

قابلية توقيع الرهن على حق الامتياز الفلاحي والتنفيذ عليه في التشريع الجزائري

مخولف عمر (1)

(1) أستاذ محاضر قسم "ب"، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 02، 19000، الجزائر.

البريد الإلكتروني: omarmak88@gmail.com

المخلص:

يحظى تسيير العقار الفلاحي التابع للأملك الوطنية الخاصة في الجزائر باهتمام تشريعي خاص، إذ نظم المشرع الجزائري كيفية استغلاله، مكرّساً لأجل ذلك أسلوب الامتياز . وفي سبيل تحقيق النجاعة من استغلال هذه الأراضي من طرف المستثمر صاحب الامتياز، وتسهيلاً له للحصول على قروض مالية من أجل مباشرته للأنشطة الفلاحية وتطوير وتحديث مشروعه الفلاحي مكن له المشرع الجزائري رهن حق الامتياز لفائدة مؤسسات القرض كضمانة للدين المقترض. وهذا كاستثناء يخرج عن القواعد العامة التي لا تجيز إلا رهن العقار أو الحق العيني الذي يكون مملوكاً ملكية تامة لشخص له أهلية لتصرف.

تطرقت هذه الورقة إلى بيان كيفية رهن حق الامتياز الفلاحي كاستثناء يخرج عن القواعد العامة، ثم تناولت كيفية حجز هذا الحق العيني المتفرع عن الملكية، وبيعه قضائياً في حال عدم سداد الدين.

الكلمات المفتاحية:

حق الامتياز الفلاحي، المستثمر، الرهن، الحجز، البيع بالمزاد العلني.

تاريخ إرسال المقال: 2020/11/17، تاريخ مراجعة المقال: 2021/12/20، تاريخ نشر المقال: 2022/05/14.

لتهميش المقال: مخولف عمر، "قابلية توقيع الرهن على حق الامتياز الفلاحي والتنفيذ عليه في التشريع الجزائري"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13، العدد 01، السنة 2022، ص ص. 490-503.

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/72>

المقال متوفر على الرابط التالي:

المؤلف المراسل: مخولف عمر omarmak88@gmail.com

The possibility to mortgage the right to the agricultural concession and execute on it in Algerian legislation

Summary:

The management of the agricultural real estate belonging to the private national properties in Algeria is receiving a special legislative attention. As the Algerian legislator has organized how to exploit it, so he devoted Concession as method for that.

In order to achieve efficiency to the exploitation of these lands by the concessionaire investor, and facilitate him to obtain financial loans, the legislator enabled him to mortgage the concession right as a guarantee to the borrowed debt.

This paper tackles how to mortgage the agricultural concession right, as an exception to the general rules. Then, it deals with how to seize this right and sell it through auctions, in case the debt was not paid.

Keywords:

agricultural concession right, The investor, Mortgage, seizure, sell through auctions.

De la possibilité d'hypothéquer le droit à la concession agricole et de son exécution dans la législation algérienne

Résumé :

La gestion des biens immobiliers agricoles, relevant du domaine privé nationale, fait l'objet, en Algérie, d'une attention législative particulière. Le législateur a en effet organisé la forme de son exploitation, et a consacré la concession comme méthode.

Afin de rendre efficace l'exploitation de ces terres par l'investisseur concessionnaire et de lui faciliter l'obtention de crédits, le législateur lui a permis d'hypothéquer le droit de concession en garantie de la dette contractée.

Cette recherche aborde la façon d'hypothéquer le droit de concession agricole, à titre d'exception aux règles générales. Elle traite, ensuite, de la façon de saisir ce droit et de le vendre aux enchères, au cas où la dette n'aurait pas été payée.

Mots clés:

Droit de concession agricole, L'investisseur, Hypothèque, saisie, vente aux enchères.

مقدمة

يرتبط العقار الفلاحي في جميع دول العالم مباشرة بالأمن القومي لكل دولة، والأمن في مفهومه الواسع هو اللاتهديد من الخطر. وتعتبر من أهم التحديات التي تواجه الدول، ومنها الجزائر تهديد عدم تحقيق كفاية الانتاج الغذائي للمواطنين. لذا فقد سعت الدولة الجزائرية منذ استقلالها إلى اتباع كافة السبل، التي من شأنها ضمان نجاعة استغلال العقار الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة، لتحقيق الأمن الغذائي. إلا أن كل هذه الأساليب التي انتهجت في تسيير هذا العقار، فشلت في تحقيق أهداف السياسة الفلاحية.

وعلى ضوء ذلك، أصدر المشرع الجزائري لأول مرة منذ الاستقلال قانون خاص بالتوجيه الفلاحي رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، الذي رسم معالم السياسة الفلاحية، واستحدث نظام الامتياز كنمط وحيد وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة. ليصدر بعده بتاريخ 15 أوت 2010 القانون رقم 10/03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي.

في إطار عصرنة قطاع الفلاحة والنهوض به من أجل تحسين مردودية الانتاج كما ونوعا، أصبح من اللازم إدخال تقنيات الإنتاج الحديثة، واستعمال الوسائل والتجهيزات في الاستغلال الاقتصادي الكفء لموارد الأرض. إلا أن هذا المتطلب يصطدم بالعديد من الاشكالات التي يأتي على رأسها محدودية التمويل، ولو أن الدولة وضعت أجهزة للدعم المالي لحل هذا المشكل، غير أنه لا يسع هذه الأجهزة في كافة الأحوال لتلبية جميع متطلبات الفلاحين. لذا فقد سمح القانون 03/10 للفلاحين بالاقتراض من المؤسسات المالية، وفي مقابل ذلك تقديم ضمان عيني يتمثل في رهن حق الامتياز لفائدة هذه الأخيرة .

تجدر الإشارة إلى أنّ حق الامتياز الفلاحي يعد من أهم آثار عقد الامتياز الفلاحي، وهو حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية. وبهذا يجب أن يكون رهنه رسميا كونه يتعلّق بعقار. غير أنّ الإشكال الذي يثور هو حول مدى إمكانية رهنه لفائدة مؤسسات القرض، على اعتبار أن القواعد العامة لا تجيز رهن الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية طبقا للمادتين 884 و 886 من القانون المدني. وعليه:

ما مدى قابلية حق الامتياز الفلاحي للرهن والحجز عليه لبيعه قضائيا؟.

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والتحليلي، من خلال التعرض إلى القواعد العامة المتعلقة بالحقوق العينية، وبالرهن والتنفيذ في القانون الجزائري، وإسقاطها على حق الامتياز الفلاحي، مع تحليل النصوص القانونية الخاصة به وبالرهن القانونية. وبذلك قسّمت هذه الدراسة إلى مبحثين: المبحث الأول: عقد الامتياز الفلاحي مصدر لحق الامتياز. المبحث الثاني: رهن حق الامتياز الفلاحي والحجز عليه.

المبحث الأول: عقد الامتياز الفلاحي مصدر لحق الامتياز

يعتبر عقد الامتياز الفلاحي أسلوباً قانونياً كرسه المشرع الجزائري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، حيث تم تنظيم أحكامه بموجب قوانين خاصة. وفيما يأتي نتطرق إلى تعريفه (المطلب الأول)، ثم بيان طبيعته (المطلب الثاني)، كي يتأتى تحليل الآثار القانونية المترتبة عن إبرامه.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي

حظي موضوع عقد الامتياز باهتمام خاص من طرف الفقه والقضاء، للذات وضعا العديد من التعريفات لعقد الامتياز الفلاحي بهدف تبيان عناصره وأركانه، لتسهيل معرفة الآثار القانونية الناتجة عن إبرامه (الفرع الأول)، ناهيك عن الاهتمام التشريعي بتنظيم هذا العقد، باعتباره من أهم نظم تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة في الجزائر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعريف الفقهي والقضائي لعقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز من أشهر العقود المسماة التي تكون الإدارة طرفاً فيها، حيث يبرم بين هذه الأخيرة وبين شخص طبيعي أو معنوي خاص لمدة محددة، بغرض تسيير أو استغلال مال منقول أو عقاري، بما يحقق منفعة بمقابل مالي معلوم. وقد عرّفه الدكتور سليمان الطماوي على أنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فرداً كان أو شركة، بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي أو استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز"¹. ومن التعريفات التي وردت لعقد الامتياز في الفقه الجزائري، تعريف الدكتور عمار بوضياف له بأنه: "عقد أو اتفاق، تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعياً أو شخصا معنوياً من القانون العام أو من القانون الخاص، يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدماً عماله وأمواله، ومتحملاً المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي أن تسيير المرفق العام يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغاً مالياً، يُحدّد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق"².

أمّا الاجتهاد القضائي في الجزائر، فقد عرّف عقد الامتياز من خلال ما جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري، الصادر في 09 مارس 2004، قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 بما يلي: "إن عقد الامتياز التابع للأموال الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، باستغلال مؤقت لعقار تابع للأموال الوطنية بشكل استثنائي، وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"³.

¹ محمد سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، ط 5، 1991، ص 108.

² عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 55.

³ قرار رقم 11950 صادر بتاريخ 09/03/2004، مجلة مجلس الدولة، الغرفة العقارية، العدد 05.

يتبين أن التعريفات الواردة أعلاه قد تطرقت إلى تعريف عقد الامتياز الذي تسند فيه الدولة تسيير أو استغلال مرفق عمومي، للأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاصة، وهذا ما يجعل تلك التعاريف لا تنطبق إلا بصورة نسبية مع تعريف عقد الامتياز الفلاحي الذي لا يمنح إلا للأشخاص الطبيعية فقط. بالإضافة إلى أنه يتميز بخصوصية الآثار الناجمة عنه. وعليه سنتطرق إلى بيان التعريف التشريعي لعقد الامتياز.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي لعقد الامتياز الفلاحي

تجب الإشارة في المقام الأول، إلى أن الغرض من إبرام عقد الامتياز الفلاحي بين السلطة العامة المختصة والخواص، هو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁴. وبذلك فعقد الامتياز هو أسلوب استغلال يقع على الأراضي الفلاحية للدومين الخاص، أقره القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي رقم 16/08 .

عرفته المادة الثالثة (03) من القانون 16/08 على أنه: " عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية، لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".

يلاحظ أن هذا التعريف جاء واسعا غير دقيق، حيث ورد ضمنه مصطلح الشخص الذي له حق الاستغلال دون تحديد لنوع الشخص. وهذا ما يجعلنا نتساءل عن من يتقرر له حق الاستغلال، فهل هو الشخص الطبيعي أم المعنوي؟، وهل هو الشخص المعنوي الخاص أو العام؟. كما تطرقت المادة إلى محل عقد الامتياز، بقولها أن الاستغلال يقع على العقارات الفلاحية. ولو أن مصطلح العقارات الفلاحية أوسع من الأراضي الفلاحية، فيشمل الأرض وما اتصل بها من مباني وعقارات بالتخصيص.

أحالت المادة 17 من القانون 16/08 مسألة تفصيل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة على نص تشريعي خاص، وقد صدر هذا النص بعد سنتين أي سنة 2010، تحت الرقم 03/10⁵. عرّفت المادة الرابعة (04) من القانون 03/10 الامتياز بأنه: " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كميّات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية".

⁴ المادة 17 من القانون رقم 16/08، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، المؤرخ في 03 أوت 2008، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 2008/08/10 : "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة...".

⁵ القانون رقم 03/10، المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، المؤرخ في 15 أوت 2010، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 2010/08/18.

وبهذا يكون القانون 03/10 قد أورد تعريفاً أكثر تفصيلاً ووضوحاً لعقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للدومين الخاص، من حيث أنه تعرّض لجميع العناصر المكونة له؛ بتحديد أطرافه، مدّته، محلّه و المقابل المالي.

فأمّا أطرافه؛ فهم الدولة مانحة الامتياز والمستثمر الفلاحي الذي يكون شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية فقط . وأمّا مدته فهي 40 سنة كأقصى حد قابلة للتجديد. وأمّا محلّه؛ فيرد عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وملحقاتها من مبانٍ، أغراس ومنشآت الري، كما يمكن أن يرد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي كالتجاري، أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها⁶. وأمّا المقابل المالي، فهو الإتاوة الإيجارية السنوية التي تدفع كمقابل على نفع الأرض لا على الإنتاج أو الدخل⁷.

المطلب الثاني: طبيعة عقد الامتياز الفلاحي

بالرجوع إلى نصوص القوانين 16/08 و 03/10 التي قامت بتعريف الامتياز الفلاحي، نلاحظ أنّها اعتبرته عقداً من حيث طبيعته، ولو أنّها لم تشر صراحة إلى كونه عقد إداري (الفرع الأول)، كما اعتبرته عقداً مؤقتاً تتولّد عنه حقوق عينية في ذمة المستثمر الفلاحي، تضمن رفع المردودية والإنتاجية المتوخاة من هذا الاستغلال (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الامتياز الفلاحي عقد إداري بمقابل

يختلف العقد الإداري في مقوماته عن العقد المدني، وهذا من حيث المبادئ التي تحكمه، والخصوصية التي يتميز بها، والتي مناطها امتيازات السلطة العامة، ومقتضيات مبادئ المرفق العام⁸. فيمكننا ببساطة تمييز طبيعة عقد الامتياز الفلاحي بأنه عقد إداري من خلال التعريف الوارد في المادة 04 من القانون 03/10 السالفة الذكر.

فبالنظر إلى أطراف عقد الامتياز الفلاحي حسب المعيار العضوي، نجد أنّ أحد أطراف العقد هو الدولة. ولو أنّ وجود الدولة طرفاً في العقد لا يكفي لاعتباره إداري⁹. وبالإستناد للمعيار الموضوعي، نجد موضوع عقد الامتياز ينطوي على استغلال مرفق عام (أراضي فلاحية) بهدف تحقيق منفعة اقتصادية عامة. ومتى كان لازماً

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر عدد 02 الصادر سنة 2011.

⁷ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط1، 2001، ص 147.

⁸ عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 187.

⁹ جميلة جبار، دروس في القانون الإداري، مدعمة بأحدث النصوص القانونية والإدارية، منشورات كليك، الجزائر، ط 1، 2014، ص 114.

أن يتضمن العقد الإداري شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، تتضمن امتيازات السلطة العامة وعدم تكافؤ الأطراف¹⁰، فإننا نجد أنّ عقد الامتياز الفلاحي مرفق بدفتر شروط ملحق به، يتضمن أحكاما استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص، بالإضافة إلى تحميله التزامات على عاتق المستثمر، بحيث تجعله في مركز غير مكافئ للإدارة.

تمنح السلطة المختصة حق الامتياز على الأراضي الفلاحية للمستثمر في مقابل أتاوة سنوية، يدفعها هذا الأخير إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا¹¹، وهذا عكس ما كان ساريا في إطار قانون المستثمرات الفلاحية 19/87. ويتم تحديد مبلغ الأتاوة برسوم عن كل هكتار من الأرض، بالنظر إلى معيار الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي، يبدأ دفعها من تاريخ توقيع عقد الامتياز¹².

الفرع الثاني: الامتياز الفلاحي عقد مؤقت منشأ لحقوق عينية

يعتبر عقد الامتياز الفلاحي من العقود الإدارية المحددة المدّة، مادام أنّ المشرع قام بتحديد مدته القصوى بأربعون (40) سنة، قابلة للتجديد عن طريق طلب صريح من المستثمر صاحب الامتياز، يودع لدى الديوان الوطني قبل اثنا عشر شهرا (12) من نهاية مدة العقد. وبذلك يكون المشرع الجزائري قد تخلى عن فكرة تأبيد حق الانتفاع على العقار الفلاحي التابع للدومين الخاص التي عرفتها القوانين السابقة.

تعدّ من أهم من الآثار التي تترتب عن إبرام عقد الامتياز الفلاحي "حق الامتياز" كحق في ذمة المستثمر صاحب الامتياز، حيث يعدّ حقا عينيا عقاريا أصليا يتفرع عن حق الملكية. والحق العيني في مفهومه هو سلطة يقرّها القانون لشخص معيّن على شيء معين¹³.

ومادام الحق العيني هو تلك السلطات التي يقرّها القانون لشخص معين على شيء معين، وبموجبها يستطيع الشخص أن يستخلص لنفسه منها فوائد اقتصادية، فإنه بالتالي تتقرّر للمستثمر صاحب الامتياز العديد من السلطات الناتجة عن حق الامتياز، والتي نصّت عليها مواد القانون 03/10، والمتمثلة في سلطة المستثمر استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها لأغراض فلاحية (المادة

¹⁰ نفس المرجع، ص 120، 121.

¹¹ المادة 41 من الأمر 01/10، المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر عدد 49، الصادر بتاريخ 2010/08/29.

¹² المرسوم التنفيذي رقم 124/12، المؤرخ في 19 مارس 2012 المحدد للمناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 17، الصادر بتاريخ 2012/03/25.

¹³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، ج 4، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط 3، 2000، ص 115.

(04)، وفي تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري (المادة 12)، والقيام بالبناء والتهيئة، اولتازل عن الحق (المادة 13).

المبحث الثاني: رهن حق الامتياز الفلاحي والحجز عليه

حق الامتياز هو مال عقاري ناتج عن عقد الامتياز، يخول للمستثمر صاحب الامتياز مباشرة سلطاته المرتبطة بالاستغلال والاستعمال، وكل السلطات الأخرى المخولة له صراحة بموجب القانون 03/10 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية، وبموجب دفتر الشروط، و عقد الامتياز الموقع بينه وبين السلطة المانحة. وبغرض ضمان انتاجية الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز، فقد منح المشرع الجزائري المستثمر صاحب الامتياز سلطة تأسيس رهن عقاري على حق الامتياز (المطلب الأول)، وهذا خلافا لقواعد القانون المدني التي لاتجيز الرهن إلا على العقار¹⁴، وتشتط أن يكون الرهن للعقار مالكا له، وأهلا للتصرف فيه¹⁵. وفي حال لم يتمكّن المستثمر الرهن من تسديد الدين وديا، يقوم الدائن المرتهن بمباشرة إجراءات التنفيذ الجبري للحجز على حق الامتياز وبيعه في المزاد العلني (المطلب الثاني).

المطلب الأول: رهن حق الامتياز الفلاحي

قد يجد المستثمر صاحب الامتياز نفسه عاجزا عن مباشرة استغلال الأرض الفلاحية محل عقد الامتياز، بسبب انعدام أو قلة اللوازم والتجهيزات الضرورية للقيام بالنشاط الفلاحي. لذا فإنّ هذا الأمر يستدعيه للبحث عن مصادر تمويل يستطيع من خلالها اقتناء ما يلزمه، من بذور وأسمدة وآلات وتجهيزات تعينه على بدء نشاطه، وتحقيق هدف تحسين الانتاج و المردودية.

الفرع الأول: تأسيس الرهن على حق الامتياز الفلاحي

عادة ما يلجأ المستثمر حين عجزه عن تمويل مشروعه الفلاحي، إما إلى إبرام عقد شراكة مع شخص آخر طبيعي أو معنوي، حيث يقوم هذا الشخص بتقديم حصة في شكل أموال نقدية، أو حصة عينية¹⁶ تتمثل في الآلات والتجهيزات الفلاحية. أو قد يلجأ لتمويل مشروعه إلى بعض الأجهزة التي يمكنها مساعدته وإقراضه لبدء نشاطه. إذ نصّت المادة 85 من قانون 16/08 على: " يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص بما يأتي: - الدعم المالي للدولة - التمويل التعاضدي -القرض البنكي".

¹⁴ المادة 886 ق.م.ج: " لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك..".

¹⁵ المادة 884 ف 2 ق.م.ج: "... يجب ان يكون الرهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه".

¹⁶ تنص المادة 21 من القانون 03/10، المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، على أنه: " يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية ومعنويين خاضعين للقانون الجزائري ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من جنسية جزائرية".

قد يتحصل المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي على قروض من طرف أجهزة الدعم المالي للدولة، أو التمويل التعاضدي، غير أنّ هذه القروض قد لا تكون كافية، فيمكنه بذلك اقتراض مبالغ أخرى من الأموال تساعده في عصرنة، تجهيز وتوسيع مشروعه الفلاحي من البنوك والمؤسسات المالية، أي من هيئات القرض. غير أنّ منح البنوك والمؤسسات المالية قروضا للمستثمر صاحب الامتياز يستلزم وجود ضمانات لسداد الدين، حتى تقل نسبة المخاطرة في حالة عدم التزام المستفيد بدفع المستحقات بتاريخها المحدد. لذا فقد خوّّل القانون 03/10 في مادته 12 للمستثمر الفلاحي سلطة رهن حق الامتياز لفائدة المؤسسات المالية المقرضة كتأمين عيني على الدين (القرض)، دون رهنه للأشخاص الطبيعيين، وهذا في سبيل تمويل مشروعه الفلاحي¹⁷. ويشمل الرهن بالإضافة إلى الحق العيني العقاري أيضا البنائيات الممكن تشييدها¹⁸.

يعتبر رهن حق الامتياز لفائدة هيئات القرض خروجاً عن المبدأ العام المقرر بنص المادة 884 فقرة 02 من القانون المدني، التي توجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون. حيث أنّه، و رغم أن صاحب حق الامتياز هو منتفع مؤقتاً، لا يملك إلاّ سلطتي الاستغلال والاستعمال دون سلطة التصرف، لكونه غير مالك. إلاّ أنّ المشرع ولاعتبارات واقعية اقتصادية عامة أجاز له رهن حق الامتياز ليحصل على المال اللازم لتمويل مشروعه الفلاحي .

ومن الأمثلة العملية، أن يستطيع صاحب حق الامتياز المستفيد من قطعة أرض تقل مساحتها عن 10 هكتارات، أن يطلب من بنك الفلاحة والتنمية الريفية قرض مدعم لا يتجاوز مليون دينار جزائري عن الهكتار الواحد، يوجه لعمليات الاستثمار في الأراضي الفلاحية، ويقدم حق الامتياز كرهن لصالح البنك كضمانة للقرض الممنوح¹⁹.

الفرع الثاني: نشوء ونفاذ الرهن على حق الامتياز الفلاحي

يستوجب نشوء الرهن بالإضافة إلى الشروط الموضوعية العامة والخاصة توافر الرسمية كركن انعقاد (أولاً)، ولترتيب آثاره ونفاذه لابد من قيده (ثانياً).

¹⁷ تنص المادة 12 من القانون 03/10، المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، على أنّه: "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".

¹⁸ المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، الصادر بتاريخ 2010/12/29.

¹⁹ المنشور الوزاري المشترك رقم 108، المؤرخ في 2011/02/23.

أولاً: الرسمية ركن لانعقاد عقد الرهن

بما أنّ حق الامتياز هو مال عقاري، فإنّ رهنه يستوجب الرسمية، أي الرهن الرسمي. يكون مصدرُ هذا الأخير إما العقد أو القضاء أو القانون. ويعرّف بأنه ضمان يُكسب الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة، في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار²⁰. يشترط لنشوء رهن حق الامتياز الفلاحي سواء كان قانونيا²¹ أو اتفاقيا إفراغه في قالب رسمي، تطبيقا للمادة 324 مكرر 1 ق.م.ج التي أوجبت إخضاع العقود التي يكون محلها تصرف قانوني ما على عقار للرسمية، ورتبت البطلان المطلق على مخالفة هذه الأحكام. ونصت على هذا كذلك المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن قانون السجل العقاري المعدل والمتمم، التي جاء فيها: "كل عقد موضوع شهر عقاري يجب أن يكون مفرغا في الشكل الرسمي".

يقصد بالرسمية تحرير عقد الرهن من قبل موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، طبقا لما نصت عليه المادة 324 ق.م.ج. وبالرجوع للمرسوم التنفيذي 132/06 فإن من يتولى هذه المهمة في حالة رهن حق الامتياز الفلاحي لفائدة البنك هو الممثل القانوني للبنك، أو المؤسسة المالية المقرضة الذي يتولى تحرير اتفاقية القرض²².

ثانياً: قيد رهن حق الامتياز شرط لنفاذه

تؤكد المادة 1/904 من القانون المدني الجزائري: " لا يكون الرهن نافذا في حق الغير، إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار". وبذلك فقيد الرهن ليس شرطا لصحته في حد ذاته، وإنما شرط لنفاذه في مواجهة الغير، فيكون بذلك حجة يحتج بها على الغير. ويمكن القيد الدائن الذي يكون له حق عيني على العقار المرهون من استعمال حقه في التقدم والتتبع.

الغرض من القيد هو إعلام الغير بأنّ المال العقاري أصبح مثقلا برهن رسمي. ويتم قيد، تجديد، شطب وإلغاء الرهن في المحافظة العقارية طبقا لأحكام قوانين الشهر العقاري²³، و لاسيما الأمر رقم 74/75 المؤرخ

²⁰ المادة 882 ق.م.ج.

²¹ المادة 96 من القانون رقم 11/02، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، المؤرخ في 2002/12/24، ج ر عدد 76، الصادر بتاريخ 2002/12/25.

²² المادة 05 من المرسوم رقم 132/06 المؤرخ في 03 أبريل 2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، ج ر عدد 21، الصادر بتاريخ 2006/04/05.

²³ المادة 905 من القانون المدني في نصها: "تسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في تنظيم الإشهار العقاري".

في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل. مع استثناء تجديده كل 10 سنوات، ولا يجدد إلا بمرور 30 سنة .

وهو نفس الأمر بالنسبة للرهون القانونية على حق الامتياز لفائدة الهيئات المالية، حيث يتم القيد بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بين البنك والمستثمر صاحب الامتياز، مع إلزامية تخصيص القيد ببيان مقدار القرض المضمون، ووصف المال العقاري محل الرهن. حيث يقوم الممثل القانوني للمؤسسة المالية المقرضة بقيد الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، أي الموجود في دائرة اختصاصها المال العقاري المرهون²⁴.

المطلب الثاني: الحجز على حق الامتياز الفلاحي

الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه فقط، دون أن يتاح له تملك المال العقاري، في حالة ما عجز المدين عن الوفاء. وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 347927 المؤرخ في 2007/03/21 الذي جاء فيه أنّ: "الرهن ضمان لاستيفاء الدين، لا يعد الرهن طريقا لتملك الشيء المرهون"²⁵. وبالنتيجة، فإنّه من أجل استيفاء الدين محل عقد الرهن الوارد على حق الامتياز الفلاحي، لا بد من اتباع إجراءات التنفيذ المنصوص عليها قانونا²⁶. حيث وسّع المشرع بموجب القانون 09/08 نطاق الحجز الذي كان يقتصر على العقارات فقط ليشمل الحقوق العينية العقارية، بخلاف ما كان سائدا في ظل الامر 154/66 .

الفرع الأول: إجراءات الحجز على حق الامتياز المرهون لفائدة مؤسسات القرض

سبق وأن أشرنا إلى أنّ الرسمية ركن انعقاد في عقد الرهن القانوني على حق الامتياز، والذي يتم في شكل اتفاقية الرهن. إذ يعتبر عقد الرهن القانوني في حد ذاته سنداً تنفيذياً طبقاً للمادة 600 ق.إ.م.إ.م. في الفقرة 11، يمكن مهرة بالصيغة التنفيذية إذا حل أجل الدين وامتنع المدين عن الوفاء بالتزامه. و هذا ما أكدته 96 من قانون المالية لسنة 2003.

أولاً: إجراءات مهر سند الرهن القانوني بالصيغة التنفيذية.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 132/06 كليات الحصول على الصيغة التنفيذية، وذلك بإتباع الإجراءات

التالية²⁷:

²⁴ المادة 96 من القانون رقم 11/02، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، المشار إليه سابقاً.

²⁵ قرار رقم 347927 صادر بتاريخ 2007/03/21، مجلة المحكمة العليا، الغرفة المدنية، العدد 01، 2008، ص 75.

²⁶ قرار رقم 40181 صادر بتاريخ 1987/07/10، المجلة القضائية، العدد 04، 1990، ص 16.

²⁷ المواد من 02 إلى 05 من المرسوم التنفيذي رقم 132/06، المشار إليه سابقاً.

- يقوم الممثل المؤهل للمؤسسة المالية بالاستعانة بمحضر قضائي، يعاين عدم وفاء المستثمر صاحب حق الامتياز بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد، ويبلغه على إثر ذلك إذارا بالدفع لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد.
- في حال انقضاء مدة شهر دون التزام صاحب حق الامتياز بالتسديد، يتم تبليغه بواسطة المحضر القضائي بإذار ثان للدفع، ويمنح له أجل خمسة عشر يوما قبل اللجوء إلى المحكمة المختصة.
- إذا امتنع صاحب حق الامتياز عن الدفع بعد انقضاء الأجل المحدد، يقدم الممثل القانوني للمؤسسة المالية طلبا إلى المحكمة المختصة إقليميا، للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ إجراءات الحجز العقاري ضد المدين العاجز عن الوفاء طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- يتم تقديم طلب الحصول على الصيغة التنفيذية في شكل عريضة تتضمن إلزاميا تسمية المقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية، وكذا تعيين ممثلها القانوني، هوية المدين، تعيين المال العقاري المثقل بالرهن، تحديد مبلغ الدين وأجل استحقاقه. ويجب إرفاق العريضة باتفاقية القرض، نسخة من جدول قيد الرهن، نسخة من الإذارين بالدفع.

ثانيا: إستصدار أمر الحجز العقاري، تبليغه وقيد

بعد تأكد رئيس المحكمة المختص من استيفاء الطلب للشروط المنصوص عليها قانونا، يقوم بإصدار أمر على عريضة في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب يتضمن الحجز على المال العقاري للمدين. ليقوم بعدها المحضر القضائي بإبلاغ أمر الحجز إلى المدين الراهن، وينذره بأنه إذا لم يقم بالوفاء خلال أجل شهر واحد من التبليغ الرسمي سيباع المال العقاري جبرا عليه. كما يقوم المحضر القضائي بقيد أمر الحجز في المحافظة العقارية، في يوم التبليغ أو في اليوم الموالي له كأقصى حد²⁸.

الفرع الثاني : بيع حق الامتياز بالمزاد العلني

في حالة عدم وفاء صاحب حق الامتياز الفلاحي بالدين خلال مهلة شهر من يوم تبليغه بأمر الحجز، يصبح المال العقاري في يد القضاء، وينتج عن ذلك أن تتقيد سلطاته على استعمال واستغلال العقار. كما يشرع المحضر القضائي في اتخاذ إجراءات تمهّد لبيع حق الامتياز بالمزاد العلني.

أولا: الإجراءات التمهيديّة لبيع حق الامتياز الفلاحي.

للوصول إلى مرحلة بيع العقار، فقد أوجب المشرع إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة، وتحديد الثمن الأساسي الذي يقدره خبير عقاري بطلب من المحضر القضائي، ثم يقوم هذا الأخير

²⁸ المادة 725 ق.إ.م.إ.

بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، مع تمكين ذوي المصلحة من تقديم طلبات للاعتراض على قائمة شروط البيع²⁹.

ثالثاً: إجراءات بيع حق الامتياز الفلاحي بالمزاد العلني.

تتعد جلسة البيع بالمزاد العلني لحق الامتياز الفلاحي بعد تحديد يوم ومكان البيع من طرف رئيس المحكمة، ثم إخطار كل من الدائنين والمدين المحجوز عليه والحائر والكفيل العيني عن طريق المحضر القضائي بتاريخ ومكان وساعة انعقاد جلسة البيع، بعد ذلك يتم إعلام الجمهور عن طريق الإعلان عن البيع ونشره، لتتعد في الأخير جلسة البيع بالمزاد العلني، ويجرى البيع وفق أحكام المواد من 753 إلى 761 ق.إ.م.إ.

ثالثاً: رسو المزاد.

لقد نصت المادة 12 من القانون 03/10 على أن لصاحب حق الامتياز حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض. غير أنها قيدت تأسيس الرهن باحترام أحكام المواد 3، 7، 15، 16، 19 من هذا القانون. و ينطبق الأمر بالتالي على إجراء الحجز، والبيع الجبري الموليين له. وهذا يعني أنّ من يرسو عليه المزاد يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في القانون 10/03، بالإضافة إلى أن لا يكون من الأشخاص الذين تم إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي، أو قرار من الوالي، وأن لا يصبح له أكثر من حق امتياز على مستوى الوطن. ضف إلى ذلك إمكانية استعمال الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة طبقاً للمادة 15 من نفس القانون.

يشهر المحضر القضائي الحكم برسو المزاد غير القابل لأي طعن بالمحافظة العقارية طبقاً لنص المادتين 762، 764 ق.إ.م.إ، ويقدم بعد ذلك هذا حكم رسو المزاد للديوان لإمضاء دفتر الشروط و تحرير عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة. ويترتب على ذلك مباشرة الراسي عليه المزاد استغلال الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها بصفة شخصية ومباشرة، مراعيًا تنفيذ التزاماته في حدود المدة المتبقية من عقد الامتياز³⁰.

²⁹ المواد من 737 إلى 746 ق.إ.م.إ.

³⁰ بن رقية بن يوسف، "كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقاً لقانون 10-03"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 06، جوان 2016، ص 35.

خاتمة

- سلّطت هذه الدراسة الضوء على مدى قابلية رهن المال العقاري، المتمثل في حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والتنفيذ عليه. وتوصّلت إلى أنّه أصبح حقيقة قانونية وواقعية يتم العمل بها في الجزائر، من أجل تحقيق أهداف السياسة الفلاحية في البلاد. وفي خضم ذلك توصلت الدراسة إلى النتائج الآتية:
- كرّس القانون 03/10 بموجب عقد الامتياز الاستثمار الفردي للعقار الفلاحي كأصل، وجعل الاستثمار الجماعي هو الاستثناء بخلاف القوانين التي سبقته، وهذا ما يجعل حق الامتياز حق فردي وليس جماعي.
 - يتم بموجب عقد الامتياز منح حق عيني عقاري على الأرض الفلاحية لصاحب عقد الامتياز مقابل أتاوة سنوية، وهو حق عيني مؤقت ينتهي بإنهاء مدّته مع قابليته للتجديد.
 - يمنح حق الامتياز المنصب على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة للمستثمر صاحب الامتياز العديد من السلطات، و أهمّها سلطة رهن هذا الحق كضمان لدين مالي لفائدة مؤسسات القرض، والذي يرتب عليه الحجز آليا في حالة العجز أو عدم التسديد.
 - يعد رهن حق الامتياز والحجز عليه وبيعه قضائيا المكرّس بنص قانوني خاص 03/10 خروجاً عن القاعدة العامة، التي لا تقضي بجواز الرهن على غير حق الملكية.
 - أجاز المشرع رهن حق الامتياز والحجز عليه وبيعه قضائيا، استجابة لدواعي ومبررات واقعية اقتصادية ترتبط بالسياسة العامة للدولة، الرامية إلى إنعاش قطاع الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في ظل تراجع عوائد المحروقات .
 - يعدّ لازماً خضوع رهن الامتياز الفلاحي إلى كافة الشروط القانونية الموضوعية والشكلية، ولاسيما الرسمية والقيّد الذي يجعله نافذا في مواجهة الغير .
 - لقد خصّ المشرع الجزائري مقدمات التنفيذ على حق الامتياز الفلاحي المرهون قانونيا لفائدة مؤسسات القرض، بإجراءات منصوص عليها في المرسوم التنفيذي المرسوم رقم 132/06، والتي تتميز بتعقيدها وطول آجالها، ولعل هذا رغبة من المشرع في منح صاحب الامتياز فرصة لتسديد ديونه.
 - يخضع الحجز على حق الامتياز وبيعه قضائيا إلى قانون الاجراءات المدنية والإدارية، مع ضرورة مراعاة أحكام القانون 03/10 الذي يستوجب توافر شروط محدّدة فيمن يرسو عليه المزاد.
- انطلاقاً ممّا سبق عرضه من النتائج فإننا نقترح مايلي:
- ضرورة إصدار نص تنظيمي من شأنه تفصيل أحكام رهن حق الامتياز الفلاحي، باعتباره حق عيني متفرع عن الملكية، من حيث الاجراءات والشروط الموضوعية والشكلية.