط البيع في لوحة الإعلانات.

34- ورد النص على أماكن التعليق و النشر في المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و يجب التنويه إلى أن هذه الأماكن المذكورة على سبيل المثال لا الحصر، إذ أن الفقرة ما قبل الأخيرة من هذه المادة تنص على: " و في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين ".

35- المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

36- نصت على هذا الإجراء المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، غير أن الملاحظ في الواقع العملي هو أن هذا الإجراء غير معمول به في الكثير من الحالات و المزاد العلني يفتتح دون وجود أي أمر بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ و يكتفي القاضي المكلف بجلسة البيوع بكشف المصاريف المقدم من طرف المحضر القضائي.

37- الملاحظ أن نص هذه المادة (753 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) لم يراع إمكانية أن يكون البيع في مكان آخر وفقا لما سبق بيانه.

38- المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التحقق يستلزم التأكد من هوية الأطراف عن طريق وثائق ثبوتية رسمية كبطاقة التعريف و رخصة السياقة.

39- ترتبط أهمية حق الإمتياز بموقع القطعة الأرضية و مساحتها و المنشآت المرتبطة به و عدد المستفيدين و غيرها من المعايير و الصفات التي يمكن أن تشكل عامل جذب للمشاركة في المزاد كما يمكن أن تشكل عامل نفور، كما تجدر الإشارة إلى أن مبلغ 10 آلاف دينار لا يعتبر ذا قيمة فعلية فيما يخص المزاد المتعلق بالعقارات و لحقوق العينية الأصلية التي من بينها حق الإمتياز محل المقال الحالي و من ثم فإن القاضي رئيس الجلسة و حين تحديده مبلغ التدرج يجب عليه تحديد مبلغ ذو قيمة و أهمية حقيقية و يشكل فارقا ذا معنى.

40- حسب الفقرة الأولى من المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يجب في الجلسة الأولى حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص.

- يتعين على القاضي التأكد من أن الأمر يتعلق فعلا بمزايدين حقيقيين و لا يكفي بعدد الحضور حتى و إن صرحوا بأنهم مزايدين، و ذلك بالنظر إلى ما لوحظ في الواقع العملي، إذ في كثير من الحالات فإن الأمر يتعلق بمزايدين ولحد فقط يصطحب معه أشخاص آخريين يشكلون مزايدين وهميين.

41- المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نصت على أن الأمر بإفتتاح المزاد العلني مرتبط بصحة إجراءات التبليغ الرسمي و النشر و التعليق و لم تنص صراحة على أن عدم صحتها يترتب عنه تأجيل الجلسة، و نرى أن كل الأمر متوقف حسب كل حالة و حسب الإجراء غير الصحيح و ما ترتب عنه من أثر، و من ثم فإن عدم تبليغ المحجوز عليه بتاريخ الجلسة مع ثبوت حضوره و تنازله عن طلب أجل و عدم إبدائه أي ضرر يكون قد لحق به من جراء غياب هذا الإجراء أو عدم صحته، لا يترتب عنه تأجيل الجلسة و يمكن إفتتاح المزاد العلني طالما توافرت باقي الشروط و الإجراءات المنصوص عنها.

42- على أمين الضبط أن يدون في السجل جميع الإجراءات التي تمت و على القاضي رئيس الجلسة التأكد من ذلك قبل التوقيع في آخر الصفحة المدون عليها هذه الإجراءات.

- 43- لا يشترط أن يقدم الطلب من الطرفين معا و إنما يكفي أن يقدمه أحدهما.
- 44- حتى و إن لم ترد عبارة " مكتوب " صراحة في المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هو ما جعل بعض القضاة الإكتفاء بإصدار أوامر تأجيل شفوية، إلا أن ما ذكره المشرع من وجوب تضمن الأمر مجموعة من البيانات و ما هو متعارف عليه بشأن قواعد سير القضاء سواء في الجانب القضائي أو الإداري و لضرورة أن يكون للمحضر المكلف بالتنفيذ أمر مكتوب يستند عليه حين قيامه بإعادة إجراءات النشر و التعليق، فإنه لا مناص من الجزم يقينا بأن أمر التأجيل يجب أن يكون مكتوبا.
- 45- الغرض من هذه المدة متعدد من بينها فسخ المجال لإعادة النشر و التعليق إذ أن المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فقرة أخيرة، تنص على إعادة النشر و التعليق بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 من نفس القانون.
- 46- على الرغم من أنه لا يمكن للشخص الاستفادة من أكثر من حق إمتياز واحد، إلا أنه يمكن تصور أن الحجز يشمل حق الإمتياز بالإضافة على عقارات و / أو حقوق عينية عقارية أخرى، و من ثم فإن ما نصت عليه المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من أحكام و إجراءات قد تجد لها محلا من التطبيق بمناسبة القيام بالبيع بالمزاد لعلي لحق الإمتياز المنصوص عنه بالقانون رقم 10-03.
- حتى و إن لم ينص المشرع على ضرورة أن يكون ذلك بموجب أمر مكتوب إلا أننا نرى ضرورة أن يكون الأمر كذلك، أي بموجب أمر مكتوب حتى يمكن تنفيذ الجزئية المتعلقة برفع الحجز.
- 47- الثمن الأساسي للمزايدة يتضمن السعر الإفتتاحي بالإضافة إلى مصاريف إجراءات التنفيذ.
- 48- المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- 49- و لذلك نعتقد أن العبارة الواردة بالمادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المتمثلة في: " يجب على الراسي عليه المزااد أن يدفع حال إنعقاد الجلسة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة " مفادها أن دفع الخمس يكون قبل رفع جلسة المزايدة لتأكيد رسو المزااد على الشخص المعني فإن لم يدفع ما عليه من مبلغ حال إنعقاد الجلسة اعتبر هذا المزايد مزايد وهمي و من ثم يستبعد من المزااد و يتم الإستمرار في هذا الأخير مع التأكدي على أنه لا يمكن إعتبار المزايد الذي يسبقه مباشرة من حيث قيمة العرض بأنه هو من رسي عليه المزااد إذا لم يتقدم شخص آخر بمزااد أعلى، ذلك أنه و طبقا للمادة 69 من القانون المدني التي تنص على: " لا يتم العقد في المزايدات إلا برسم المزااد و يسقط بمزااد أعلى و لو كان باطلا "، فإن المزااد الوهمي أسقط ما قبله و إن ثبت أنه وهمي.
- 50- المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- 51- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، بإسم الشعب الجزائري،- مع التأكيد على أنه يترتب على غياب هذين العبارتين بطلان الحكم -، الجهة القضائية التي أصدرته، أسماء و ألقاب و صفة القاضي الذي ترأس الجلسة، تاريخ النطق به أو بالأحرى تاريخ جلسة رسو المزااد، إسم و لقب أمين الضبط الذي حضر الجلسة، أسماء و ألقاب و موطن المعنيين بالمزااد من مالك العقار و الحاجز و المحجوز عليه و المحجوز لديه و الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس إن وجدو و الراسي عليه المزااد، و في حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته و تسميته و مقره الإجتماعي و صفة ممثله القانوني أو الإتفاقي، أسماء و ألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الأشخاص المعنيين بالمزااد).
- 52- المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- 53- و لذلك يتوجب على القاضي العمل على تحرير حكم رسو المزااد و توقيعه مع ذكر فيه جميع البيانات و المعلومات الضرورية في أقرب وقت ممكن، حتى يمكن قيد الحكم خلال أجل شهرين.

54- نفقات التبليغ الرسمي و التعليق و النشر.

55- المادة 761 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و نرى أنه ليس لرئيس المحكمة إلا أن يصدر أمرا بوقف إعادة البيع شريطة أن يكون الطلب مقبول شكلا و أن يكون المزايد الجديد قدم وصل إيداع المصاريف الإضافية التي ترتبت على تراجعه.