

رهن حق الامتياز الفلاحي

Mortgage on Agricultural Concession Right

أسية هتشان^{*1}

¹كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، مخبر السيادة والعولمة ،
hatchane.univmedea@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2021/05/03، تاريخ القبول: 2021/05/18، تاريخ النشر: 2021/06/08

ملخص: أقر المشرع بنص المادة 12 من القانون رقم 10-03 للمستثمر على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، حق رهن الحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي لدى البنوك بغرض تمويل مشاريعه الاستثمارية، وعلى المستثمر الوفاء بالتزامه بدفع الدين في الآجال المقررة في عقد الرهن، وإلا سيقع تحت طائلة حجز الأمر الذي قد يترتب عنه بيع حق الامتياز الفلاحي بالمزاد العلني وفقا للشروط والإجراءات الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة الشروط الواردة في الفقرة الثانية من المادة 12 المذكورة أعلاه، حيث لا بد أن يرسو المزاد على شخص طبيعي غير مقصى من الاستفادة من حق الامتياز بموجب المادة 07 و19 من القانون 10-03، وأن يلتزم بالمحافظة على نمط استغلال هذه الأراضي ألا وهو الامتياز.

الكلمات المفتاحية : أراضي فلاحية، حق الامتياز، بنوك، رهن، حجز تنفيذي.

Abstract: According to Art. 12 of Law NO. 10-03, the investor on agricultural land belonging to State private property has the right to mortgage the right in kind resulting from concession with banks to finance their investments. Mortgage Debt must be paid within deadlines; otherwise, their land will be under seizure, i.e. sold by public auction, which must take into account Procedures Law Provisions and the conditions mentioned in the second paragraph of Art. 12. It must be awarded to a natural person who is not excluded from concession right stipulated in Art. 07 and 19, and the pattern of exploitation must be maintained.

Keywords : Agricultural Lands; Concession Contract; Banks; Mortgage; Seizure.

^{*} المؤلف المرسل

1- تمهيد :

نظم المشرع كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة (الرسمية، 46، 2010) ومراسيمه التنفيذية، سعيا منه لتحسين عملية استثمارها بشكل أمثل للمساهمة في بناء الاقتصاد الوطني وتنميته، إذ تبقى الفلاحة الرهان الأكبر المعوّل عليه من أجل خلق اقتصاد وطني حقيقي بعيدا عن عائدات البترول، ولقد أقر المشرع حق الامتياز كنمط وحيد لاستغلال هذا النوع من الأراضي، وحق الامتياز هو عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب حق الامتياز، له حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها لمدة 40 سنة، قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تجديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية (10-03، المادة 04)

بناء عليه يترتب على عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة عدة حقوق، من بينها حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض وذلك من أجل تمكين المستثمرين من تمويل مشاريعهم الاستثمارية على هذه الأراضي لعدم قدرتهم بمفردهم على ذلك فأغلبهم يشتكون من محدودية الإمكانيات، فهذا الحق يعد تدعيما ذا أهمية كبيرة بالنسبة لهم، بالرغم من آثاره التي قد تجعل من هذا الحق واقعا تحت إجراءات الحجز والتنفيذ في حالة عدم الوفاء بالدين في آجاله المقررة، وعليه سنحاول في هذه الدراسة تسليط الضوء على موضوع رهن الحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي وآثاره لأهميته من عدة نواحي أولها الناحية الاقتصادية، حيث يعتبر هذا الموضوع خطوة بارزة لتطوير الاستثمار الفلاحي، إذ تمكن الفلاح من رفع مستوى إنتاجه من خلال توسيع مشروعه الفلاحي واعتماده على التقنيات الحديثة المستعملة في الفلاحة، فلديه التمويل المالي الكافي لذلك، كما قد يكون للبنوك أو المؤسسات المقرضة دورا إيجابيا أكثر إذا تساهمت في تقديم اقتراحات حول هذه المشاريع ومتابعتها كونها لديه الخبرة في نجاح بعض المشاريع على غيرها من المشاريع الأخرى حسب الموقع الإقليمي واحتياجاته كما لديه دور اقتصادي أيضا في عملية تنشيط حركة أموال البنوك والمؤسسات المالية، ثانيها من الناحية القانونية حيث أن المشرع خرج عن القواعد العامة في رهن العقار والحقوق العينية المترتبة عنه حيث خص أيضا حق الامتياز بقواعد الرهن مما خلق قواعد خاصة به، وثالثها من الناحية التطبيقية حيث أفرز الواقع في إجراءات الرهن وكيفيات التنفيذ عليه عدة إشكاليات، أبرزها عند عملية بيع حق الامتياز الفلاحي بالمراد العلني في حالة عدم الوفاء الأمر الذي حال دون تحقيق ذلك تحت وصف إشكاليات التنفيذ وهذه الدراسة ستمكننا من استقصاء أهم هذه الإشكاليات.

أما بالنسبة لأهداف هذه الدراسة، فتتمثل في محاولة تسليط الضوء على الجوانب القانونية التي يتم بها عقد رهن حق الامتياز الفلاحي وكيفية التنفيذ عليه لإزالة الغموض حوله، باعتبار أن المشرع خصه بمادة واحدة في القانون 03-10 مما ترك الأمر للقواعد العامة المنظمة للرهن في القانون المدني والتنفيذ في القانون المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية وبطبيعة الحال هذه المواد العامة لا تراعي خصوصية موضوعنا، وبالتالي تحدد هذه الدراسة الثغرات القانونية ليتداركها المشرع مستقبلاً.

أما عن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع، فمنها أسباب ذاتية تتعلق بميولنا لدراسة مواضيع القانون العقاري، أما الأسباب الموضوعية جدة الموضوع والقيمة العلمية التي قد تكون حافزا للباحثين لإثرائه أكثر في دراسات أكثر توسعا وعمقا، كونه يثير العديد من الإشكاليات في إبرام عقد الرهن وتنفيذه.

لدراسة هذا الموضوع انطلقنا من الإشكالية التالية: ما هي خصوصية الرهن المثلل للحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي من حيث إنشائه والتنفيذ عليه؟.

أما عن المنهج المتبع في هذه الدراسة، فيتمثل في المنهج التحليلي الوصفي الذي من خلاله نقوم بتحليل النصوص القانونية المنظمة لعقد الرهن المثلل للحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي، وتحديد أهم العوائق التي تواجه عملية تنفيذه بالأخص منها يبعه بالمزاد العلني.

لدراسة هذا الموضوع قسمناه إلى محورين، نتناول في المحور الأول منه الأحكام الخاصة بعقد رهن الحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي ونتناول في المحور الثاني منه الآثار المترتبة عن رهن الحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي.

2. الأحكام الخاصة بعقد رهن الحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي

لجأ المستثمر الفلاحي الذي اكتسب حق امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقا 05 من القانون رقم 03-10 إلى رهنه لدى البنوك والمؤسسات المالية من أجل تمويل مشاريعه، ويعد هذا الرهن تأمينا عينيا تبعا يضمن البنك المقرض وفاء المستثمر الفلاحي بالتزامه في جميع الأحوال فهو يمنح الثقة بينهما وهذا ما سنحاول توضيحه في هذا المحور من خلال بيان الأساس القانوني لحق رهن حق الامتياز الفلاحي، ثم نبين شروط إنشاء عقد رهن حق الامتياز الفلاحي.

2.1. الأساس القانوني لحق رهن حق الامتياز الفلاحي.

نصت المادة 12 من القانون 10-03 على أنه " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.

يمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه، في ظل احترام أحكام هذا القانون لاسيما منها المواد 03 و 07 و 15 و 16 و 19 منه".

من خلال نص هذه المادة نستشف أن المشرع أقر بأن حق الامتياز هو حق عيني عقاري أي أن هذا الحق يخول لصاحبه سلطة مباشرة على المال دون الحاجة لشخص آخر يمكنه من ممارسته (السعدي، 2010، صفحة 20) والحقوق العينية نوعان: حقوق عينية أصلية تتمثل في حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال والسكنى وحق الارتفاق، أما الحقوق العينية التبعية، فتتمثل في حق الرهن الرسمي حق الرهن الحيازي، حق الامتياز وحق التخصيص (عساف، 2008/2009، صفحة 16)، وعليه حق الامتياز يمكن تكييفه على أنه حق عيني أصلي أقرب من أن يكون إلى حق الانتفاع في بعض خصائصه أو إلى الإيجارات الطويلة التي يترتب عنها حق عيني (جروني، 2012/2011، صفحة 20) رغم أنه تبقى هناك جوانب تبقى تخص حق الانتفاع والإيجارات الطويلة وتتعارض مع حق الامتياز، مما تجعل هذا الأخير حسب رأينا حق عيني بنص القانون.

إن الحق العيني الناتج عن حق الامتياز يمكن المستثمر الفلاحي رهنه لدى هيئات القرض التي تمثل أحد طرق التمويل، حيث حددت هذه الأخيرة بموجب المادة 85 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي والتي جاء فيها " يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص فيما يلي:

- الدعم المالي للدولة.
- التمويل التعاضدي.
- القرض البنكي " (الرسمية، 46، 2008)

وههدف المستثمر من الحصول على هذه القروض تمويل مشاريعه الفلاحية المتعلقة سواء بالتهيئة والبناء كبناء المخازن، حفر الآبار.. الخ أو المتعلقة باستغلال الأرض ك شراء الآلات والأسمدة والشجيرات أو البذور... الخ، يتم منح القرض البنكي حسب نوع المشروع، فقد يكون طويل أو متوسط المدة.

كما نستشف من خلال هذه المادة أن المشرع أقر بأن الحق العيني الناتج عن الامتياز يمكن رهنه دون تحديد نوع الرهن، الذي يكون بطبيعة الحال رهنا رسميا لأنه يتعلق بحق متفرع عن حق الملكية العقارية، ويبقى في يد المستثمر الفلاحي (يوسف، 2006، صفحة 08) على عكس الرهن الحيازي الذي ينصب على المنقولات والعقارات بإضافة إلى أن نقل حيازة العقار من المدين إلى الدائن المرتهن أو شخص آخر حسب الاتفاق

(يوسف، 2006، الصفحات 08-09) إلا أن السؤال الذي يثار هو في تحديد نوع الرهن الرسمي فيما إذا ما كان رهنا رسميا قانونيا أم اتفاقيا لأن هناك اختلاف بينهما فالرهن الرسمي مصدره العقد، إذا كان اتفاقيا ويتم تقريره لضمان أي حق بغض النظر عن صاحبه، بينما القانوني مصدره القانون (75-58، 1975)، ويتم تقريره عادة حسب مكانة الدائن إما لأنه يستحق حماية خاصة، أو إذا كان الأمر يتعلق بمهنة عامة فمن المنطقي منحها بعض السلطات المتميزة (بناسي، 2009، صفحة 76)، وبناء عليه نرجح أن المشرع حصر دائن المستثمر الفلاحي في هيئات القرض، وهي المؤسسات المالية والبنكية فقط، وهذه الأخيرة تقرر لصالحها الرهن القانوني بموجب المرسوم رقم 06-132 المؤرخ في 03 أبريل 2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية (الرسمية، 21، 2006)، فيعني أن اتفاقية القرض ستكون في إطار الرهن القانوني بما يحمله من امتيازات لصالحها في عملية التنفيذ على حق الامتياز وبيعه بالمراد العلني، لاستفاء ديونها في حالة تقاعس المستثمر في الوفاء بالتزاماته اتجاهها، رغم تبنيها لهذا الطرح المنطقي إلا أنه لا بد من التذكير أن نص المادة 12 من القانون رقم 10-03 جاءت عامة دون تحديد نوع الرهن وإن كان رسميا فهي لم تحدد نوعه أيضا، سواء كان رهنا رسميا قانوني أو اتفاقي، لهذا لا ننفي إمكانية إبرام البنك عقد رهن اتفاقي مادام القانون لا يمنع ذلك.

2.1.2. شروط إنشاء عقد رهن حق الامتياز الفلاحي

لا بد لتحديد شروط إنشاء عقد الرهن المنصب على الحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي لا بد من الرجوع للأحكام الواردة في القانون المدني بهذا الخصوص والمرسوم التنفيذي رقم 06-132 لعدم ورودها في القانون رقم 10-03 وعليه سنتناول الشروط الموضوعية والشكلية لعقد في نقطتين على التوالي.

1.2.1.2. الشروط الموضوعية

ينشأ الرهن الرسمي بمقتضى عقد يتم إبرامه بين المستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز والبنك المقرض، ولا بد أن تراعى فيه الشروط المقررة في القواعد العامة، والمتمثلة في الرضا والمحل والسبب (مصطفى، 2013/2012، صفحة 21) إلى جانب هذه الشروط العامة أورد المشرع بعض القواعد الخاصة والمتمثلة في تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون وحقوق الامتياز الضامنة.

بالنسبة لتخصيص الرهن من حيث الدين المضمون فهو يهدف بالدرجة الأولى لحماية الدائنين الذين يتعاملون مع المدين، إذ لا يكفي أن يعلم الغير أن العقار مثقل برهن قانوني بل يهمه معرفة مقدار هذا الدين المضمون لأنه يستطيع من خلال ذلك تقدير استنفاد المدين لائتمانه على حق الامتياز، بعبارة أخرى الوقوف على مدى إمكانية تحميل نفس حق الامتياز بتأمين إضافي، وبطال تخصيص الرهن أيضا حق الامتياز فهذا ينصب

في مصلحة المدين لأن عدم تحديده يؤدي إلى استغراق جميع حقوق الامتياز، إذا كان لديه أكثر من حق وهذا يؤثر سلباً على الصورة المالية للمدين في نظر الدائنين المحتملين (بوسماحة، صفحة 45)

بالإضافة إلى تخصيص الرهن، لا بد أن يكون الراهن هو صاحب حق الامتياز وأهلاً للتصرف فيه بعبارة أخرى اكتسبه في إطار القانون رقم 10-03 وهذا الشرط يدخل في مضمون أن يكون مالكا للعقار طبقاً للمادة 884 من القانون المدني حيث جاء فيها "..... يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه".

2.2.1.2. الشروط الشكلية

تمثل الشروط الشكلية في الرسمية وهذا ما أكدته المادة 883 من القانون المدني، ويقصد بالرسمية تحرير عقد الرهن من قبل موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة (75-58، 1975) وفي موضوعنا يتولى مهمة تحرير اتفاقية القرض الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية، وإذا تخلف هذا إجراء فهذا العقد يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً.

إن الرسمية ترتب حقاً عينياً بين المتعاقدين ولنفاذ هذا الرهن في حق الغير لا بد من قيده في المحافظة العقارية وهذا ما أكدته المادة 904 من القانون المدني والتي جاء " لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد العقد..."، ولقد أحال المشرع بموجب المادة 905 من القانون المدني كفاءات القيد والآثار المترتبة عنه إلى قانون الإشهار العقاري ومراسيمه التنفيذية والمتمثل في القانون رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (الرسمية، 92، 1975)، وكذا المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (الرسمية، 92، 1975)

3- الآثار المترتبة عن حق الامتياز الفلاحي

سنتناول في هذا المحور الآثار المترتبة عن حق الامتياز الفلاحي من خلال بيان آثار الرهن بين المتعاقدين وبالنسبة الغير، حيث نحدد حقوق والتزامات طرفي عقد الرهن، وباعتبار أن هذا العقد ينفذ في مواجهة الغير، فقد حددنا أهم مظاهره المتمثلة في حقي التقدم والتتبع ثم نحدد إجراءات التنفيذ على حق الامتياز الفلاحي.

1.3. آثار الرهن بين المتعاقدين و بالنسبة الغير

إذا كان حق الرهن لا ينفذ في مواجهة الغير إلا بقيده فإنه ينشأ و يرتب آثاره فيما بين المتعاقدين فور انعقاده إلا أن الإشكال الذي يواجه الدائن المرتهن إذا لم يكن قد أشهر هذا العقد هو إمكانية مزاحمته من دائن آخر أو

إذا تصرف فيه المدين إلى شخص آخر (مصطفى، 2013/2012، صفحة 40)، وعليه تتمثل هذه الآثار في جملة من الالتزامات والسلطات لهذه الأطراف سنحاول توضيحها كمايلي:

1.1.3 آثار الرهن بين المتعاقدين

سنترك إلى آثار الرهن بالنسبة للراهن صاحب حق الامتياز، ثم بالنسبة للدائن صاحب البنك أو المؤسسة المالية.

1.1.1.3 بالنسبة للراهن صاحب حق الامتياز

يلتزم المدين الراهن صاحب حق الامتياز بضمان سلامة الرهن وهذا ما أكدته نص المادة 898 من القانون المدني والتي جاء فيها " يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا، وله في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك"، كما يلتزم الراهن بضمان هلاك العقار أو تلفه وهذا ما نصت عليه المادة 899 من القانون المدني و التي جاء فيها " إذا تسبب الراهن بخطفه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأمينا كافيا أو أن يستوفي حقه فورا.

و إذا نشأ الهلاك أو التلف عن سبب لا ينسب إلى الدائن ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين فللمدين الخيار بين أن يقدم تأمينا كافيا أو أن يوفي الدين فورا قبل حلول الأجل.

وفي جميع الأحوال إذا كان من شأن الأعمال الواقعة أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو للتلف أو جعله غير كاف للضمان، كان للدائن المرتهن أن يطلب من القاضي وقف هذه الأعمال والأمر باتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر".

في هذا الصدد نشير إلى أن المادة 900 من القانون المدني أقرت بأنه في حالة هلاك العقار المرهون أو تلفه لأي سبب كان انتقل الرهن بمرتبه إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة.

بالإضافة إلى ذلك، يلتزم الراهن بنفقات عقد الرهن وهذا ما نصت عليه المادة 883 الفقرة الثانية والتي جاء فيها "...وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك"، كما نصت المادة 906 على أنه " تكون مصاريف القيد وتحديدده وشطبه على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك".

من خلال هاتين المادتين نستشف أن هذا الالتزام ليس قاعدة أمرة إذ يجوز الاتفاق على مخالفتها، بتحمل طرفي العقد مناصفة هذه المصاريف أو يتحملها المرتهن كلها.

أما بخصوص سلطات المدين الراهن فمن بينها بقاء الأرض الفلاحية بحوزته، بعبارة أخرى يبقى يستعمل و يستغل الأرض الفلاحية إلى حين التنفيذ عليه في حالة عدم وفائه بإلزامه للبنك أو المؤسسة المالية المقرضة (مرحلة التنبيه بنزع الحق لعيني الناتج عن الامتياز الفلاحي) وهذا ما نصت عليه المادة 895 من القانون المدني، كما له سلطة التصرف في العقار المرهون وهذا ما نصت عليه المادة 894 من القانون المدني و التي جاء فيها " يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن". (75-58، 1975).

2.1.1.3 بالنسبة للدائن صاحب البنك أو المؤسسة المالية

يمكننا تحديد حقوق البنك أو المؤسسة المالية الدائنة قبل حلول أجل الدين وبعد حلوله.

- حقوق البنك أو المؤسسة المالية الدائنة قبل حلول أجل الدين: لا يكون للدائن المرتهن سوى الحق في مراقبة ما يترتب عليه المساس بحق والإنقاص منه فإذا حدث ذلك فله اتخاذ الإجراءات التحفظية اللازمة للمحافظة على العقار من التلف.

- حقوق البنك أو المؤسسة المالية الدائنة بعد حلول أجل الدين: إذا حل الأجل ولم يف المدين بالدين جاز للدائن المرتهن التنفيذ على الحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي وفقا للإجراءات القانونية.

2.1.2.3 الرهن بالنسبة للغير

يتمثل مظهر نفاذ الرهن في مواجهة الغير في حق الدائن المرتهن في التقدم وحق التتبع .

يقصد بحق التقدم حق الدائن المرتهن في التقدم في استثناء حقه من ثمن حق الامتياز المرهون على الدائنين العاديين و الدائنين المرتهنين التاليين له في الرتبة وهذا ما نصت عليه المادة 907 من القانون المدني و التي جاء فيها " يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار بحسب مرتبة كل منهم و لو كانوا أجروا القيد في يوم واحد". (75-58، 1975).

أما المقصود بحق التتبع أن للدائن المرتهن حق اقتضاء حقه من ثمن الشيء المرهون ولو انتقل هذا الشيء إلى شخص آخر (مصطفى، 2013/2012، صفحة 48) ولقد نصت المادة 911 من القانون المدني على حالة تتبع العقار المرهون في يد من انتقلت إليه ملكية العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن كالامتياز الفلاحي،

حيث جاء فيها "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه".

2.2.3. إجراءات التنفيذ على حق الامتياز الفلاحي

كما سبق قوله بأن رهن حق الامتياز يعد رهنا رسميا بحكم القانون أي الرهن القانوني لذا يخضع إجراءات تحصيل البنك لديونه في حالة عدم وفاء المستثمر الفلاحي للمرسوم رقم 06-132 لاسيما المواد 02 إلى 07 منه و كذا القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (الرسمية، 21، 2008)، بإضافة إلى وجوب مراعاة أحكام المادة 12 من القانون رقم 10-03 وبالأخص الفقرة الأخيرة والتي جاء فيها ".....بمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه، في ظل احترام أحكام هذا القانون لاسيما منها المواد 3 و 7 و 15 و 16 و 19 منه".

بناء عليه سنتناول إجراءات التنفيذ من خلال تطرق لمرحلة إعداد المستثمر الفلاحي بحلول أجل الدين من أجل الوفاء، ومرحلة حجز حق الامتياز في حالة عدم الوفاء، ومرحلة بيع حق الامتياز بالمزاد العلني.

1.2.2.3. إعداد المستثمر الفلاحي

في حالة تخلف المستثمر الفلاحي عن الوفاء بالقرض عند حلول الأجل و بطلب من الممثل المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية الدائنة يعاين محضر قضائي عدم وفاء المستثمر الفلاحي المدين بالتزامه ويكون ذلك عن طريق الاطلاع على اتفاقية القرض التي تحوي أجال الدفع وشروطه، وبناء على ذلك يبلغ المحضر القضائي إعدارا بالدفع للمستثمر الفلاحي المدين لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد ، وفي الحال عدم وفائه في اجل الشهر الممنوح له يبلغ تبليغا ثان للدفع بنفس صيغة الإعدار الأول ولكن الأجل في هذه الحالة محدد بـ 15 يوما ويخطر أنه في حالة الامتناع عن الدفع ثانية سيحال إلى المحكمة المختصة إقليميا مباشرة إجراءات الحجز والبيع بالمزاد العلني

2.2.2.3. الحجز على حق الامتياز الفلاحي

طبقا للمادة 96 الفقرة 5 من قانون المالية لسنة 2003 (02-11، 2002) الرهن القانوني يشكل سند تنفيذي لكن لا يكفي وحده لمباشرة إجراءات الحجز، وإنما يجب أن يمهر هذا السند بالصيغة التنفيذية وفقا لما هو مقرر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي يجب أن يقدم الطلب إلى المحكمة التي يقع فيها العقار الفلاحي المراد الحجز عليه (بوسماحة، صفحة 48) بإضافة إلى أنه لا بد أن تتوفر العريضة على البيانات التالية:

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

- هوية المدين (المستثمر الفلاحي).
 - تعيين العقار المثقل بالرهن القانوني.
 - مبلغ الدين وأجل استحقاقه.
- و يلحق بالطلب

- اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية وزبونها.
- نسخة من جدول قيد الرهن بالمحافظة العقارية.
- نسخة من اعدارين بالدفع يحرران ويبلغان كما هو منصوص في المادتين 2 و3

تضيف المادة 06 من المرسوم رقم 132-06 على أنه يجب تبليغ السند الممهور بالصيغة التنفيذية المسلمة إثر العريضة مع الأمر بالدفع في الحال عن طريق محضر قضائي، وفي حال الامتناع عن الدفع يقوم المحضر القضائي المخول بأمر من المحكمة بإشهار الأمر بالحجز خلال مدة شهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا تطبيقا للمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي هذا الصدد نشير أن المشرع أطلق على هذا الإجراء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بمصطلح التنبيه بنزع الملكية، حيث يصبح فيها الحق العيني الناتج عن حق الامتياز تحت يد القضاء من أجل بيعه بالمزاد العلني.

3.2.2.3 - بيع حق الامتياز الفلاحي بالمزاد العلني

لابد من التأكيد على أن المشرع في القانون رقم 10-03 لم يحدد شروط وإجراءات بيع الحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي الأمر الذي يستدعي منا الرجوع للقواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة خصوصية بيع الحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي فملكية الرقبة تبقى مملوكة للدولة وبالتالي لا تباع وإنما يرد البيع فقط على الحق العيني الممنوح للمستثمر الفلاحي (حق الامتياز) لذا سنحاول أن نحدد الشروط والإجراءات التي تتلاءم مع موضوعنا في عملية البيع كما يلي:

بعد قيد التنبيه بنزع الحق العيني الناتج عن حق الامتياز تحد سلطات المستثمر المدين المخولة له على هذا الحق دون إخراج منه و لقد رتب المشرع جملة من الآثار الفورية لإجراء الحجز تتمثل في:

- عدم سريان التصرفات الناقلة للملكية (منع التنازل عن حق الامتياز) أو المنشئة لحقوق عينية أخرى على حق الامتياز الفلاحي بعد قيد التنبيه بنزع الحق وهذا تطبيقا لنص المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- إلحاق الثمار والإيرادات بالحق العيني على الامتياز الفلاحي، وبالتالي يتم توزيع ثمنها كما يوزع الحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي وهذا ما نصت عليه المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أضافت

الفقرة الثانية من نفس المادة على إمكانية بيع ثمار الأرض الفلاحية المحجوز منها حق الامتياز من قبل المدين (المستثمر الفلاحي) متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة، لكن يجب أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة، كما يجوز للدائن الحاجز (البنك أو المؤسسة المالية المقرضة) أيضا أن يطلب من رئيس المحكمة الرخيص له بأمر على عريضة بحصاد المحاصيل الزراعية وجني ثمار الفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأي طريقة أخرى ويودع منها بأمانة ضبط المحكمة (الرسمية، 21، 2008).

حق الدائن المرتهن في التقدم في استفاء حقه من ثمن حق الامتياز المرهون على الدائنين المرتهنين التالبيين له في الرتبة (75-58، 1975)، أما المقصود بحق التتبع أن للدائن المرتهن حق اقتضاء حقه من ثمن الشيء المرهون ولو انتقل هذا الشيء إلى شخص آخر (مصطفى، 2013/2012، صفحة 48)

إن الغرض الأساسي من التنبيه بنزع حق الامتياز الفلاحي هو إعدادده للبيع بالمزاد العلني الذي يتضمن مجموعة من الإجراءات يقوم بها المحضر القضائي تمثل في إعداد قائمة شروط البيع والتي يجب أن تتضمن مجموعة من البيانات حددتها 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و المتمثلة فيما يلي:

- . اسم و لقب كل من الدائنين والمقيددين والحائز و المدين 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 .
- . التعيين العقاري و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز ، تعيينا دقيقا ، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء ، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، وإن كان العقار بناية بين الشارع رقمه وأجزاء العقارات.
- . تحديد شاغل العقار و صفته وسبب الشغل أو أنه شاغر .
- . شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف .
- . تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.
- . بيان المحكمة التي أمامها البيع.

يؤشر رئيس المحكمة المختصة إقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع، و يحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ و ساعة انعقادها. إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات، كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات و إلا سقط حقه. في حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تحديدها على نفقة المحضر القضائي " (08-09، 2008)

تجدر الإشارة إلى أنه ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات التي نصت عليها المادة 738 من قانون الإجراءات والمدنية المتمثلة فيمايلي:

- . نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه .
- . نسخة من أمر الحجز
- . نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد .
- . شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز .
- . مستخرج جدول الضريبة العقارية (08-09، 2008) .

ثم تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني و القيمة التقريبية له في السوق للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط و المحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة (محمد، 2015/2014، صفحة 430) و هذا ما نصت عليه المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي جاء فيها " يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني العقاري المحجوز جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري ، يعين بأمر على عريضة ، بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحائز ، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة.

يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره". تليها مرحلة إبلاغ قائمة الشروط للمعنيين بالبيع، حيث حدد المشرع الأشخاص الواجب تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع بموجب المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي جاء فيها " يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، أن يبلغ رسميا الأشخاص الآتية:

- . المدين المحجوز عليه
- . الكفيل العيني و الحائز للعقار و/ أو الحق العيني العقاري إن وجد
- . المالكين على الشيوع ان كان العقار و/ أو العيني العقاري مشاعا
- . الدائنين المقيدين كل بمفرده
- . بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد

وفي حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية، ودون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي " (08-09، 2008).

إن الهدف من التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع للأشخاص المذكورين أعلاه أو إلى ورثتهم أن يكون لكل من هؤلاء إبداء ما يرونه من ملاحظات تتعلق بتعديل 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 معدا لبيعه بالمزاد العلني وهذه المرحلة تسمى مرحلة الاعتراضات (السعدي م.، 2015، صفحة 244)، حيث حدد المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأشخاص الذين لهم حق الاعتراض وإجراءاته وحيث جاء فيها " تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه أو ورثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، و تعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحائز و المحضر القضائي.

يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات، بأمر غير قابل لأي طعن، في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام.

إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤثر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، و يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني " (08-09، 2008).

في نفس السياق لتصفية كل منازعات التنفيذ قبل البيع نص المشرع على دعاوى موضوعها وقف إجراءات التنفيذ أو تأجيلها و المتمثلة في دعوى الاستعجال الرامية إلى اقتصار البيع على بعض العقارات المحجوزة أي في موضوعنا على حق امتياز واحد إذا كان للمستثمر الفلاحي أكثر من حق امتياز على أراضي فلاحية، حيث يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفع دعوى إستعجالية من أجل جعل البيع بالمزايدة يقتصر على عقار أو حق عيني عقاري بشرط أن يثبت المدين أن قيمة هذا العقار تكفي للوفاء بحقوق الدائنين، و يحدد في الأمر الإستعجالي العقار الذي لا يباع مؤقتا، ومع ذلك يحق للدائن بعد رسو المزايدة أن يستمر في بيع العقارات التي استثنيت من البيع إذا لم يكف ثمن ما بيع للوفاء بحقه، أما إذا كان حاصل البيع كافيا للوفاء لجميع الحاجزين فإن الحجز يزول بالنسبة للعقار الموقوف بيعه وهذا ما نصت عليه المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (السعدي م.، 2015، صفحة 247) ، إضافة إلى دعوى الاستعجال الرامية إلى تأجيل البيع لمدة سنة لتسديد الدين من الإيرادات السنوية للعقار الفلاحي إذ يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفع دعوى إستعجالية بهدف تأجيل بيع العقار أو الحق العيني العقاري على أن يثبت المدين أن مردود سنة واحدة يكفي للوفاء بحق البنك، و عند إصدار الأمر بتأجيل بيع حق الامتياز الفلاحي يحدد رئيس المحكمة الأجل الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء هذا الأجل لا يتجاوز السنة، وهذا ما نصت عليه المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

(08-09، 2008)، إضافة إلى دعوى الفسخ، حيث تقدم هذه الدعوى من ذوي المصلحة في شكل اعتراض على قائمة شروط البيع، إذا كان المدين لم يكن قد وفى بضمن العقار المباع له (حالة التنازل عن حق الامتياز) من طرف البائع أو لم يكن قد دفع فارق المقايضة فإن هذا البائع أو المقيض من حقه رفع دعوى فسخ عقد البيع أو المقايضة لأن له امتياز على ثمن البيع أو الفارق يرد على حق الامتياز الفلاحي المحجوز، ومن شأن هذه الدعوى توقيف إجراءات البيع بالمزايدة (السعدي م، 2015، صفحة 248).

بعد القيام رئيس المحكمة بالفصل في جميع الاعتراضات المقدمة من ذوي الشأن على قائمة شروط البيع، تبدأ مرحلة بيع حق الامتياز الفلاحي بالمزاد العلني، وتبدأ هذه المرحلة بالإعلان عن البيع بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز ويتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني بموجب أمر على عريضة و تنص على ذلك المادة 747 "إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقاً، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز .

يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت.

. يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد، ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل" (08-09، 2008) .

بناء عليه يحدد تاريخ عقد جلسة بيع حق الامتياز الفلاحي في محضر إيداع قائمة الشروط المعدة من طرف رئيس المحكمة قاضي البيوع العقارية إذا لم تقدم اعتراضات على القائمة فإذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المقدم لتاريخ انعقاد الجلسة يسقط و يكون للدائن أو المحضر القضائي الحصول على أمر على عريضة، يتضمن منطوق هذا الأمر تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزايدة بناء على طلب الدائن أو المحضر القضائي .

يتولى المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز و الكفيل العيني إن وجد بتاريخ ومكان جلسة البيع بالمزايدة قبل الجلسة ب 08 أيام على الأقل، وتجدر الإشارة إلى أن الأصل أن يتم بيع حق الامتياز الفلاحي في المحكمة غير أنه يجوز عقد جلسة المزايدة في مكان آخر إذا ارتأى الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وكل ذي مصلحة ضرورة إجراء البيع في مكان آخر، وهذا ما نصت عليه المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. (08-09، 2008).

بعد أن يبلغ ذوي الشأن بتاريخ و مكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع أمام الراغبين في الشراء لكي يقع التنافس وقد حدد المشرع طرق و ميعاد الإعلان وكيفيته وراعى ألا تطولا فترة بين الإعلان و البيع، كما راعى أن لا تقصر هذه الفترة فلا تكفي لإحاطة أكبر عدد من المزايدين بيوم ومكان البيع، ويتم

الإعلان عن طريق النشر في الصحف واللصق في الأماكن المحددة قانوناً، ويجب أن يشتمل الإعلان عن البيع على البيانات التالية:

- اسم الدائن و المدين ولحائز والكفيل العيني ولقبه ومهنته وموطنه الأصلي.
- بيان العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- الثمن الأساسي لكل عقار ، فإذا كان مجزأ فيذكر الثمن الأساسي لكل جزء.
- بيان المحكمة أو المكان الذي يحصل فيه البيع وبيان يوم المزايدة.

يتعين أن يتم الإعلان قبل اليوم المحدد للبيع بثلاثين يوماً على الأكثر ولا تقل عن عشرين يوماً، أما مصاريف النشر و الإعلان فيتحملها الدائن هذا ورد في نص المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (09-08، 2008)، هذا وقد وسع المشرع من نشر الإعلان عن البيع بتعليق الإعلان بأبواب العقار المراد (حق الامتياز) بيعه وبلوحة الإعلانات للمحكمة والتي يتم أمامها البيع وفي لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية والساحات والأماكن العمومية.

تجدر الإشارة إلى أنه يجوز للدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل 03 أيام من تاريخ عقد جلسة البيع بالمزايدة لأجل إلغاء إجراءات النشر والتعليق لوجود عيب في النشر (دعوى إلغاء إجراءات النشر والتعليق) مثال : الإعلان جعل العقار المراد بيعه قطعة أرضية صالحة للبناء في حين أن هذا العقار ذو طابع فلاحي وبيع يرد على حق الامتياز الفلاحي في هذه الحالة إذا أصدر رئيس المحكمة أمراً بإلغاء وبطلان إجراءات النشر والتعليق يؤجل البيع لاحقاً وتكون مصاريف إعادة الإعلان على عاتق المحضر القضائي وإذا صدر الأمر برفض طلب إلغاء النشر والتعليق أمر رئيس المحكمة بإجراء المزايدة على الفور، وهذا الأمر الصادر غير قابل لأي طعن (رابع، بدون سنة، صفحة 12)، وهذا ما نصت عليه المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (09-08، 2008) .

تجري المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو قاض البيوع العقارية بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم و الساعة المحددين لذلك ويكون بحضور المحضر القضائي، أمين الضبط، الدائنين المقيدين (المؤسسات المالية و البنوك)، المدين المحجوز عليه صاحب حق الامتياز الفلاحي، ويجب تبليغهم بالحضور بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة.

في نفس السياق، قد تحدث ظروف يوم البيع تقتضي تأجيله على أن يتحمل مصاريف النشر و التعليق طالب التأجيل و حسبما يستشف من مختلف النصوص و المواد المتعلقة بجلسة البيع بالمزايدة فإن المشرع قلص من عدد التأجيلات تفادياً للمصاريف الباهظة الذي تتطلبها إعادة النشر في الجرائد وتكاليف تنقل المزايدين

من منطقة إلى أخرى، وعليه جعل التأجيل لأسباب جدية كقلة المزايد الذي قد ينجر عنه بيع العقار أو الحق العقاري العيني بثمان لا يغطي مقدار الدين أو قلة العروض، كما جعل مبلغ التدرج في المزايدة بين مزايد وآخر لا يقل عن 10.000 دج.

بناء عليه تؤجل الجلسة الأولى بسبب عدد المزايد الذي يقل عن 03 أو أن العرض أقل من الثمن الأساسي، أما بخصوص الجلسة الثانية، فبغض النظر عن عدد المزايد إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي وغير كاف لتغطية الدين والمصاريف يؤجل البيع مع إنقاص عشر الثمن الأساسي وإعادة النشر والتعليق، أما الجلسة الثالثة يباع العقار أو الحق العقاري العيني (حق الامتياز) ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العقاري بالثمن الأساسي المحدد له، يؤجل البيع لمدة لا تقل عن 30 يوما ولا تزيد عن 45 يوما ليفسح المجال للنشر والتعليق وهذا ما نصت عليه المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية (رابح، بدون سنة، صفحة 14) تفتتح جلسة البيع بالتأكد من حضور أطراف المزايدة إلى جانب المحضر القضائي والمزايد وبعد الوصول إلى أعلى سعر أو عرض، لا يزداد عليه بعد النداء عليه ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة ويتعين على الراسي عليه المزايدة أن يودع حال انعقاد الجلسة بأمانة ضبط المحكمة خمس مبلغ رسو المزايدة على أن يدفع الباقي في أجل ثمانية أيام، إذا لم يودع باقي الثمن في المهلة المحددة له يعذر بالدفع خلال 05 أيام وإلا أعيدت المزايدة على ذمته وإذا أعيد بيع العقار بثمان أقل من الثمن الأساسي بسبب تخلف الراسي عليه المزايدة عن دفع الثمن، فإن الراسي عليه المزايدة المتخلف ملزم بدفع فارق الثمن

يعاد البيع بالمزايدة إذا بيع العقار أو الحق العقاري العيني (حق الامتياز الفلاحي) بثمان أقل من الثمن الأساسي خلال 8 أيام التالية لرسو المزايدة الأول حيث يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتزم من خلالها إعادة البيع بالمزايدة مع تعهده الكتابي بإيداع مقدار الثمن الراسي به المزايدة يضاف إليه 6/1 هذا المقدار و مختلف المصاريف، وعلى طالب إعادة المزايدة إيداع بأمانة ضبط المحكمة مقدار الثمن الراسي به المزايدة وسدس هذا المقدار ومختلف المصاريف مقابل حصوله على وصل يثبت إيداعه لهذه المبالغ وبناء عليه تعاد المزايدة بنفس الإجراءات المذكورة في المواد من 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يحق للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزايدة الجديد، إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعته بأمانة ضبط المحكمة وهذا الطلب يبت فيه رئيس المحكمة بموجب أمر غير قابل للطعن (رابح، بدون سنة، الصفحات 15-16)، إضافة إلى كل هذه الإجراءات الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فهي لا تكفي لبيع حق الامتياز الفلاحي فلا بد على المحضر القضائي احترام الشروط الواردة في الفقرة الثانية من المادة 12 من القانون رقم 10-03 والتي جاء فيها "يمارس الرهن

المذكور في الفقرة أعلاه، في ظل احترام أحكام هذا القانون لاسيما منها المواد 03 و 7 و 15 و 16 و 19 منه".

بناء عليه نرجح أن معني مصطلح " يمارس الرهن " المذكور أعلاه مرحلة تنفيذ الرهن وليس مرحلة إنشائه، ومرحلة التنفيذ فيها أمرين أساسيين، إما وفاء المستثمر بالدين للبنك الأمر الذي يترتب عنه انقضاء الرهن، أو عدم وفاء المستثمر، مما يؤدي إلى حجز حق الامتياز وبيعه بالمزاد العلني الأمر الذي يقتضي في هذه العملية احترام المواد 3 و 7 و 15 و 16 و 19 من القانون رقم 03-10، فهي تعد شروطا خاصة بعملية بيع حق الامتياز الفلاحي بالمزاد العلني، حيث لا بد على المحضر القضائي أو البنك إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تمكنه من ممارسة حق الشفعة قبل البيع وهذا ما ورد في نص المادة 15 من القانون 03-10 و التي جاء فيها "... عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"، كما أنه لا يجب أن يدخل المزارد أو يرسو على أحد إلا إذا كان من غير الأشخاص الطبيعية المقصين من الاستفادة من أحكام القانون 03-10 وهذا ما ورد في نص المادة 07 منه وهم الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1998/12/08 المتضمن ضبط كيفية الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (الرسمية، 50، 1987) أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم، كما أنه لا يكمن أن يكتسب أيا كان حق الامتياز إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني، وهذا ما ورد في نص المادة 19 من القانون رقم 10-03 كما أيضا أقرت المادة 16 منه على أنه يمنع أن يدخل المزارد أو يرسو عليه كل شخص له حق امتياز سابق لأن المشرع أقر بأن يكتسب الشخص حق امتياز واحد عبر التراب الوطني، إلا أنه استثنى الأمر بالنسبة للشخص الذين يهدف إلى تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى المحددة، وفي كل الحالات يجب أخذ ترخيص بذلك من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما أضاف المشرع شرطا آخر متعلق بالشخص الذي رسي عليه المزارد بأن يحافظ على نمط الاستغلال هو الامتياز، وهذا ما ورد في نص المادة 02 من القانون رقم 03-10 (بوصبيعات، 2018/2017، صفحة 258)

4 - النتائج والتوصيات

خلصنا بعد دراستنا لموضوع رهن حق الامتياز الفلاحي إلى أن المشرع منح هذا الحق للمستثمر الفلاحي بموجب المادة 12 من القانون رقم 03-10 وهو على علم بالاختلاف الواقع بين هذا الرهن والرهن العقاري الوارد بالقانون المدني حيث بدأ نص هذه المادة بجملة " بغض النظر عن أحكام القانون المدني.." إلا أنه لا يمكن الاستغناء عن قواعد هذا الأخير في تكوين أركان هذا العقد وآثاره كونه يشكل القواعد العامة التي نرجع لها في

حالة عدم وجود النص القانوني في القواعد الخاصة الواردة في القانون رقم 10-03 أو المرسوم التنفيذي رقم 06-132.

حدد المشرع للمستثمر الجهة التي يعقد معها هذا الرهن والمتمثلة في البنوك والمؤسسات المالية فقط والهدف من إبرام هذا العقد هو حصوله على قروض مالية من عندها لتمويل مشاريعه الاستثمارية الفلاحية، وعليه الوفاء بديونه في الآجال المقررة في هذا العقد، وفي هذا الصدد لابد أن نؤكد على ترجيح رأينا بخصوص نوع الرهن ألا هو الرهن القانوني الوارد بالمرسوم التنفيذي رقم 06-132 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية وعليه نستنتج أن شروط إبرام عقد رهن حق الامتياز الفلاحي وآثاره تخضع لهذا المرسوم كنص خاص على القواعد العامة طبقا للقاعدة الفقهية الخاص بقيد العام، كما نؤكد على أن هذا المرسوم منح للبنوك سلطات مميزة لتحصيل أموالها في حالة عدم وفاء المستثمر بالتزامه، حيث يقع تحت طائلة الحجز التنفيذي، وبيع الحق العيني الناتج عن الامتياز الفلاحي بالمزاد العلني وفقا للإجراءات الواردة في هذا المرسوم، بإضافة إلى ما هو وارد في قانون الإجراءات المدنية الإدارية مع مراعاة الفقرة الثانية من نص المادة 12 من القانون رقم 10-03، و بناء عليه موضوع رهن حق الامتياز خصوصية في إنشائه والتنفيذ عليه كما تم دراسته، إلا أن هذه الخصوصية خلفت عدة ثغرات قانونية بناء عليها نقدم التوصيات التالية:

- . لا بد على المشرع إعادة إصدار نصوص تنظيمية لنص المادة 12 من القانون رقم 10-03 لأنها غير كافية لتغطية هذا الموضوع الجذ هام لطرفي عقد الرهن أو حتى بالنسبة للغير حتى لا تضيق حقوقهم من جهة والأراضي الفلاحية من جهة أخرى.
- . تسهيل إجراءات حصول المستثمر الفلاحي على قروض البنكية من خلال تفادي الشكليات التي تؤثر نوعا ما سلبا على فاعليتها.
- . جعل رهن حق الامتياز الفلاحي آخر التأمين يلجأ إليه للحصول على التمويل المالي.
- . تفعيل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال جعل رأيه إلزامي بخصوص قبول إبرام عقد الرهن أو رفضه، إذ لا يكفي إعلامه بهذا التعامل فقط.
- . توسيع من دائرة الأشخاص الذين لهم حق ممارسة حق الشفعة قبل بدء عملية بيع حق الامتياز الفلاحي وعدم اقتصرها على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خصوصا المستثمرين الفلاحيين الذين لديهم حقوقا مجاورة للأراضي الفلاحية محل الرهن.

أفرز الواقع أن العديد من الأراضي الفلاحية المرهوثة حقوقها العينية الناتجة عن الامتياز الفلاحي غير مستغلة بسبب إشكالات التنفيذ عليها الأمر الذي يستدعي تدخل سريع للأطراف المعنية بالأخص وزارة الفلاحة والتنمية الريفية لحلها حتى لا تبقى أراض غير مستغلة، فتنعكس سلبا على التنمية الاقتصادية.

5- الإحالات و قائمة المراجع :

1- المقالات

- نجاة بوسماحة. الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية. مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 13، جوان 2016. الجزائر.

2- الكتب

- الدكتور بديع قرية و فيصل عساف. (2008/2009). مقرر القانون المدني. جامعة حلب، كلية الحقوق.
- شوقي بناسي. (2009). أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري. الجزائر: دار هومه، الجزائر.
- الدكتور محمد صبري السعدي. (2010). الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات العينية. عين ميله، الجزائر: دار الهدى .
- زاهية حورية سي يوسف. (2006). عقد الرهن الرسمي. الجزائر: دار الأمل،.
- محمد صبري السعدي. (2015). الواضح في شرح التنفيذ الجزري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد. الجزائر: دار الهدى. .

3- الرسائل و الاطروحات الجامعية :

- سوسن بوصبيعات. (2018/2017). النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر. أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة .
- خالد جروني. (2012/2011). استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق . جامعة الجزائر.
- زوبير مصطفى. (2013/2012). الرهن العقاري القانوني في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماستر . كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر: جامعة أدرار.

4- محاضرات

- حماني رابع. (بدون سنة). الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الادارية. محاضرة . الجزائر: مجلس قضاء برج بوعريش.

5- النصوص القانونية

- (2002, 12 25). 02-11. المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003.
- الجريدة الرسمية العدد 46 (15.08.2010) يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، 75-58، (30 09 1975). القانون المدني. الجزائر.
- الجريدة الرسمية. العدد 21. (2008, 02 28). الجزائر. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .
- الجريدة الرسمية، العدد 46 (10.08.2008) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
- الجريدة الرسمية، العدد 50. (1987, 12 09). الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- الجريدة الرسمية .. (1975, 11 18) العدد 92 الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
- الجريدة الرسمية. (2010, 08 18) العدد 46. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .