

البيع بالمزاد العلني لحق الامتياز الفلاحي في ظل التشريع الجزائري.

Sale by public auction of the right of agricultural concession under Algerian legislation.

فهيمة بوزار

جامعة المدية، مخبر السيادة والعولمة (المدية)، bouzar.fahima@univ-medea.dz

تاريخ النشر: 2022/04/27

تاريخ القبول: 2022/01/19

تاريخ الاستلام: 2021/08/13

ملخص:

استنادا للمادة 12 من القانون 03/10 لصاحب حق الامتياز الفلاح الحق في تشكيل الرهن الرسمي على الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز الفلاحي لفائدة هيئات القرض بغرض تمويل مشاريع استثمارية، وعليه يلتزم المستثمر بأداء التزاماته في الآجال المقررة وفق بنود عقد الرهن. وفي حال عدم الوفاء بالدين في الأجل المحدد يكون عرضة لإجراءات الحجز هذا ما يترتب عنه عملية بيع حق الامتياز الفلاح عن طريق المزاد العلني مع احترام الشروط والإجراءات التي وردت في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالموازنة مع مراعاة أحكام المادة 2/12 سالفه الذكر.

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي، حق الامتياز، الرهن الرسمي، البنوك والمؤسسات المالية، البيع بالمزاد العلني.

Abstract:

Based on the Article 12 of Law 10/03, the holder of the agricultural concession has the right to form an official mortgage on the in-kind right resulting from the agricultural concession right for the benefit of loan agencies and for the purpose of financing investment projects.

In case the debt is not honoured within the specified term, it shall be subject to seizure procedures, which results in the process of selling the agricultural concession right through public auction, while respecting the conditions and procedures stated in the Civil and Administrative Procedures Law in the budget, taking into account the provisions of the aforementioned Article 12/2.

Keywords: agricultural real estate, franchise, nominal mortgage, banks and financial institutions, auction sale.

يعتبر القطاع الفلاحي ذو أهمية قصوى ومن القطاعات الرئيسية في البلدان الاقتصادية في مختلف دول العلم بما فيها الجزائر، إذا كان البعد الاقتصادي للعقار الفلاح يبدو واضحا في كون الأراضي الفلاحية مصدرا للثورة الغذائية والحرك الأساسي للاقتصاد الوطني والنمو الاجتماعي وما زال مؤهلا لأداء دوره كقطاع رائد للتنمية الاقتصادية الشاملة، يمنح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بالإضافة إلى الأملاك السطحية المتصلة بها، التي كان القانون 19/87 قد منح حق الملكية للمستثمر على جميع الممتلكات الموكلة لذمة المستثمر ماعدا الأرض طبقا للمادة 7 منه.

لتوفير رأس المال ضروري للاستغلال الأمثل للمستثمرات ومن أجل تغطية مصاريف ونفقات الاستغلال الواجبة لتنمية القطاع و المنتوج الفلاحي منح المشرع الحق في تأسيس رهن على حق الامتياز وذلك طبقا للمادة 12 من القانون 03/10 بغض النظر عن أحكام القانون المدني، إذ يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض لتمويل مشاريع استثمارية، فعند حلول أجل الوفاء بالدين و إذا امتنع المستثمر عن تنفيذ التزاماته يباشر البنك إجراءات الحجز على الحق العيني الناتج عن حق الامتياز على اعتبار أن ملكية العقار تبقى للدولة ثم يدرج الحق العيني للبيع بالمزاد العلني.

سنسلط الضوء في هذه الدراسة على إمكانية المستثمر في تشكيل الرهن على حقه العيني الناتج عن الامتياز وبيعه بالمزاد في حال امتناعه عن التنفيذ، نظرا لأهميته من الناحية الاقتصادية باعتباره خطوة بارزة لتطوير الاستثمار الفلاحي، إذ تمكن المستثمر من رفع مستوى إنتاجه من خلال توسيع مشروعه الفلاحي والاعتماد على التقنيات الحديثة في لتنشيط قطاع الفلاحة، كما يلعب البنك أو المؤسسات المالية دورا فعالا في التوجيه وتقديم خطط العمل والاقتراحات حول هذه المشاريع كونها خبيرة وجديرة بذلك ، كما تعمل على تنشيط رؤوس الأموال للبنوك والمؤسسات المالية.

أهداف الدراسة، تتمثل في تسليط الضوء على الجوانب القانونية التي يتم بها عقد الرهن الرسمي لحق الامتياز الفلاحي كيفية تنفيذه وبيعه بالمزاد إذا تعذر التنفيذ لإزالة الغموض، حيث أن المشرع خرج عن القواعد العامة في الرهن العقاري، إذ خص حق الامتياز بقواعد رهن خاصة به في مادة واحدة " 12 " من القانون 03/10 هذا ما يدل على ترك الأمر للقواعد العامة المنظمة للرهن في القانون المدني وبخصوص التنفيذ الرجوع لقانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة للحجز والبيع بالمزاد .

ومن أسباب اختيارنا هذا الموضوع: - كونه يساهم في إثراء ثقافتنا القانونية في مجال العقار الفلاحي.

- ينطوي على أهمية كبيرة في الدولة ويطرح عدة إشكالات عملية وخاصة الرهن وتنفيذه وبيعه بالمزاد.

- جودة الموضوع كونه يطرح قيمة علمية التي قد تكون حافزا للباحثين لإثرائه أكثر.

لدراسة هذا الموضوع انطلقنا من الإشكالية التالية: مامدى فعالية الرهن الرسمي على حق الامتياز الفلاحي؟ وماهي

أهم الإشكالات التي تعيق عملية التنفيذ وبالأخص ما يتعلق بعملية البيع بالمزاد العلني وكيف تتم..؟.

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في ثانيا دراستنا بشكل عام على المنهج الوصفي، حيث وضمنا هذا الأخير بشكل أساسي من خلال شرح نصوص القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 ، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي جاء بعقد الامتياز ومرسومه التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما اتبعنا المنهج التحليلي للتعليق والتحليل لبعض من النصوص القانونية المنظمة لعقد الرهن الرسمي المثقل للحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز الفلاحي، والعمل على تحديد أهم الإشكالات التي تعيق عملية التنفيذ بالأخص عملية بيعه بالمزاد العلني.

لدراسة هذا الموضوع قسمناه إلى مبحثين، نتناول الرهن الرسمي لحق الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري(المبحث الأول) ثم بيع حق الامتياز الفلاحي عن طريق المزاد العلني(المبحث الثاني).

المبحث الأول: الرهن الرسمي لحق الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري.

قصد توفير الظروف الملائمة لتنفيذ عقد الامتياز، وتحقيق استغلال أمثل وعقلاني للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فقد حرص المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المنظمة لعقد الامتياز على منح المستثمر صاحب الامتياز جملة من الحقوق تم التطرق إليها من خلال أحكام القانون رقم 03/10 السابق الذكر، ودفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و ذلك بهدف تمكينه من ممارسة الاستغلال في أحسن الظروف، منها ما يتعلق بكيفية استغلال هذه الأراضي، ومنها ما يرتبط بحق الامتياز كحق عقاري ممنوح للمستثمر على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها ، وما يهمنا في هذا الشأن الحق في تشكيل الرهن الرسمي لحق الامتياز الفلاحي الذي سنتناوله في (المطلب الأول) ومن ثم أحقية الاستفادة من قرض ودعم الدولة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الرهن الرسمي لحق الامتياز الفلاحي.

إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية وأي شخص آخر طبيعي كان أو معنوي يحكمه القانون الخاص، وسواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة قد ترتب من خلال اتفاقيات مع الغير طبقا لنص المادة 26 من القانون 03/10 أو رهن لحق الامتياز نصت على ذلك المادة 12 من القانون السالف الذكر؛ "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يحول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري

الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض"¹، وعليه سنتناول تعريف الرهن الرسمي قانونا (الفرع الأول) وإمكانية الرهن (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الرهن الرسمي قانونا.

يعرفه المشرع الجزائري بالأمر 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم في المادة 882 بأنه عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار للوفاء بدينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التابعين له في مرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان، فالرهن الرسمي بمقتضى المادة المذكورة أعلاه عقد يتم بين الدائن ومالك العقار المرهون سواء كان هذا المالك هو المدين نفسه أو شخص آخر ككفيل عيني وذلك حسب المادة 884 من الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم "يترتب بمقتضاه للدائن حق عيني على عقار مخصص للوفاء بدين، ويتقدم الدائن بموجب هذا الحق على الدائنين الذين لهم حق عني آخر، كما ينشأ الرهن الرسمي بواسطة عقد، فيكون بواسطة عقد، فيكون مصدره القانون أو القضاء حيث نص المشرع على ذلك في المادة 883 من الأمر السابق " لا ينعقد الرهن الرسمي إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون"².

أولاً: الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الرسمي.

ينشأ الرهن الرسمي بمقتضى عقد تراعى في إبرامه الشروط المقررة في النظرية العامة للعقود كالرضا والحل والسبب، وأطراف العقد الدائن المرهن والراهن، وهذا الأخير أي الراهن قد يكون هو المدين وقد يكون شخصا آخر غير المدين يرهن ماله لضمان الوفاء بدين غيره، ويسمى في هذه الحالة الكفيل العيني، وقد نص المشرع الجزائري في المادة 1/884 من الأمر السابق "يجوز أن يكون الراهن هو نفس المدين، كما يجوز أن يكون شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين" وتسري على الكفيل العيني أحكام الرهن والكفالة معاً³.

وبجانب هذه القواعد العامة فقد خص المشرع الرهن الرسمي بقواعد خاصة فأشترط من ناحية تخصيص الرهن ومن ناحية أخرى أهلية الراهن للتصرف إضافة إلى ملكيته للعقار المرهون.

1- الشروط الموضوعية العامة: المتمثلة في الرضا والأهلية والحل والسبب.

بالنسبة لتخصيص الرهن من حيث الدين المضمون يهدف لحماية الدائنين الذين يتعاملون مع المدين، إذ لا يكفي أن يعلم الغير أن العقار مثقل برهن قانوني ب ما يهم معرفة مقدار هذا الدين لأنه من خلاله ممكن تقدير استنفاد المدين

¹ - أنظر المادة 12 من القانون 03/10، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.

² - أنظر المادة 883 من الأمر 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

³ - انظر المادة 1/884 القانون نفسه.

لانتماه على حق الامتياز، هذا ما ينصب في مصلحة المدين لأن عدم تحديده يؤدي إلى استغراق جمع حقوق الامتياز إذا كان لديه أكثر من حق وهذا يؤثر سلبا على الصورة المالية في نظر الدائنين¹.

بالإضافة لتخصيص الرهن، لا بد أن يكون الراهن هو صاحب الامتياز وأهلا للتصرف فيه، أي تم اكتسابه في إطار القانون 03/10، وهذا يدخل ضمن مبدأ أن يكون مالكا للعقار طبقا للمادة 884 من القانون المدني " .. يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه."

ثانيا: الشروط الشكلية لإنشاء الرهن الرسمي .

تتمثل هذه الشروط في الشكلية استنادا للمادة 883 من القانون المدني، يقصد بالسمية تحرير عقد الرهن من قبل موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، فالسمية ترتب حقا عينيا بين المتعاقدين ولنفاذه في مواجهة الغير لا بد قيده في المحافظة العقارية وهذا ما أكدته المادة 904 من القانون السالف الذكر².

الفرع الثاني: إمكانية الرهن.

بالرجوع للقانون 03/10 نجد أن المادة أعلاه، نصت على إمكانية الرهن وعليه فإنه يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز الاستفادة من القروض لتمويل نشاطهم الفلاحي من الهيئة المقرضة وذلك مقابل ضمان يتمثل في تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز .

أولا: شروط الواجب توفرها في الراسي عليه المزداد عند حجز هيئات القرض على حق الامتياز.

يشترط في الراسي عليه المزداد في حالة قيام هيئات القرض بالحجز على حق الامتياز الشروط التالية:

- 1- أن يكون شخص طبيعي جزائري الجنسية ليست له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني.
- 2- أن لا يكون من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو قرار من الوالي في ظل سريان قانون 15/87 .

3- أن لا يصبح له أكثر من حق على مستوى الوطن³.

ويشهر بالمحافظة العقارية حكم رسو المزداد من طرف المحضر القضائي، ويكون غير قابل لأي طعن¹، طبقا لنص المادة 762 و 764 من قانون إجراءات مدنية وإدارية²، ثم يقدم ذلك الحكم للديوان الوطني بغرض إمضاء دفتر الشروط وتحرير عقد امتياز جديد ويشهر بالمحافظة العقارية من طرف إدارة الأملاك الوطنية.

¹ - أسية هتشان، رهن حق الامتياز الفلاحي، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، السنة 2021، ص 381.

² - أنظر المادة 904 من من الأمر 58/75 السالف الذكر.

³ - قروض الاستثمار، والاستفادة منها يجب أن يكون لدى المستثمرة الفلاحية بيان لذمتها المالية، فإذا كان إيجابيا تمنح لها الأولوية أما إذا كان سلبيا ولا يمكن لها تسديد ديونها فإن مصالح البنك الفلاح للتنمية الريفية، تقدم لها نصائح قصد النهوض بها، وجعلها ميسورة، وهذا بالنسبة لقروض الاستغلال، فتمنح بمجرد القيام بموازنة ما للمستثمرة الفلاحية من أموال وماعليها من ديون، وعند المطالبة بأي ضمان فإنها تقدم سند الاشتراك في صندوق الضمان الاجتماعي الذي أسس خصيصا لكفالة قروض مشاركة الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم.

المطلب الثاني: أحقية الاستفادة من قرض ودعم الدولة.

لصاحب حق الامتياز الحق في تشكيل رهن وكذا الحق في الاستفادة من قرض ودعم الدولة في حال حلول الأجل لها حق التنفيذ ومتابعة إجراءات التنفيذ على الحق العيني الواقع على العقار وفي هذه الحالة يرد على حق الامتياز الفلاحي، وعليه سنتطرق لحق صاحب حق الامتياز في تشكيل قرض من الدولة (الفرع الأول) و ضمانات توقيع الرهن على حق الانتفاع(الفرع الثاني).

الفرع الأول: حق صاحب الامتياز في تشكيل قرض من الدولة.

قد يعجز صاحب الامتياز عن توفير المال الضروري للقيام بالنشاط الفلاحي كتجهيز شبكات جلب وصرف المياه وتمهيد الأرض، لذا فإن بنك الفلاحة والتنمية الريفية والذي يعد بنك متخصص في القطاع الفلاح المنشأ بموجب المرسوم 82/106 المؤرخ في 03 مارس 1982 المعدل بالأمر 85/81 المؤرخ في 30 أوت 1985 يسعى لتوفير الرأسمال الضروري لإنعاش الفلاحة الوطنية من خلال تلقي الودائع من الفلاحين وتقديم القروض الفلاحية، التي تكون متوسطة وطويلة الأجل بهدف تكوين رأسمال ثابت لتمويل القطاع الفلاحي³.

أولاً: القرض البنكي كطريقة لتمويل القطاع الفلاحي.

يعتبر القرض البنكي أحد الطرق لتمويل القطاع الفلاحي إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل التعاضدي⁴، فحق الامتياز هو مال عقاري يخول لصاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وإعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الاستثمار وكذلك قروض الاستغلال ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصاً ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم⁵.

ثانياً: القرض البنكي في ظل القانون 19/87.

لقد عرفت المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 19/87 صعوبة الحصول على القروض البنكية، كون أن البنك يرفض في كثير من الأحيان منح القروض بسبب الضمانات لدى المنتجين كون أن الأراضي الفلاحية ملك للدولة ولا يمكن رهنها لضمان القرض الفلاحي⁶.

¹ - بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقاً للقانون 03/10، محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، الجزائر، 2011، ص 11.

² - أنظر المادتين 762 و 764 من القانون 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

³ - متالشتة شفيق، النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، "تقنية الامتياز"، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، سنة 2017/2018، ص 151.

⁴ - أنظر المادة 85 من القانون 16/08، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.

⁵ - بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي " حالة المستثمرة الفلاحية"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، البلدة، 2011، ص 140.

⁶ - عمجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2015، ص 226.

الفرع الثاني: ضمانات توقيع الرهن على حق الانتفاع.

وقوع الرهن على حق الانتفاع لا يضمن الديون بأي صفة مؤكدة حتى في حال قيام البنك بإجراءات الحجز على حصة المستفيد كونه في حال البيع بالمزاد العلني فإن الشخص الراسي عليه المزاد يجب توفر فيه شروط معينة وهي:

أولاً: الشروط الواجب توافرها في الراسي عليه المزاد في حالة البيع.

لا بد أن تتوفر في الراسي عليه المزاد جملة من الشروط وهي:

1- أن يكون فلاحاً .

2- أن يكتسب حصة واحدة، وأن يقبل به باقي الشركاء.

أ- كل هذه الشروط من العسير التنفيذ على حصة المستفيد من المستثمرة الفلاحية مما يجعل الجهات المقرضة لا تقدم علة تمويل المستثمرات الفلاحية، إذ حاول المشرع الجزائري بقدر الإمكان الاستفادة من القروض الممكنة، متفادياً بذلك الشروط التي كانت مفروضة من قبل¹.

ب- أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري هو حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، إذ يمكن الحجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد²، لكن المشرع لم يتناول الشروط الواجب توافرها في حالة الحجز عن الحقوق والبيع بالمزاد العلني، على عكس القانون 19/87 والذي فرض أن يكون الراسي عليه المزاد متوفراً على نفس شروط المستفيد الأصلي والحفاظ على الطابع الجماعي.

ثانياً: العوامل الضرورية لتنمية العقار الفلاحي الموجه للقرض.

لتنمية القطاع الفلاحي وتمكينه للقيام بمهامه الضرورية يجب توفر عوامل أساسية: كضرورة خلق وتوسيع البنوك الريفية وتعاونيات القرض، التي من شأنها أن تحقق توفير المعلومات الضرورية للبنوك وتعاونيات القرض وكذا ظروف وإمكانات الفلاحين والتي تعتبر كضمان للقروض، وجلب مدخرات الفلاحين التي تعمل على توفير مصادر للحصول بصفة عقلانية وبشكل مبسط للقطاع الفلاحي³.

ثالثاً: آثار الرهن الرسمي الواقع على حق الامتياز الفلاحي.

سنتعرض بشكل مبسط للآثار المترتبة عن حق الامتياز الفلاح من خلال مايلي:

¹ - شروط الاستفادة من القروض:

1- أهلية الحصول على القرض بتوفر هذا الشرط متى حصل المستفيد على قرار المنح من الوالي المختص.

2- على المستثمرة الفلاحية الجماعية أن تكون مكونة حسب القانون من ثلاثة أشخاص أو أكثر يعملون جماعياً.

3- على المستثمرة الفلاحية الجماعية أن تفتح حساباً أمام الوكالات المحلية لبنك الفلاحة والتنمية الريفية.

4- على المستثمرة الفلاحية أن تعين عضواً ينوبها أمام الوكالة.

5- على المستثمرة الفلاحية الجماعية بواسطة نائبها أن تطلب الفرصة من هذه الوكالة ويتم ذلك عن طريق مأل مطبوعة تقدمها الوكالة.

² - بن ويس أحمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله، تيبازة، الجزائر، سنة 2020، ص 24.

³ - معطى الله علي، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، الجزائر، دار هومة، الطبعة الأولى، 2005، ص 109.

1- بالنسبة للمتعاقدین والغیر:

سنتطرق لآثار الرهن بالنسبة لصاحب حق الامتياز، ثم بالنسبة للدائن صاحب البنك أو المؤسسة المالية، ثم الغير:

أ- **الراهن صاحب حق الامتياز:** يلتزم بضمان سلامة الرهن وهذا ما أكدته المادة 898 من القانون المدني، إذا نشأ الهلاك أو التلف عن سبب لا ينسب إلى الدائن ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين فللمدين الخيار بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفي الدين فوراً قبل حلول الأجل.

في هذا الصدد تشير المادة 900 من القانون السابق¹ أفرت بأنه في حالة هلاك العقار المرهون أو تلفه لأي سبب كان انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة، ضف إلى ذلك يلتزم الراهن بنفقات عقد الرهن استناداً للمادة 883 الفقرة الثانية القانون السالف الذكر.

ب- **الدائن البنك أو المؤسسة المالية:** تنحصر حقوق هذه الجهات قبل حلول أجل الدين وبعد حلوله:

- حق البنك أو المؤسسة المالية قبل حلول أجل الدين؛ هنا لا يكون للدائن المرهّن سوى الحق في مراقبة ما ينتج عن ذلك من المساس بالحق أو الانقاص فوقوع ذلك يؤدي للجوء للإجراءات التحفظية اللازمة للمحافظة على العقار من تلف.

- حق البنك أو المؤسسة المالية بعد حلول أجل الدين؛ عند حلول الأجل ولم يوفي المدين بالدين جاز للدائن المرهّن التنفيذ على الحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي وفقاً للإجراءات القانونية.

ج- **بالنسبة للغير:** يتمثل مظهر نفاذ الرهن في مواجهة الغير في حق الدائن المرهّن في التقدم وحق التتبع استناداً للمادة 907 من القانون السابق،

المبحث الثاني: بيع حق الامتياز الفلاحي عن طريق المراد العلني.

بالرجوع للمادة 12 من القانون 03/10، للمستثمر صاحب حق الامتياز الحق في إنشاء الرهن على الحق العيني العقاري لصالح هيئات القرض، ورهن حق الامتياز بمثابة رهن رسمي بحكم القانون لذا يخضع لإجراءات تحصيل البنك لديونه في حالة حلول أجل اليد والمستثمر لم يوفي بالتزاماته القانونية المرسوم رقم 132/06 لاسيما المواد 02 إلى 07 منه وكذا القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه سنتناول إجراءات التنفيذ الواقعة على حق الامتياز الفلاحي (المطلب الأول) وبيع حق الامتياز الفلاحي بالمراد العلني (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إجراءات التنفيذ الواقعة على حق الامتياز الفلاحي.

كما قيل سابقاً لقد منح القانون 03/10 للمستثمر الحق في الرهن الرسمي على حقه في الامتياز مراعاة أحكام المواد 12 ولاسيما 3 و7 و15 و16 و19 منه، وعليه من خلال هذه الجزئية سنتناول مراحل إجراءات التنفيذ، سيكون توجيه الإعذار للمستثمر الفلاحي بميعاد الدين (الفرع الأول) وإجراءات الحجز على حق الامتياز الفلاحي (الفرع الثاني).

¹- أنظر المواد 898 إلى 900 من الأمر 58/75، السالف الذكر.

الفرع الأول: توجيه الإعذار للمستثمر الفلاحي بميعاد الدين.

في حال تخلف المستثمر الفلاحي عن الوفاء بالقرض عند حلول الأجل ويكون ذلك بطلب من الممثل المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية الدائنة، بواسطة الاطلاع على اتفاقية القرض التي تحتوي على آجال وشروط الدفع، يعاين المحضر القضائي بناء على ذلك عدم وفاء المدين المستثمر بالتزاماته القانونية.

أولاً: إعذار المستثمر الفلاحي بتسديد المبالغ المستحقة .

يبلغ المحضر القضائي بناء على ذلك إعذار بالدفع للمستثمر الفلاح المدين لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد، وفي حال عدم وفائه في أجل الشهر الممنوح يبلغ تبليغا ثانيا للدفع بنفس صيغة الاعذار الأول غير أن الأجل في هذه الحال محدد ب 15 يوما¹ و يخطر في حالة الامتناع عن الدفع مرة ثانية سيحال إلى المحكمة المختصة إقليميا وذلك لمباشرة إجراءات الحجز والبيع بالمزاد العلني².

ثانياً: مصير الدين بعد التبليغ والامتناع عن التسديد وفق المواعيد القانونية المحددة .

وفي كل هذه الحالات نصت المادة 687 من ق إجراءات المدنية والإدارية، إذا لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغه بالوفاء³، طبقا للمادة 612 من نفس القانون يمكن للمستفيد من السند التنفيذي، الحجز على جميع المنقولات والأسهم والحصص وكذا الأرباح في الشركات والثمار وغيرها من الأموال المنقولة، ويتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة المختصة ، والتي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، وعند الاقتضاء في موطن المدين.

الفرع الثاني: إجراءات الحجز على حق الامتياز الفلاحي.

استنادا للمادة 5/96 من قانون المالية لسنة 2003 يشكل الرهن القانوني أي الرسمي سندا تنفيذيا إذ اجراءات الحجز غير كافية لذلك، وإنما لا بد أن يمهر بالصيغة التنفيذية وفق ما تم تقريره وفق أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يكون ذلك بناء على طلب أمام المحكمة التي يقع فيها العقار الفلاح محل الحجز.

أولاً: البيانات الضرورية في العريضة المقدمة لهيئة المحكمة.

يجب أن تتوفر في العريضة المشار إليها البيانات التالية وهي:

- التسمية والمقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية وكذا تعيين ممثلها المؤهل قانونا.

- هوية المدين " المستثمر الفلاحي " .

- تعيين العقار المثقل بالرهن القانوني تعيينا دقيقا .

¹ - أنظر المادة 03 من المرسوم 132/06، المؤرخ في 04 ربيع الأول عام 1427 الموافق 3 أبريل سنة 2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة

البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، ج رعدد 21، الصادر 5 أبريل 2006.

² - أسية هتشان، رهن حق الامتياز الفلاحي، المرجع السابق، ص 385.

³ - أنظر المواد 687 و 612 من قانون 09/08، السالف الذكر.

- مبلغ الدين وأجل استحقاقه.

ويلحق بالطلب: اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية وزبونها.

- نسخة من جدول قيد الرهن بالمحافظة العقارية.

- نسخة من الإعدارين بالدفع يجران كما هو منصوص عليهما في المادتين 2 و 3¹.

ثانيا: التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري.

يجب تبليغ السند المهور بالصيغة التنفيذية المسلمة بموجب العريضة المقدمة مع الأمر بالدفع بواسطة المحضر القضائي، في حالة الامتناع عن الدفع يقوم هنا المحضر القضائي بموجب أمر من المحكمة بشهر الأمر بالحجز خلال مدة شهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا استنادا للمادة 06 من المرسوم 132/06² يعد هذا الإجراء حجزا عقاريا للممتهلك موضوع الرهن القانوني، كما أكدت على ذلك المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين، وإذا كان العقار و/ أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير، وحب التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب.

ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد "1" من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار، و/ أو الحق العيني العقاري جبرا عليه³.

والمقصود بالبيع جبرا عنه في هذا القانون أي التنبية بنزع ملكيته جبرا ومباشرة عملية البيع بالمزاد العلني للحق

العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز.

المطلب الثاني: بيع حق الامتياز الفلاحي عن طريق المزاد العلني.

منح القانون 03/10 السالف الذكر للمستثمر الفلاح في الحق في تشكيل الرهن الرسمي لصالح هيئات القرض من أجل تمويل مشاريع استثمارية، وعند حلول أجل الدين مع اعدار المدين بالوفاء مستلزماته وتبليغه بالوفاء فعند استحالة الوفاء نلجأ لإجراءات الحجز ثم يباع هذا الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز القانوني محل الرهن وعليه سنتناول بيع حق الامتياز الفلاح بالمزاد العلني(الفرع الأول) وحكم رسو المزاد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: بيع حق الامتياز بالمزاد العلني.

القانون 03/10 السالف الذكر لم يحدد لنا شروط وإجراءات عملية بيع الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز محل الرهن هذا ما يجعلنا بالرجوع للقواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية عملية بيع الحق العيني العقاري فملكية الرقبة تبقى للدولة وبتالي لا تباع وإنما البيع هنا يرد على الحق الممنوح للمستثمر.

¹ - أنظر المادة 05 من المرسوم 132/06، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 06 من المرسوم نفسه.

³ - أنظر المادة 725 من القانون 09/08، السالف الذكر.

أولاً؛ إعداد الحق العيني العقاري للبيع بالمراد العلني.

يتضمن هذا العنصر مجموعة من الإجراءات تتمثل في إعداد قائمة شروط البيع، إذ تتضمن مجموعة من البيانات:

حددت ذلك المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛

- إسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم،

-السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين،

- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد، وتعين العقار و أو الحق العيني

العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا لاسيما موقعة وحدوده ونوعه و مشتملاته، مساحته، رقم القطعة الأرضية....

- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل..

- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف...

- تجزئة العقار إلى أجزاء...

مع تبيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

وعليه يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع، إذ تحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة

لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما.

1- في حالة خلو قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات، تكون قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال

أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه، كما أنه في حال إلغاء شروط البيع يعاد تجديدها على نفقة المحضر

القضائي¹.

2- أشارت المادة 738 من نفس القانون على ما يرفق قائمة شروط البيع وهي:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه،

- نسخة من أمر الحجز وكذلك نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن كان،

شهادة عقارية تتضمن كل القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز ومستخرج جدول الضريبة العقارية.

ثانيا: تحديد الثمن الأساسي التي تنطلق منه عملية البيع بالمراد.

تقدير الثمن الأساسي لبدأ عملية البيع بالمراد والقيمة التقريبية له في سوق العقار و أو الحق العيني العقاري

المحجوز، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري، إذ يعين بأمر على عريضة، يكون ذلك بناء على طلب المحضر

القضائي أو الدائن الحاجز، وذلك بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة،

كما يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز هذا

¹ - انظر المادة 737 من القانون 09/08 السالف الذكر..

الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره¹، لا بد مراعاة إجراءات التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للأشخاص المذكورين في المادة 740 من نفس القانون.

الهدف من التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للأشخاص المذكورين أعلاه أو إلى ورثتهم إذ يكون لكل هؤلاء إبداء ملاحظاتهم فيما يخص تعديل شروط البيع أو تتصل بأوجه البطلان التي قد تشوب القائمة أو الإجراءات السابقة عليها وذلك حتى يتم تصفية كافة المنازعات التي قد تعترض عملية التنفيذ الجبري حتى يصبح العقار بذلك العقار معدا لبيعه بالمزاد العلني وهذه المرحلة تسمى مرحلة الاعتراضات² وتقدم الاعتراضات من طرف الأشخاص المشار إليهم سابقا ووفقا للإجراءات المذكورة في المادة 743 من القانون السابق .

الفرع الثاني: منازعات التنفيذ قبل البيع وإجراءات تمام عملية البيع بالمزاد العلني.

يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب عن طريق الاستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتا على العقار أو الحق العيني العقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة، بشرط إثبات أن قيمة هذا المحل المحجوز كافية للوفاء بديون جميع الدائنين، يحدد هذا الأمر الاستعجالي هذه الحقوق والعقارات محل التوقيف للبيع، كما يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزداد الاستمرار في بيع تلك الحقوق في حال عدم كفاية الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه³ .
حالة تأجيل إجراءات البيع إذا تم إثبات أن الإيرادات السنوية للعقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين 744 القانون السابق .

بالنسبة لرفع دعوى الفسخ ترفع من ذوي المصلحة لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني والتأشير على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة (3) أيام⁴.

أولاً: إجراءات البيع بالمزاد العلني.

في حال عدم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا تحدد بموجب عريضة تكون بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن مشترك في الحجز، يصدر بذلك رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المسجلة، بعد ذلك يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إذا وجد، مع تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع (8) أيام قبل الجلسة على الأقل.

بعد ذلك يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع ينشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من

¹ - أنظر المواد 738 و 740 القانون نفسه .

² - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، التأمينات العينية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهدى، الجزائر، 2015، 244.

³ - أنظر المواد 743 و 744 من القانون 09/08 السالف الذكر .

⁴ - انظر المواد 745 و 746 القانون نفسه.

الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة¹.

فيما يخص تحرير المحضر الرجوع للمادة 794 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

نصت المادة 751 من نفس القانون "على إمكانية للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، والمدين المحجوز عليه والكفيل العيني، تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في ذلك.

يفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع وقبل افتتاح البيع بالمزاد العلني، بأمر غير قابل لأي طعن.

إذا قرر إلغاء إجراءات النشر والتعليق، أجل البيع إلى جلسة لاحقة وأمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي.

إذا فصل برفض طلب الإلغاء، أمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً².

يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي. بموجب أمر على عريضة تقدم من طرف هذا الأخير أو من أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقرير قبل افتتاح المزاد العلني، وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد (752) من القانون نفسه.

ثانياً: جلسة البيع بالمزاد العلني.

يتم البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض. بمقر المحكمة التي تم فيها إيداع قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك، تكون بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط وحضور الدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، يتم إجبارهم (8) أيام على الأقل قبل الجلسة وحضور عدد المزايدون لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص، كما يجوز تأجيل عملية البيع بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية بالأخص قلة المزايدون وضعف العروض، هنا تعاد إجراءات النشر والتعليق علة نفقة طالب التأجيل³.

بخصوص افتتاح جلسة البيع وحالات إعادة عملية البيع بالمزاد العلني الإحالة إلى المواد من 754 إلى 761 القانون نفسه.

الفرع الثاني: حكم رسو المزاد وآثاره.

تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل الحقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، يعتبر حكم رسو المزاد سند للملكية، يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهارة خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره (762)

¹ - انظر المواد 747 و 748 القانون نفسه.

² - أنظر المادة 751 القانون 09/08 السالف الذكر.

³ - انظر المادة 753 القانون نفسه.

القانون نفسه، كما على ذلك المادة 7 " يجب أن تتم عملية إشهار البيع بالمزاد للممتلك المحجوز بالمحافظة العقارية طبق للتشريع المعمول به"¹.

أولاً: بيانات حكم رسو المزاد.

يتضمن حكم رسو المزاد فضلاً عن بيانات الأحكام القضائية المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف ما يلي:

- 1- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها، تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.
- 2- تعيين العقار و أو الحق العيني العقاري المباع و مشتملاته و الارتفاقات العالقة به إن وجدت كما تم تعيينه في قائمة شروط البيع.
- 3- تحديد الثمن الأساسي للعقار و أو الحق العيني العقاري المباع،
- 4- إجراءات البيع بالمزاد العلني،
- 5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصاً طبيعياً أو معنوياً²،
- 6- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

ثانياً: آثار حكم رسو المزاد العلني.

بالنسبة لآثار حكم رسو المزاد تتمثل في إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الحال بتسليم العقار و أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.763-7 أعلاه يترتب على قيد حك رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية الرجوع للمادة (764) القانون نفسه.

حكـم رسو المزاد غير قابل لأي طعن.

ينقضي حق الامتياز العقاري بنفس طرق الرهن الرسمي وفق إحالة المشرع لذلك، والطريقة الثانية لانقضاء الرهن الرسمي وحق الامتياز العقاري هي بيع العقار بالمزاد العلني وهذا ما نصت عليه المادة 936 قانون مدني " إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار او الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند النخلة، فحقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو يدفعه إلى الدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن."

فلاحظ من خلال نص المادة سالفة الذكر أن حقوق الرهن الرسمي، والامتياز العقاري تنقضي بمجرد إيداع ثمن العقار المبيع الراسي به المزاد، سواء كان هذا البيع في مواجهة مالك العقار أي في حالة عدم انتقال العقار من يد المدين إلى الغير، أو في مواجهة الحائز في حال فوات مهلة التطهير أو رفض عرض التطهير من قبل الدائنين ورفض الحائز للتخلية،

¹ - أنظر المادة 07 من المرسوم 132/06، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 763 من القانون 09/08 السالف الذكر .

أو في مواجهة حارس العقار المعين من طرف المحكمة بعد تخلية الحائز للعقار لخياره التخلية دون دفع القيمة الحقيقية للعقار¹.

وتجدر الإشارة إلى أن المزاد قد يرسو على الحائز نفسه وقد لا يرسو عليه وهذا يكون له أثر على انقضاء حقوق الامتياز والرهون في هذا الشأن نميز بين حالتين:

1- رسو المزاد على الحائز: فإذا رسي المزاد على الحائز فإن العقار يتطهر من كل الرهون المقيدة قبل أن ينتقل العقار إليه، أما الرهون التي رتبها هو بعد انتقال الملكية إليه فتبقى قائمة ولا يطهر العقار منها.

2- رسو المزاد على غير الحائز: إذا رسي المزاد على غير الحائز فإن العقار يتطهر من كل الرهون المقيدة عليه سواء تلك الصادرة من المالك السابق أو الصادرة من الحائز بنفسه.

وهذا ينطبق على رهن حق الامتياز الفلاحي الذي قد تكون نهايته سواء تسديد الدين أو البيع بالمزاد العلني.

ثالثا: الاختصاص القضائي لمنازعات المستثمرة الفلاحية مع الغير.

وفي كل الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العملية ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة شركة نشأت بموجب اتفاق بين أعضائها. بموجب عقد يحرر من طرف الموثق، إلا أن المحكمة العليا قبلت الدعوى من طرف أعضاء مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل، حيث جاء في قرارها الصادر بتاريخ 2000/04/26 ملف رقم 195240²؛ "... حيث ولما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا لنص المادة 13 من القانون 19/87 فإنه يحق لها ممارسة الدعوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة، وذلك طبقا لنص المادة 06 من نفس القانون...".

وأنه بذلك لا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال وفي دعوى الحال فإن قضاة الموضوع بقضائهم ضد المستثمرة المطعون ضدها، المنشأة بموجب القرار الولائي رقم 430 بتاريخ 1993/05/22 على أجزاء من أراضي المستثمرة الطاعنة الناشئة هي الأخرى بموجب قرار ولائي رقم 218 بتاريخ 1988/02/23، وهذا القرار على الرغم من المآخذ التي تسجله عليه، إلا أنه أُر اختصاص القاضي المدني بالنظر بين المستثمرة الفلاحية والغير³.

وما يمكن استخلاصه أن المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية، قد تبرم عقود مدنية مع شركات أخرى خاضعة للقانون الخاص أو شركات وهيئات القانون العام، وقد نشأت التزامات وحقوق فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، حول استغلال الأراضي الفلاحية حسب الاتفاقيات المشتركة بين أعضائها، كما يمكن أن تنشأ حقوق

¹ - جاب الله مريم وسدايرية عابدة، حقوق الامتياز في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 15، 2004 - 2007، ص 23 و 24.

² - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 237241، الصادر بتاريخ 2001/01/10، غير منشور.

³ - دحو نصيرة، محاضرات ألقيت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، الجزائر، 2009، ص 75.

وواجبات بين المستثمرين الفلاحين كشركات مدنية في تعاملاتها مع الغير، في حالي قيان نزاع فإن الاختصاص يعود إلى القضاء العادي.

الخاتمة:

يترتب على عقد الامتياز الفلاحي على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة عدة حقوق، من بينها حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، إذ وضحت المادة 12 من القانون 03/10 حق تأسيس رهن يتعلق بالحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وذلك بهدف الحصول على قروض لتمويل النشاط الفلاحي.

1- النتائج:

1- الملاحظ خروج المشرع عن القواعد العامة في الرهن العقاري والحقوق العينية المترتبة عنه، إذ خصص حق الامتياز بقواعد الرهن ما خلق قواعد خاصة به، فالواقع أفرز في إجراءات الرهن وكيفية التنفيذ عليه عدة إشكالات أبرزها عملية البيع بالمزاد العلني في حال عدم الوفاء الذي كان موضوع الدراسة تحت بند إشكالات التنفيذ.

2- من خلال تناولنا للجوانب القانونية التي يتم بها عقد الرهن الرسمي لحق الامتياز الفلاح وكيفية التنفيذ عليه على اعتبار أن المشرع خصصه بمادة واحدة في القانون 03/10 ما يدل على ترك الأمر للقواعد العامة المنظمة للرهن في القانون المدني والتنفيذ الرجوع لقواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية بخصوص الحجز والبيع بالمزاد العلني وبطبيعة الحال هذه القواعد لا تراعي خصوصية عقد الامتياز الفلاحي، وبالتالي هذه الدراسة تحدد لنا الثغرات القانونية التي على المشرع تداركها في المستقبل.

3- وهذا الحق آثار عدة إشكالات تتمثل في أنه عند استفادة الفلاح من القرض أو الرهن من بنوك عمومية تابعة للدولة، وعند عدم خدمته للأرض أو عدم قدرته على التسديد يؤدي إلى الحجز على حق الامتياز الذي هو ملك للدولة، وحسب إدارة أملاك الدولة فإنه توجد حالة واحدة تقدمت بطلب رهن وتم رفض الملف .

4- يبقى النجاح مفتوح حول جدوى قابلية حق الامتياز للرهن مع أن البنوك تحتل المرتبة الرابعة في استيفاء الحق في حالة عدم القدرة على التسديد من جهة وجود الدولة هي المالكة، فكيف يعقل أن ترهن ملكيتها من جهة أخرى؟.

5- كما أن تقنية عقود الشراكة المرخص بها ومع أية طرف وما يحمله هذا الشق من خلفيات، قد تجعل من عقد الامتياز غطاءً مقنعا لبيع الأراضي رغم تجميد مشروع بيعها في بداية الألفية العشرين.

2- التوصيات:

1 - تشجيع منح القروض الفلاحية بدون فوائد باعتبار أن بعض الفلاحين لا يتقبلون القروض بفوائد باعتبارها قروض ريبوية، خاصة أن نسب تسديدها عالية، والعمل على زيادة دعم الدولة للقطاع الفلاح خاصة الحرص على التنفيذ الصارم للإجراءات التي اتخذتها مؤخرا بخصوص زيادة دعم التقنيات العصرية لمضاعفة الإنتاج الفلاحي، بالأخص في مجال تطوير المكنة الزراعية، وتدعيم تقنيات السقي العصرية، بما يسمح بإعادة الاعتبار للنشاط الفلاحي ودوره المهم في

الاقتصاد الوطني كحل بديل ومستعجل لمواجهة أزمة تدني أسعار البترول وتقليص فاتورة الاستيراد التي تكلف الجزائر سنويا أموالا طائلة خاصة وأنها بحاجة إلى موارد أخرى لضمان أمنها الغذائي خارج العائد النفطي.

2- تسهيل إجراءات حصول المستثمر الفلاحي على القروض البنكية من خلال تفادي الشكليات البيروقراطية المؤثرة على فعاليتها.

3- إصدار نصوص تنظيمية لنص المادة 12 من القانون 03/10 باعتبارها تشكل ثغرة قانونية تؤثر على طرفي عقد رهن الامتياز الفلاحي وحتى الغير وذلك لحماية الحقوق والعقار الفلاحي.

4- تشديد الرقابة على استغلال العقار الفلاح التابع للأموال الخاصة للدولة، لما له من أهمية في حل أزمة الغذاء التي تعاني منه بلادنا في الوقت الذي تستخدمه الدول القوية كسلاح أحضر تهدد به الشعوب الضعيفة اقتصاديا.

5- كخلاصة فإن الأراضي الفلاحية العمومية قاعدة استثمارية مهمة، لكن يجب أن يكون هناك تكامل بين جميع أصناف الملكية؛ عمومية وخاصة ووقفية وإيلاء الأهمية للاستغلال وليس الاستئثار بالحقوق لنحقق أمننا الغذائي والسيادة الوطنية الكاملة.

1/ قائمة المراجع:

- 1- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10، محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون، الجزائر، 2011.
- 2- دحو نصيرة، محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، الجزائر، 2009، ص 75.
- 3- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2015.
- 4- معطى الله علي، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، الجزائر، دار هومة، الطبعة الأولى، 2005، ص 109.
- 5- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، التأمينات العينية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهدى، الجزائر، 2015.
- 6- متالشته شفيق، النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، "تقنية الامتياز"، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، سنة 2017/2018.
- 7- بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي " حالة المستثمرة الفلاحية"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، البلدة، 2011.
- 8- جاب الله مريم وسدايرية عايدة، حقوق الامتياز في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 15، 2004 - 2007.

- 9- أسية هتشان، رهن حق الامتياز الفلاحي، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، السنة 2021.
- 10- بن ويس أحمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله، تيبازة، الجزائر، سنة 2020.
- 11- الأمر 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- 12- القانون 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر بتاريخ 23 أفريل 2008.
- 13- القانون 16/08، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.
- 14- القانون 03/10، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.
- 15- المرسوم 132/06، المؤرخ في 04 ربيع الأول عام 1427 الموافق 3 أبريل سنة 2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، ج ر عدد 21، الصادر 5 أبريل 2006.
- 17- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 237241، الصادر بتاريخ 10/01/2001، غير منشور.