

## مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

إشكالية التنفيذ بالحجز على حصة المستثمر في المستثمرة الفلاحية

The problem Execution by seizing the investor's share in the agricultural investment

حكيمة كحيل\*

<sup>1</sup>جامعة لونيبي علي البلدية 2، (الجزائر)، h.kahil1975@gmail.com

تاريخ النشر 2021/12/01

تاريخ القبول: 2021/10/25

تاريخ ارسال المقال: 2021/09/07

\*حكيمة كحيل

**الملخص:**

يتسم التنظيم القانوني للتنفيذ بالحجز على حصة المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية بعدم وحدة الإجراءات، فكتيرا ما يقع الحجز دون الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية، فيما إذا قامت كشركة مدنية أو بقيت مجرد وحدة إنتاجية. على هذا الأساس وتفاديا للأشكال المطروح حول مسألة الحجز على حق الامتياز، وجب اتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 681 من القانون 08-09 فيما يخص الحجز على حق الامتياز بعد اكتساب المستثمرة الفلاحية الجماعية الشخصية المعنوية، واتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 721 من نفس القانون أعلاه قبل اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية، مع ضرورة مراعاة قاضي البيوع العقارية لأحكام القانون 10-03.

**الكلمات المفتاحية:** الحجز؛ حق الامتياز؛ المستثمرة الفلاحية؛ المستثمر

**Abstract:**

The legal regulation of implementation is characterized by seizing the share of the concessionaire investor in the collective agricultural investment by lack of unity of procedures, Often the seizure takes place without taking into account the legal nature of the agricultural investor, Whether it was established as a civilian company or just as a production unit.

On this basis and to avoid the forms raised about the issue of seizing the franchise, The procedures stipulated in Article 681 of Law 08-09 with regard to seizing the concession after the collective peasant investor acquires the legal personality, And to follow the procedures stipulated in Article 721 of the same law above before the female peasant investor acquires a legal personality, With the need for the real estate sales judge to observe the provisions of Law 10-03.

**Keywords:**seizing; concessionaire;agricultural investor;Investor

## مقدمة:

يتجسد الاستغلال الفلاحي في إطار تطبيق أحكام القانون 10-03 المؤرخ في 15 اغسطس 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>، في شكل مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، يمنح لكل عضو فيها حق امتياز، وهو حق عيني عقاري قابل للتنازل والرهن والحجز عليه حسب مفهوم نص المادة 12 من نفس القانون، قد تتخذ المستثمرة الفلاحية الجماعية دون الفردية شكل شركة، هدفها القيام بنشاطات مدنية و ليست تجارية ذات طابع فلاحي بحت اعمالا لنص المادتين 2/45 و 47 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 اغسطس 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>2</sup>، وهذا يعني أن اكتساب الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية الجماعية ليس بصدور عقد الامتياز وشهره في المحافظة العقارية وفق ما كان معمولاً به في القانون الملغى رقم 87-19، بل لابد من العمل بأحكام نص المادة 20 من القانون 10-03، التي أحالتنا الى نص المادة 416 من القانون المدني، ومفادها لجوء أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية إلى الموثق من أجل تكوين شركة مدنية تتمتع بالأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة و التعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني، ولا تكون لها الحجة على الغير إلا بشهرها في المحافظة العقارية طبقاً لأحكام المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup> والمادة 417 من القانون المدني<sup>4</sup>.

كما يمكن أن تتخذ المستثمرة الفلاحية وفي جميع حالاتها شكل وحدة إنتاجية، تتكون من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات الفلاحية المنجزة من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز، وهذا يعني أن الاستغلال الفلاحي من قبل أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية يخضع إلى أحكام إدارة المال المشاع طبقاً لأحكام المادة 713 وما بعدها من القانون المدني.

إن الهدف من تحديد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية، هو معرفة الإجراءات المتخذة قانوناً في التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر صاحب الامتياز، بحيث إذا قامت المستثمرة الفلاحية الجماعية كشخص معنوي، أي كشركة مدنية، فإن كل عضو فيها يكون قد ساهم بحصته العينية على وجه الانتفاع لا التملك<sup>5</sup> في تكوين الذمة المالية للمستثمرة، ويقتضي هذا الأمر أن يقوم المستثمر صاحب الامتياز اتجاه المستثمرة الفلاحية الجماعية بالتزامات المؤجر اتجاه المستأجر، لأن المستثمرة الفلاحية اكتسبت حقاً شخصياً يكون للمستثمر صاحب الامتياز الحق في استرجاع حصته العينية المقدمة على وجه الانتفاع عند انتهاء مدة الانتفاع، أي يسترجع الحق ذاته لا منفعتها بوصفه مالكا ودائماً للمستثمرة الفلاحية في آن واحد، لأنه لم يفقد ملكيته للحصة وإنما أحال بمنفعتها للمستثمرة الفلاحية، أما إذا اتخذت المستثمرة الفلاحية الجماعية وصف الوحدة الإنتاجية، فإن الذمة المالية للمستثمر صاحب الامتياز تكون مستقلة عن ذمة المستثمرة الفلاحية لأن هذه الأخيرة لم تكتسب الشخصية المعنوية وفق ما هو مطلوب قانوناً، وعلى هذا الأساس كان لابد من البحث في مسألة التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر قبل وبعد اكتساب المستثمرة الفلاحية الجماعية الشخصية المعنوية، حتى يتسنى لكل باحث مهما اختلف مركزه القانوني معرفة القواعد والأحكام القانونية التي يجب تطبيقها في هذا الشأن.

تسعى دراستنا إلى تحقيق جملة من الأهداف أهمها، الكشف عن النقائص التي جاء بها القانون رقم 10-03، مع وضع صورة واضحة وصحيحة للإجراءات المتبعة في الحجز على حق الامتياز بما يتوافق أحكام القانون 03-10 وأحكام القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>6</sup>. ارتئنا لمعالجة الموضوع اتباع المنهج التحليلي لغرض الوصول إلى أهداف محددة، والتوصل إلى معرفة دقيقة وتفصيلية عن الموضوع تفيد في تحقيق فهم أفضل للنصوص المتعلقة به، مع وضع إجراءات مستقبلية خاصة بالحجز على حق الامتياز الوارد على المستثمرات الفلاحية، سيما وأن الواقع العملي قد أفرز عدة أخطاء قانونية وقضائية. تنطلق دراستنا من خلال طرح الاشكال التالي: هل إجراءات التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر صاحب الامتياز قبل وبعد اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية تتخذ نفس السبيل، أم تختلف باختلاف أشكالها القانونية؟ هذا ما سيتم تناوله وفق الخطة التالية:

### المبحث الأول: التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر قبل اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية

#### المعنوية

تتخذ المستثمرة الفلاحية الجماعية قبل اكتسابها الشخصية المعنوية وصف الوحدة الإنتاجية " وهي تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية " <sup>7</sup> وتبعاً لذلك تكون الذمة المالية للمستثمر صاحب الامتياز مستقلة عن الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية الجماعية المنشأة كشخص معنوي، مما يترتب عنه أنّ الدائن الشخصي للمستثمر لا يمكنه التنفيذ على الذمة المالية للمستثمرة وإنما على الذمة المالية للمستثمر صاحب الامتياز، أي التنفيذ في هذه الحالة يكون على الحق العيني العقاري المشهر والمتمثل في حق الامتياز أو ما يصطلح عليه بحق الاستغلال، ويتبع في هذا الشأن الإجراءات المنصوص عليها في المادة 721 من القانون رقم 08-09 ذ، نبين من خلال هذا المبحث إجراءات الحجز على ما للمستثمر من حقوق عينية مشهورة، وكذا آثار الحجز على ما للمستثمر من حقوق عينية مشهورة في المطلبين التاليين :

#### المطلب الأول: إجراءات الحجز ما للمستثمر من حق عيني مشهر

تمر إجراءات الحجز ما للمستثمر من حقوق عينية مشهورة بمرحلتين: أولهما، وضع حق الامتياز المشهر تحت يد القضاء، وثانيهما، بيع حق الامتياز بالمزاد العلني.

#### الفرع الأول: وضع حق الامتياز تحت يد القضاء

يبدأ الحجز التنفيذي على حق الامتياز المشهر، بتقديم طلب<sup>8</sup> من قبل الحاجز، في شكل أمر على عريضة إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، يبين فيه مجموعة من البيانات المنصوص عليها في المادة 722 من القانون 08-09، مرفقا بنسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء، ومحضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها

بالنسبة للدائن العادي ومستخرج من عقد الامتياز وشهادة عقارية<sup>9</sup> للفصل فيه من قبل رئيس المحكمة بموجب أمر يتضمن توقيع الحجز على حق الامتياز ، أي الحق العيني المشهر.

يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز إلى كل من المستثمر صاحب حق الامتياز، مع اذاره بدفع مبلغ الدين في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا يبيع الحق العيني جبرا عنه، وهذا ما نصت عليه المادة 725 فقرة 1 و 2 من القانون 08-09، وإلى حائز العقار المرهون إن وجد، وإلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليقوم بعد ذلك بقيده لدى المحافظة العقارية المختصة في أصل ونسختين مرفق بملف يراعى فيه تحديد اسم ولقب وهوية صاحب الامتياز كاملة، مع تعيينه تعيينا دقيقا<sup>10</sup>.

تطبيقا لنص المادة 728 من القانون 08-09، يلزم على المحافظ العقاري من تاريخ قبوله بإيداع أمر الحجز العقاري بإجراء قيده خلال ثمانية (08) أيام، مع تسليمه للمحضر القضائي أو الدائن الحاجز، شهادة عقارية تثبت قيد الحجز والأعباء التي تثقل حق الامتياز، وكذا أسماء وموطن الدائنين، تحت طائلة عقوبات تأديبية. بمجرد إتمام اجراء القيد لأمر الحجز بالمحافظة العقارية، يصبح حق الامتياز محجوزا تحت يد القضاء، الأمر الذي يترتب عنه تقييد سلطة المستثمر في التمتع بحق الامتياز إلى حين بيعه بالمزاد العلني وهذا ما تقتضيه القواعد العامة<sup>11</sup>، غير أن الاشكال الذي يطرح نفسه هو ان الاستغلال الفلاحي ملزم لكل مستثمر بصفة مباشرة وشخصية أي لا يمكن للغير القيام بالنشاطات الفلاحية ما لم تكن له صفة المستثمر صاحب الامتياز وهنا نتساءل عن مصير الاستغلال خلال فترة التنفيذ بطريق الحجز؟ ومن هنا نرى ضرورة تدخل المشرع بتكليف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستغلال الأراضي الفلاحية.

وفضلا عن تقييد سلطة المستثمر في التمتع بحق الامتياز، نجد المشرع قد قيد أيضا من سلطة المدين المحجوز عليه في التصرف في حقوقه العقارية حماية لحقوق الدائنين الحاجزين تحت طائلة قابلية إبطاله وهذا تطبيقا لنص المادة 735 من القانون 08-09، إلا إذا قام المستثمر أو الحائز للحق العيني المرهون قبل جلسة المزايدة بإيداع مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف لدى أمانة ضبط المحكمة أو لدى المحضر القضائي، ففي هذه الحالة تكون التصرفات القانونية التي قام بها نافذة في مواجهة المتصرف اليه وهذا تطبيقا للمادة 736 من القانون 08-09.

### الفرع الثاني: بيع حق الامتياز بالمزاد العلني

قبل مباشرة بيع حق الامتياز بالمزاد العلني، وجب اتباع عدة مراحل والمتمثلة في تهيئة حق الامتياز لبيعه بالمزاد، التحضير لجلسة البيع بالمزاد، البيع الجبري لحق الامتياز وأخيرا صدور حكم رسو المزاد، نبين ذلك في النقاط التالية:

#### أولا: تهيئة حق الامتياز لبيعه بالمزاد العلني:

تتم تهيئة حق الامتياز لبيعه بالمزاد العلني بتحديد الثمن الأساسي للبيع، وتحرير محضر يتضمن قائمة شروط البيع من قبل المحضر القضائي مرفقة بالمستندات المذكورة في المادة 738 من القانون 08-09، قصد تمكين أي طرف عند الاطلاع عليها والتأكد من صحة البيانات الواردة فيها، ومراقبة صحتها<sup>12</sup>.

يتولى المحضر القضائي إيداع قائمة شروط البيع بموجب محضر يوقعه أمين الضبط مع تسجيلها في سجل الإيداع، يحتفظ بأصل القائمة ويسلم نسخة منها الى المحضر القضائي<sup>13</sup> وبناء عليه يقوم رئيس المحكمة بالتأشير على محضر الإيداع يبين فيه تاريخ وساعة جلسة الاعتراض على قائمة شروط البيع وتاريخ وساعة جلسة البيع، إلا أنه من الناحية العملية، يتم تحديد جلسة البيع إلا بعد الفصل في جميع الاعتراضات المثارة على القائمة إن وجدت، على أن يفصل بين الجلستين بمدة خمسة عشر يوماً<sup>14</sup>.

يتكفل المحضر القضائي بمهمة التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، خلال 15 يوماً الموالية لإيداع القائمة لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليمياً إلى الأشخاص المحددين في نص المادة 740 من القانون 08-09 حتى يتمكنوا من الاطلاع على مضمونها وإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت وهذا قبل ثلاثة أيام من تاريخ انعقاد جلسة الاعتراض تحت طائلة سقوط الحق في التمسك به لاحقاً.

بعد التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، يقوم المحضر القضائي خلال ثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي، بنشر مستخرج من القائمة في جريدة يومية وطنية، التعليق والنشر بلوحة إعلانات المحكمة لتمكين كل شخص مهما كانت صفته من الاطلاع عليها وتمكين الأشخاص المذكورين في المادة 740 من القانون 08-09 من إبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم قبل مباشرة إجراءات بيع حق الامتياز بثلاثة أيام، وإلا سقط حقهم في التمسك بذلك<sup>15</sup>.

تتعقد جلسة الاعتراضات في بمكتب الرئيس، وبحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي وأمين الضبط، وبرئاسة رئيس المحكمة، ليفصل فيها في أجل ثمانية أيام بأمر غير قابل لأي طعن، وإذا لم يقدم أي اعتراض في الجلسة، يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، إلا أنه وتطبيقاً لنص 744 من القانون 08-09 يجوز للمستثمر المحجوز عليه طلب تأجيل إجراءات البيع لحق الامتياز، إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا الأخير وخلال سنة واحدة كافية للوفاء بجميع الديون، وعلى قاضي الاستعجال أن يحدد في الأمر الفاصل بتأجيل البيع، التاريخ الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، متقيداً بأجل سنة واحدة، وهي المهلة الممنوحة للمستثمر المحجوز عليه، قصد الوفاء من الإيراد السنوي لحق الامتياز.

#### ثانياً: التحضير لجلسة البيع بالمزاد العلني:

التحضير لجلسة البيع بالمزاد العلني لحق الامتياز يكون بتحديد تاريخ ومكان انعقادها، ثم الاعلان عن جلسة البيع حسب ما هو مقرر في نص المادتين 749 و750 من القانون 08-09 وعلى هذا الأساس يتعين على المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني وبثلاثين يوماً على الأكثر وعشرون يوماً على الأقل تحرير مستخرج عن عملية البيع من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع، يتم توقيعه ونشره على نفقة طالب التنفيذ.

إذا شاب الإعلان عن البيع عيب بسبب نقص أو خطأ في البيانات، فإنه يجوز للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، والمستثمر المحجوز عليه والحاجز، تقديم عريضة الى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر

والتعليق قبل تاريخ جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل<sup>16</sup>، يفصل فيه يوم البيع وقبل افتتاح جلستها، بأمر غير قابل لأي طعن<sup>17</sup>.

يقوم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز قبل حلول أجل جلسة البيع بالمزاد العلني لحق الامتياز بتقديم طلب لتقدير مصاريف التنفيذ، في شكل أمر على عريضة، يبين فيه عن وجود حجز تنفيذي على حق الامتياز مقيد بالمحافظة العقارية، كما يثبت فيه إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة وكذا تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع، يرفق بملف يتضمن نسخة من أمر الحجز وتبليغه، ومحضر إيداع قائمة شروط البيع<sup>18</sup>، يضاف إليها أتعاب المحضر القضائي<sup>19</sup>، ويعلن عن تقدير المصاريف قبل افتتاح المزاد العلني، وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد<sup>20</sup>.

### ثالثا: البيع الجبري لحق الامتياز بالمزاد العلني:

يتم البيع الجبري لحق الامتياز في جلسة تتشكل من رئيس المحكمة أو قاض آخر منتدب، كاتب الضبط، ومحضر قضائي، والدائنين المقيدون والمستثمر المحجوز عليه والحائز، وأخيرا المزايدون على ألا يقل عددهم عن ثلاثة، ويراعي فيهم توافر الجنسية الجزائرية والسلوك غير المعادي لحرب التحرير الوطني، وأنهم لا يكتسبون حق امتياز آخر في مجموع التراب الوطني أعمالا لأحكام المادتين 16 و 19 من القانون 10-03.

يجرى البيع في جلسة علنية برئاسة المحكمة أو القاضي المنتدب، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحدد لذلك، وبعد افتتاح الجلسة تنطلق المزايدة بإذن من رئيس المحكمة أو القاضي المنتدب، حيث يبدأ المزايدون بتقديم عروضهم حسب المبلغ التدرجي المعلن عنه، وإذا انقطع المزايدون عن تقديم عروضهم ترك القاضي مهلة ثلاثة دقائق، ويتم احتساب ثلاثة أخرى، فإذا انقطعت دون تقديم أي عروض أخرى، رسي المزاد على ذلك العطاء.

### رابعا: صدور حكم رسو المزاد:

لا يمكن اعتبار الراسي عليه المزاد مشتريا إلا بصدور حكم رسو المزاد ودفعه للثمن والمصاريف القضائية ورسوم التسجيل، وعلى المحضر القضائي تسجيله لدى المحافظة العقارية خلال مدة شهرين من تاريخ صدوره.

### المطلب الثاني: آثار الحجز ما للمستثمر من حق عيني مشهر

يترتب عن إجراءات الحجز على حق الامتياز المشهر مجموعة من آثار القانونية تتمثل في توزيع حصيلة التنفيذ، وانتقال حق الامتياز للراسي عليه المزاد، تطهير حق الامتياز، بالإضافة الى حقوق والتزامات مشتري الحق العيني وكذا حق الضمان، نوردها في الفروع التالية كما يلي:

### الفرع الأول: توزيع حصيلة التنفيذ

تتمثل عملية توزيع حصيلة التنفيذ في استيفاء الدائن والدائنين المتدخلين إن وجدوا لحقوقهم من ثمن البيع، يتم توزيعه بعد تصفية الديون الممتازة<sup>21</sup> وما بقي منه يتم توزيعه بصفة مباشرة عندما يكون الثمن الناتج عن عملية بيع حق الامتياز بالمزاد العلني كاف لتغطية الديون وهذا ما قضت به المادة 790 من القانون 08-09، كما

يمكن توزيع الحصيلة بصفة غير المباشر إذا كان الثمن الناتج عن عملية البيع بالمزاد العلني غير كاف لتغطية جميع الديون وفق الإجراءات المبينة في المواد 795، 796، 798 من القانون رقم 08-09.

### الفرع الثاني: انتقال حق الامتياز للرأسي عليه المزاد

يتعين على المحضر القضائي عند صدور حكم رسو المزاد بقيده لدالمحافظة العقارية حتى ينتقل حق الامتياز إلى المشتري، وتنتقل إليه مثقلة بكل الحقوق والالتزامات المنصوص عليها في القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23<sup>22</sup>، كما يترتب عن هذا النقل انتقال ثمار وايرادات حق الامتياز منذ تاريخ صدور حكم رسو المزاد، و لأن هذا الأخير ليس له الحجية المطلقة اتجاه الغير كون حجيته نسبية كغيره من الأحكام القضائية، فهو لا يحمي مشتري حق الامتياز من الدعاوى المتعلقة بالإبطال أو دعوى الاستحقاق<sup>23</sup>.

### الفرع الثالث: تطهير حق الامتياز

يتم تطهير حق الامتياز برفع جميع القيود والحقوق والأعباء المثقلة به والمقيدة قبل صدور أمر الحجز عليه، لينقل إلى المشتري الرأسي عليه المزاد صافيا<sup>24</sup> ولذلك وضع المشرع الجزائري قاعدة مفادها تطهير العقار من هذه القيود في المادة 2/764 من القانون 08-09، والمادة 939 من القانون المدني المعدل والمتمم، وبالتالي لا يجوز للدائنين تتبع الحق العيني وهو في يد المشتري بالمزاد.

### الفرع الرابع: حقوق والتزامات مشتري حق الامتياز

أهم التزام يقع على مشتري حق الامتياز هو دفع خمس الثمن والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة، ودفع باقي الثمن الذي رسا به المزاد عدا ونقدا في خلال ثمانية أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، وإذا تخلف على هذا الالتزام تم اعداره تحت عقوبة إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمته وليس الفسخ كما تقتضيه القواعد العامة في ذلك.

لرأسي عليه المزاد الحق في تسلم حق الامتياز وذلك من خلال تمتعه بهذا الحق داخل الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية في حدود حصته إلى جانب باقي الشركاء في الشبوع، وفي حالة امتناع المستثمر على مغادرة الأمكنة أو اعتراضه للمستثمر الجديد، فإن لهذا الأخير الحق في تنفيذ حكم رسو المزاد بالقوة الجبرية، كما له رفع دعوى استعجالية للمطالبة بإخلاء الأمكنة من قبل الغير وكل شاغل بإذنه.

### الفرع الخامس: الحق في الضمان

تطبيقا للمادة 385 من القانون المدني المعدل والمتمم، لا يمكن لمشتري حق الامتياز أن يحتج بالعيوب الخفية للمبيع، لأن البيع قد تم تحت إشراف القضاء بكل علانية ووضوح.

**المبحث الثاني: التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر بعد اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية**  
يتخذ إجراء الحجز على حصة المستثمر في المستثمرة الفلاحية الجماعية بعد اكتسابها الشخصية المعنوية، نفس الإجراءات المتبعة في حجز ما للمدين لدى الغير، وعلى هذا الأساس يتبع بشأن هذا الحجز الإجراءات المنصوص عليها في المادة 681 من القانون 08-09، ولذا نحاول بيان إجراءات حجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية، وكذا بيان آثاره في المطلبين التاليين:

### **المطلب الأول: إجراءات حجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية**

تختلف إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير باختلاف السند الذي يتم بموجبه توقيع الحجز فيما إذا كان سنداً تنفيذياً، أو سند دين أو مسوغات ظاهرة، ويمكن تقسيمها إلى إجراءات عامة وأخرى خاصة في الفرعين التاليين:

#### **الفرع الأول: الإجراءات العامة في حجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية**

يتم الحجز على أموال المستثمر لدى المستثمرة الفلاحية بموجب أمر على عريضة صادر من رئيس المحكمة التي توجد بها الأموال، بناء على طلب من الدائن، وبمجرد صدوره، يتم تبليغه من طرف المحضر القضائي إلى الممثل القانوني للمستثمرة الفلاحية، مع تسليمه نسخة من هذا الأمر، هذا تطبيقاً لنص المادتين 681 و669 من القانون 08-09.

يقوم المحضر القضائي بعد تبليغه لأمر الحجز وعلى الفور بجرد الأموال المراد حجزها وتعيينها تعييناً دقيقاً في محضر الحجز والجرد، مع اعداد الممثل القانوني للمستثمرة الفلاحية بعدم التخلي عن الأموال المحجوزة أو تسليمها إلى المستثمر صاحب الامتياز أو غيره، والتنويه على ذلك في محضر الحجز، كما يقوم بتعيينه حارساً على الأموال المحجوزة وعلى ثمارها، مع الإشارة أنه في حالة الحجز بموجب سنداً تنفيذياً، فإن نظام الحراسة للأموال المحجوزة تخضع لأحكام المواد 697 إلى 699 من القانون 08-09.

عملاً بأحكام المادة 674 من القانون 08-09، يجب أن يتم التبليغ الرسمي لمحضر الحجز والجرد إلى المستثمر صاحب الامتياز المحجوز عليه، خلال ثمانية (08) أيام التالية لإجراء الحجز مرفقاً بنسخة من أمر الحجز، مع التنويه على ذلك في محضر التبليغ، وإلا كان الحجز قابلاً للإبطال.

#### **الفرع الثاني: الإجراءات الخاصة للحجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية**

يتضح من خلال نص المادتين 681 و684 من القانون 08-09، أن الإجراءات الحجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية تختلف باختلاف محل الحجز فيما إذا كان مبلغاً مالياً، أو كانت منقولات مادية أو سندات مالية أو أسهم أو حصص أرباح مستحقة، نبين ذلك في النقطتين التاليين:

**أولاً: إجراءات الحجز على مبلغ مالي:**

إذا كان الحجز على مبلغ مالي، يكلف المحضر القضائي كل من الدائن الحاجز والمستثمر المحجوز عليه وممثل المستثمرة الفلاحية المحجوز لديها، بالحضور أمام رئيس المحكمة في أجل أقصاه عشرة (10) أيام من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر الحجز، لأجل الفصل في المبلغ المالي المحجوز<sup>25</sup> خلال جلسة التخصيص تبعا للتصريحات المقدمة من طرف المحجوز لديه.

- إذا كان تصريح ممثل المستثمرة إيجابيا بالتأكيد على وجود مبلغ الدين، أصدر رئيس المحكمة أمرا بتخصيص المبلغ المطلوب في حدود أصل الدين والمصاريف المترتبة عن إجراءات الحجز، والأمر برفع الحجز عما زاد عن ذلك<sup>26</sup>.

- إذا كان تصريح ممثل المستثمرة سلبيا بالتأكيد على عدم وجود مبلغ مالي للمدين، يصرف الدائن الحاجز إلى ما هو مناسب قانونا<sup>27</sup>.

- إذا كان المبلغ المحجوز عليه أقل من مبلغ الدين، أصدر رئيس المحكمة أمره بإيداعه لدى أمانة ضبط المحكمة ويبقى المستثمر المحجوز عليه ملزما بتكملة باقي المبلغ وهذا تطبيقا لنص المادة 3/684 من القانون 08-09.

- إذا لم يقدم ممثل المستثمرة تصريحه بما في ذمته بعد التبليغ الرسمي وإلى غاية جلسة التخصيص، يلزم بدفع المبلغ المطلوب من ماله، وله في هذه الحالة حق الرجوع على المستثمر بما دفعه<sup>28</sup>.

**ثانيا: إجراءات الحجز على منقولات مادية أو سندات مالية أو أسهم أو حصص أرباح مستحقة:**

إذا كان الحجز سيتم على منقولات مادية أو سندات مالية أو أسهم أو حصص أرباح مستحقة، ففي هذه الحالة إذا لم يحصل الوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية خلال 10 أيام التالية للتبليغ الرسمي للحجز إلى المستثمر وهي الفترة الإضافية التي تمنح له للاستجابة للوفاء دون احتساب الفترة المقررة عند التكليف بالوفاء بخمسة عشرة (15) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي، تباع الأموال المحجوزة وفقا لإجراءات بيع المنقول المنصوص عليها في المادة 704 وما بعدها من القانون 08-09.

**المطلب الثاني: آثار حجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية**

يترتب على الحجز التنفيذي لما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية، آثارا قانونية في مواجهة ممثلها، وفي مواجهة الحاجز، والدائنين المقيدين بعد صدور أمر الحجز، وأخيرا في مواجهة المحجوز عليه، نوردتها فيما يلي:

**الفرع الأول: آثار الحجز بالنسبة لممثل المستثمرة الفلاحية**

يترتب على الحجز التنفيذي على أموال المستثمر لدى المستثمرة، التزام ممثلها القانوني بتقديم تصريح كتابي على الأموال المحجوزة لديها حسب طبيعتها تحت قيام مسؤوليتها المدنية، يسلم إلى الدائن أو المحضر القضائي في أجل أقصاه التاريخ المحدد لجلسة التخصيص، مع تبيان كافة الحجز الموقعة على نفس الأموال التي بحوزتها مرفقة بنسخ منها<sup>29</sup>.

**الفرع الثاني: آثار الحجز بالنسبة للحاجز والمحجوز عليه**

يلتزم الدائن الحاجز بتبليغ أمر الحجز إلى ممثل المستثمرة الفلاحية تبليغا شخصيا طبقا لمقتضيات المادة 408 من القانون 08-09، وبتبليغ المستثمر المحجوز عليه بمحضر الحجز وأمر الحجز خلال ثمانية أيام من تاريخ اجراء الحجز، ويترتب على مخالفة ذلك قابلية أمر الحجز للإبطال<sup>30</sup>.

أما بالنسبة للمحجوز عليه، إذا لم يتم بوفاء أصل الدين والمصاريف القضائية خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه رسميا بمحضر الحجز، يكون للدائن الحاجز تحصيل مبلغ الدين والمصاريف القضائية مباشرة من الأموال المحجوزة حسب الاجراءات المقررة في المواد 704 الى 715 من القانون 08-09 إذا كانت الأموال المحجوزة عبارة عن منقولات مادية أو حصص أرباح مستحقة، وحسب مقتضيات المادة 684 من نفس القانون إذا كانت الأموال عبارة عن مبلغ مالي.

### الفرع الثالث: آثار الحجز بالنسبة للدائنين المقيدين بعد صدور أمر الحجز:

إذا تقدم دائنون آخرون بعد حجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية، أي بعد صدور أمر الحجز، وكانت لديهم سندات تنفيذية ولم يصدر أمر التخصيص بعد، يقيدون في السجل الخاص بحجوز ما للمدين لدى الغير كدائنين مع الحاجز الأول، ويتم التبليغ الرسمي بهذا الاجراء إلى كل من الحاجز والمستثمر المحجوز عليه والمستثمرة الفلاحية الممثلة برئيسها، وتؤجل جلسة التخصيص الى غاية حضور جميع الأطراف أو انقضاء الأجل المحدد في التبليغ الرسمي<sup>31</sup>.

يصدر رئيس المحكمة أمرا بتخصيص المبالغ المالية، فإذا كانت كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين، تم الوفاء كل حسب قيمة دينه، وإذا كانت غير كافية يجرى تقسيمها قسمة غرماء إعمالا لنص المادة 686 من القانون 08-09.

### خاتمة:

يتسم التنظيم القانوني للتنفيذ بالحجز على حصة المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية الجماعية بعدم وحدة الإجراءات، فكثيرا ما يقع الحجز دون الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية، فيما إذا قامت كشركة مدنية أو بقيت مجرد وحدة إنتاجية، وعلى هذا الأساس توصلنا من خلال دراسة موضوع بحثنا لجملة من النتائج نجلها فيما يلي:

- أنه يجوز الحجز على حق الامتياز قبل اكتساب المستثمرة الفلاحية الجماعية الشخصية المعنوية بوصفها وحدة إنتاجية، ويتبع في ذلك الإجراءات المنصوص عليها في المواد من 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09.

- أنه يجوز الحجز أيضا على حصة المستثمر بعد اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية بوصفها شركة مدنية، ويتبع في ذلك الإجراءات المنصوص عليها في المواد 681 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09.

- إن الحجز على حق الامتياز الوارد على المستثمرات الفلاحية في جميع حالاتها، لا يكفي فيه تطبيق أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقط، بل يجب الأخذ بعين الاعتبار أحكام القانون 10-03 لخصوصية الاستغلال في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

في ختام بحثنا نورد بعض الاقتراحات التي رأينا ضرورة الأخذ بها والمتمثلة فيما يلي:

- يجب على قاضي البيوع مراعاة توافر الشروط القانونية المنصوص عليها في القانون 10-03 في الراسي عليه المزداد، أي يتعين عليه التحقق من أن هذا الأخير يتمتع بالجنسية الجزائرية، وألا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير، وألا يكون عضواً في مستثمرة فلاحية أخرى.

- يجب على المحضر القضائي أيضاً مراعاة أحكام القانون 10-03 عند تحريره لقائمة شروط البيع.

- ضرورة تدخل المشرع بتكليف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستغلال الأراضي الفلاحية خلال فترة التنفيذ على حق الامتياز.

### الهوامش:

- 1 - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2010.
- 2 - القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2008.
- 3 - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976.
- 4 - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975.
- 5 - كحيل حكمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2017، ص 147.
- 6 - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008.
- 7 - راجع المادة 46 من القانون 08-16.
- 8 - قبل مباشرة إجراءات الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري، لابد من اتباع الإجراءات السابقة على طلب الحجز والمتمثلة في التبليغ الرسمي للسند التنفيذي والتكليف بالوفاء، مع اعداد محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن الحاجز العادي، لأن الحجز من قبل الدائن الحاجز المرتهن أو الممتاز لا يشترط عليه اثبات عدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها، بل تتم إجراءات التنفيذ مباشرة على الأموال العقارية محل الحجز.
- 9 - راجع المادة 723 من القانون 08-09.
- 10 - راجع المادتين 62 و 66 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 23/05/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976.
- 11 - بن عبو عفيف، إجراءات الحجز على العقار في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة وهران، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013/2014، ص 68.
- 12 - حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، السنة الجامعية 2012/2013، ص 82.
- 13 - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية - خصومة التنفيذ، التحكيم -، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2008، ص 505.
- 14 - ياسين يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2014، ص 151.

- 15- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، طبعة 1991، ص 698.
- 16- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/15، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2013، ص 208.
- 17- راجع المادة 751 من القانون 08-09 .
- 18- سلام حمزة ، الأوامر على العرائض في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الدليل العملي لرئيس المحكمة ، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2015، ص 377.
- 19- راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المؤرخ في 2009 /02/11 المحدد لأتعاب المحضر القضائي ، جريدة رسمية عدد 11 لسنة 2009.
- 20- راجع المادة 752 من القانون 08-09
- 21- تشمل عملية تصفية الديون الممتازة : حقوق الامتياز المنصوص عليها في المادة 990 من القانون المدني المصاريف القضائية التي انفتت في إجراءات الحجز و البيع بالمزاد العلني ، أجور العمال وفقا لنص المادة 89 من قانون العمل رقم 90-11 ، ديون الخزينة العامة وفقا لنص المادة 991 من القانون المدني و المادة 380 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة و المادة 361 من قانون التسجيل ، المبالغ المستحقة لهيئات الضمان الاجتماعي وفقا لنص المادة 67 من القانون المتعلق المنازعات في مجال الضمان الاجتماعي ، الامتياز المقرر لفائدة المؤسسات المالية وفقا لنص المادة 121 من القانون 03-11 المعدل بالأمر 10-04 المتعلق بالنقد و القرض ، المبالغ المستحقة المنصوص عليها في المادة 2/993 و المادة 994 و 995 من القانون المدني .
- 22- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 76 لسنة 2010.
- 23- أنور طلبة ، إشكالات في التنفيذ و منازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، جمهورية مصر العربية ، طبعة 2006، ص 883.
- 24- سلام حمزة ، مرجع سابق، ص 332.
- 25- راجع المادة 1/684 من القانون 08-09 .
- 26- راجع المادة 2/684 من القانون 08-09.
- 27- راجع المادة 4/684 من القانون 08-09.
- 28- راجع المادة 5/684 من القانون 08-09.
- 29- سلام حمزة، مرجع سابق، ص 239.
- 30- المرجع نفسه، ص 242.
- 31- راجع المادة 685 من القانون 08-09.