



جامعة ابن خلدون – تيارت-
كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة: حقوق

تخصص: قانون عقاري

الموضوع:

العجز على حق الامتياز في العقار الفلاحي

تحت إشراف:

- د. شامي أحمد

من إعداد الطالبين:

- زبيدي عبد المجيد وليد

- دريسي عبد العزيز صحراوي

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	د. حمر العين عبد القادر
مشرفا مقرر	أستاذ التعليم العالي	د. شامي أحمد
عضوا مناقشا	أستاذ التعليم العالي	د. قاصدي فايزة
مدعو	أستاذ التعليم العالي	د. سماحي خالد

السنة الجامعية: 2022م / 2023م



﴿وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَالِمٌ﴾

صدق الله العظيم

الشكر والعرفان

إن الحمد والشكر لله تعالى الذي أعاننا ووفقنا وألهمنا الصبر على الصعاب التي واجهتنا لإنجاز هذا العمل المتواضع.

ثم لابد من شكر كل من ساهم في ذلك:

كل الشكر والتقدير إلى أستاذنا الفاضل "شامي احمد."

لتفضله بالإشراف على هذه الدراسة، وشكره على توجيهاته وحرصه على أن يكون هذا العمل في صورة كاملة، أسأل الله أن يجازيه عنا خير الجزاء.

الشكر الموصول إلى الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع.

كما نشكر كل أستاذ أفادنا بعلمه طوال المراحل الدراسية.

وكل من مدّ لنا يدَ العون من قريب أو بعيد.

مقدمة

إن الهدف الأساسي في كل دولة من دول العالم، هو تحقيق اكتفائها الذاتي وأمنها الغذائي والذي يعد أحد أهم الأولويات المسطرة ولتحقيق هذا الهدف كان لابد من الاهتمام بال**العقار الفلاحي**، الذي يعد من أهم المواضيع الاقتصادية لمساهمته في التنمية المستدامة لأي بلد من أجل ضمان نموه الاقتصادي وتطوره الاجتماعي، ويرتبط تحقيق هذا الأمن بمدى استقرار وضعية العقار الفلاحي ومدى توجه استغلاله.

لهذا فقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عموما عدة محاولات لأجل إرساء سياسة عقارية فلاحية جيدة وذلك من خلال أنماط التسيير المختلفة، غير أن القاسم المشترك بين هذه المحاولات كانت تغطي عليها الظروف السياسية والاجتماعية والاقتصادية، مما جعل من الصعب تقييمها والحكم عليها إذ في كثير من المراحل لا تصل إلى آخر مطافها حتى يتم تغيير المسار الأمر الذي أثر سلبا على الوضعية القانونية للعقار الفلاحي.

من هنا يعتبر العقار الفلاحي ذو أهمية كبيرة نظرا لمكانته في الاقتصاد الوطني لكن لا تزال مشكلة تسييره عالققة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

من هنا فقد بادرت الدولة الجزائرية في تطوير وترقية الاستثمار بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهياة لاستقبال مختلف الاستثمارات والنشاطات، وهو ما جعل المشرع الجزائري يضع ترسانة من القوانين والتشريعات لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

كان أولها الأمر رقم 68 - 653¹ المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة ثم جاء الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 08 / 11 / 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية² ثم صدور القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 / 12 / 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك

1 - الأمر رقم 68 - 653 المؤرخ في 30 / 12 / 1968، المتضمن التسيير الذاتي .
2- الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 08 / 11 / 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹ وهذا الأخير جاء في إطار تنظيم المزارع الاشتراكية وخصوصة الإنتاج الفلاحي إلى صدور القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 15 / 08 / 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة² الذي أتى بأسلوب جديد يتمثل في عقد الامتياز والذي جاء بدوره كبديل لحق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 87 - 19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية.

وعقد الامتياز هو من أشهر العقود الإدارية التي أخذت بها الدول الرأسمالية واستخدمتها في تسيير مرافقها العمومية بحيث تمكن المنتجين من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي الفلاحية بعيدا عن أي تدخل في التسيير من أي طرف وإلغاء كل العراقيل مهما كان نوعها كما يهدف هذا القانون إلى تفادي الأخطاء السابقة، بإعطاء المستثمر الفلاحي ضمانات أكبر وهذا بمنحه حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل والرهن وحتى الحجز عليه فالحجز هو وضع المال عقارا كان او منقولاً تحت يد القضاء بقصد منع صاحبه من التصرف فيه إلا أن الحجز عليه يتطلب تحديد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية وذلك بهدف معرفة الإجراءات المتبعة قانونا في التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر صاحب الامتياز.

بحيث إذا قامت المستثمرة الجماعية كشخص معنوي، أي كشركة مدنية، فإن كل عضو فيها يكون قد ساهم بحصته العينية على وجه الانتفاع لا التمليك ويقتضي هذا الأمر أن يقوم المستثمر صاحب الامتياز اتجاه المستثمرة الفلاحية الجماعية بالتزامات المؤجر اتجاه المستأجر.

لأن المستثمرة الفلاحية اكتسبت حقا شخصيا يكون للمستثمر صاحب الامتياز الحق في استرجاع حصته العينية المقدمة على وجه الانتفاع عند انتهاء مدة الانتفاع، أي يسترجع الحق ذاته لا منفعة بوصفه مالكا ودائنا للمستثمرة الفلاحية في آن واحد، أما إذا اتخذت المستثمرة الفلاحية

1- القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

2- صدور القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 15 / 08 / 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

الجماعية وصف الوحدة الإنتاجية، فإن الذمة المالية لصاحب حق الامتياز أي المستثمر تكون مستقلة عن ذمة المستثمر الفلاحية لأن هذه الأخيرة لم تكتسب الشخصية المعنوية وفق ما هو مطلوب قانونا، وعلى هذا الأساس كان لابد من البحث في مسألة التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر قبل وبعد اكتساب المستثمر الفلاحية الشخصية المعنوية حتى يتسنى لنا معرفة قواعد والاحكام القانونية التي يجب تطبيقها في هذا الامر.

وعليه فإن أسباب اختيارنا لموضوع هذه الدراسة تتمثل في أسباب موضوعية وذاتية. بالنسبة للأسباب الموضوعية نجد أن الدراسة لها أهمية كبيرة للدولة والمستثمر خاصة أنه مر على عدة تغييرات منذ الاستقلال. أما بالنسبة للأسباب الذاتية فهو ميولنا لمثل هذا النوع من المواضيع التي تهدف إلى إثراء ثقافتنا القانونية في مجال العقار الفلاحي و معرفة الاجراءات و القوانين المتخذة لهذا النمط المتمثل في عقد الامتياز

وعليه سنذكر بعض الدراسات التي تناولت موضوع هذا البحث:

على سبيل المثال

طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، اصدار منشأة المعارف، مصر الاسكندرية، الطبعة 1، 1998/12/30.

فرشة كمال، فراحي عماد الدين، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز، وفق القانون 10-03 المزرعة النموذجية علي الفاطمي ببرج بوعرييج -الجزائر-. العدد 2 سنة 2020
وعلى هذا الأساس سنحاول تسليط الضوء على هذا النمط المتمثل في حق الامتياز في العقار الفلاحي، وذلك من خلال طرح الإشكالية الآتية: ما هي الإجراءات المتبعة للحجز على حصة المستثمر صاحب حق الامتياز في التشريع الجزائري؟ وتتفرع على هذه الاشكالية عدة تساؤلات تتمثل فيما يلي:

— ما المقصود بحق الامتياز في العقار الفلاحي؟

- من هم أطراف عقد الامتياز وما هي التزاماتهم؟

- ما هي شروط وإجراءات منح حق الامتياز الفلاحي؟

ولالإجابة على هذه التساؤلات اتبعنا المنهج الوصفي وذلك بوصفنا لحق الإمتياز في العقار الفلاحي، كما اعتمدنا المنهج التحليلي وذلك بتحليلنا للنصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة. ونذكر منها :

وعليه، فقد قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين:

الفصل الأول: الامتياز في العقار الفلاحي

المبحث الأول: مفهوم حق الامتياز في العقار الفلاحي.

المبحث الثاني: أطراف عقد الامتياز وشروط وإجراءات منحه في العقار الفلاحي.

الفصل الثاني: الحجز على حق الامتياز في العقار الفلاحي

المبحث الأول: التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر قبل اكتساب المستثمر الفلاحية الشخصية المعنوية.

المبحث الثاني: التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر بعد اكتساب المستثمر الفلاحية الشخصية المعنوية.

الفصل الأول

الامتياز في العقار الفلاحي

يعتبر الامتياز من أقدم العقود التي تلجأ بموجبها الإدارة لمنح الاستغلال للخوفاص في الأنشطة الاقتصادية المتعلقة بالصالح العام. خاصة وأن هذا العقد يعد من عقود الاستثمار استخدمته الدولة في جميع المجالات، وقد كرس المشرع الجزائري هذا العقد كنمط بديل لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة نظراً لمحدودية النتائج المترتبة عن أنماط الاستغلال الأخرى. وعليه سنتطرق لتحديد مفهوم هذا العقد (المبحث الأول) وخصائص ومميزاته في العقار الفلاحي (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم حق الامتياز في العقار الفلاحي

إن الامتياز يعتبر طريقا تقليديا من طرق إدارة واستغلال المرافق العمومية عرف منذ القدم وذلك بغرض تمكين أشخاص القانون الخاص من المساهمة في إشباع الحاجات العامة للجمهور تبنته الدول ذات التوجه الاقتصادي الرأسمالي وغالبا ما كان يأخذ طابعا استثماريا وهو يتنوع بتنوع المرافق العمومية ودرجة تطورها كما طبق الامتياز على أصناف أخرى عدا الأملاك العمومية.

لقد تبني المشرع الجزائري توجه جديد في استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق عقد الامتياز وخاصة في مجال العقار الفلاحي وذلك بصدور قانون التوجيه الفلاحي رقم 08 - 16 وبعدها كانت تستغل عن طريق الانتفاع الدائم الممنوح بموجب القانون 87 - 19 وكرس ذلك فعليا بصدور القانون 10 - 03 الذي جعل من الامتياز النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وأملاكها السطحية¹.

بناء على ما سبق سنتطرق في هذا المبحث لتعريف الامتياز في العقار الفلاحي في المطلب الأول وخصائص ومميزاته في المطلب الثاني.

المطلب الأول

تعريف الامتياز في العقار الفلاحي

إن عقد الامتياز يعتبر من العقود المسماة في القانون الإداري وأصل من أصوله المرتبطة بالمرافق العمومي والمبنية على ترخيص أو إذن من الإدارة والذي يحمل في معناه بعد اقتصادي تبناه المشرع الجزائري في مجال استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لأجل تحقيق الأهداف

¹ - جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012 - 2013، ص 09.

الاقتصادية المسطرة لمرحلة ما بعد المحروقات ففي هذا المطلب سنتطرق لتعريف الامتياز في العقار الفلاحي فقهيًا، تشريعيًا والتعريف في القانون 10 - 103¹.

الفرع الأول

مفهوم عقد الامتياز من الناحية الفقهية

إن كلمة امتياز concession تعني في المفهوم القانوني ترخيص قانوني يمنح من الدولة بصفتها الجهة المانحة للامتياز إلى شخص طبيعي أو معنوي بصفته صاحب امتياز. وذلك من أجل استغلال أموال منقولة أو عقارية لمدة محددة وبمقابل مبلغ معين، حيث اعتبر الدكتور سليمان الطماوي عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية المسماة ولعله كما قال أهمها أيضا في الدول غير اشتراكية وعرفه على أنه "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة، بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز"².

كما عرف جانب من الفقه في الجزائر عقد الامتياز على أنه "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص. يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة. ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله. ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك في المقابل القيام بهذه الخدمة أي أن تسيير المرفق العام يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغا ماليا. يحدد في العقد ويدفعه المنتفعون بخدمات المرفق"³.

¹ - جيلالي بلحاج، المرجع نفسه، ص 10

² - بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التحديات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014 - 2015، ص 13.

³ - المرجع نفسه، ص ص 13، 14.

ورغم أن عقد الامتياز يعتبر عقدا يتجلى فيه مبدأ سلطان الإدارة كأبي عقد ولو في جوانب جزئية ومحددة إلا أنه مع ذلك يتضمن جوانب عامة تحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها تجاه المتعهد بما يجعله أكثر اقترابا من عقود القانون العام.

غير أن هذه التعاريف السابقة لا تتماشى مع عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 وذلك أن الطرف المتعاقد مع الدولة منحصر في الشخص الطبيعي دون غيره.

الفرع الثاني

مفهوم عقد الامتياز من الناحية القضائية

بالرجوع إلى قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر بتاريخ 09 / 03 / 2004 في القضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 بقوله: " إن عقد الامتياز التابع للأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه سلطة الامتياز للمستقل، باستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي، ويهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"¹.

وإن كان هذا التحليل يقرب نوعا ما الهدف من عقد الامتياز. والذي هو وليد الإيديولوجية الليبرالية، ويستعمل عند تحول نحو الانفتاح.

إلا أن عقد الامتياز المنصوص عليه في القانون 03/10 هو من طبيعة تختلف عن عقود امتياز المرفق العام الكلاسيكية في القانون الإداري.

لذلك سنحاول تحديد مفهوم عقد الامتياز من خلال التعريف الوارد في القانون 03/10 لأن هذا التعريف لم يحدد طبيعة العقد وإن سلمنا بأنه عقد إداري فما طبيعة دفتر الشروط الذي جاء

¹قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر بتاريخ 09 / 03 / 2004 في القضية رقم 11950 فهرس رقم 11952.

على شكل تنظيم وجزء من العقد، وما يثير التساؤل عن طبيعة عقد الامتياز بشقيه من خلال الشروط والأعباء¹.

الفرع الثالث

مفهوم عقد الامتياز من الناحية التشريعية

إن المشرع الجزائري عرف عقد الامتياز طبقا لأحكام المادة 04 من القانون 10 - 03 السالف الذكر بأنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية الجزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاء الخاصة للدولة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة به بناء على دفتر شروط، يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

من خلال نص هذه المادة يتبين أن المشرع الجزائري قد عرف عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال تحديد مختلف عناصره وهي كالاتي²:

- تحديد طرفي العقد من الجهة المانحة وهي الدولة أي الطرف الأول وتحديد الملتزم وهو الشخص الطبيعي ذو جنسية الجزائرية أي الطرف الثاني.

- تحديد محل العقد وهو حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها.

- تحديد مدة استغلال العقار الفلاحي في مدة 40 سنة مع إمكانية التجديد.

- تحديد المقابل في العقد بدفع إتاوة سنوية.

¹ - بريك الزويبر، المرجع السابق، ص ص 14، 15.

² - لحاق عيسى، عقد الامتياز الفلاحي كآلية لتحقيق الاستثمار، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11 عدد 2 جوان 2019، الجزائر، سنة 2019، ص 120.

- التعاقد بين الطرفين يكون بموجب دفتر الشروط.

لهذا، فإن المشرع الجزائري قد حدد كل عناصر عقد الامتياز إلا أنه قد حصر صاحب الامتياز في الشخص الطبيعي دون إمكانية منح حق الاستغلال الأراضي الفلاحية للأشخاص المعنوية. كما تم تحديد ذلك الشخص الطبيعي وهو ذو الجنسية الجزائرية ومنه منع منح الامتياز للأجانب وبالتالي فإن المشرع الجزائري قد أقفل الباب أمام المستثمر الأجنبي في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة¹.

المطلب الثاني

خصائص ومميزات حق الامتياز في العقار الفلاحي

إن عقد الامتياز يتميز بمجموعة من الخصائص التي تجعله يختلف عن أنظمة أخرى. أدرجها المشرع في نصين مختلفين القانون 08 - 16 المتضمن التوجيه الفلاحي. وكذا القانون 10 - 03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، لهذا سنتناول في الفرع الأول خصائص حق الامتياز، أما في الفرع الثاني سنتطرق إلى تمييزه عن حق الانتفاع الدائم.

الفرع الأول

خصائص عقد الامتياز

لعقد الامتياز في التشريع الجزائري له عدة خصائص:

أولا - عقد إداري: على الرغم عدم النص على طبيعة العقد إلا أننا نجد فيه مقومات استنادا إلى المادة 04 من القانون 10-03 وذلك في نصها على أنه "عقد تمنح بموجبه الدولة".

¹ - لحاق عيسى. المرجع نفسه، ص 120.

وينتج عن هذا أن المشرع الجزائري قد اعتبرها عقود إدارية بحيث منح المحاكم الإدارية الاختصاص في الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقود التي تبرمها الإدارة والتي يكون أحد أطرافها الدولة¹.

ثانيا - عقد الامتياز يرتب حقا عينيا عقاريا: بالرجوع إلى أحكام المادة 12 من القانون 03 - 10 فإن المشرع الجزائري قد نص على أهم خاصية لحق الامتياز هو إمكانية صاحب الحق من رهنه لدى الهيئات المالية بنصها: ".... يجوز حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.."².

من هنا يسمح هذا الحق الذي يخول للمستثمر صاحب الامتياز الاستغلال الحر للأرض والأماكن السطحية لأغراض فلاحية القيام بالبناء والتهيئة، التنازل عن الحق. تقديم الحق كحصة في الشركة، والحق العيني العقاري يعرف بصفة عامة بأنه سلطة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين.

إن الامتياز يرتب حق عيني عقاري كونه يقع على عقار بطبيعته ويخول لصاحبه الحق في استعمال واستغلال العقار لكن دون التصرف فيه³.

ثالثا - عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية عقد مؤقت: إن مدة استغلال الأراضي الفلاحية بموجب عقد الامتياز يكون لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، وذلك طبقا لأحكام المادة 04 من القانون رقم 10 - 03⁴، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

¹ - أوكاسي ناجية، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2013، ص 9.

² - عايلى رضوان، آيت دمودة كمينة، آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الشلف، 2019، ص 15.

³ - أوكاسي ناجية، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2013، ص 9.

⁴ - لحاق عيسى، عقد الامتياز الفلاحي كآلية لتحقيق الاستثمار، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11 عدد 2 جوان 2019، الجزائر، سنة 2019، ص 122.

للأملاك الخاصة للدولة حيث نصت على ما يلي: "... مدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية...".

فالملاحظ من خلال نص المادة 04 من القانون 10 - 03¹ السالف الذكر فإن استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر مؤقت وذلك للتخلي عن فكرة حق الانتفاع التي عرفتها القوانين السابقة.

أما حق الانتفاع طبقا لأحكام القانون رقم 87 - 19 المشار إليه أعلاه قد جعل منه حق دائم غير مرتبط بأجل معين ومعلوم إذ أنه لا ينتهي بانتهاء مدة معينة لأنه مقرر لمدة غير محددة.

الفرع الثاني

تمييز عقد الامتياز عن حق الانتفاع الدائم

يعتبر حق الانتفاع الدائم وفق أحكام القانون 87 - 19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية. عمل إداري منشأ بموجب قرار ولائي يمنح المنتجين في إطار أحكام القانون 87 - 19 وموضوعه يتمثل في منح الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدودة المدة بصفة فردية أو جماعة من المنتجين، مع الحرص في قرار الاستفادة على تعيين مساحة وحدود الأراضي ورسم مخططها من طرف مصالح مسح الأراضي ويرتب قرار منح حق الانتفاع الدائم للمعنيين الحق في الشروع. وبمخصص متساوية في الانتفاع بالوعاء العقاري المخصص لهذا الغرض².

يشارك حق الانتفاع الدائم وعقد الامتياز في أن كلاهما يعدان طريق لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. يمنح بمقابل مالي نقدي تسمى إتاوة.

1 - القانون رقم 10 - 03، المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. 2010.

2 - كحيل حكيمة، إشكالية التحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من القانون 10 - 03، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة البليدة، العدد 06، 2013، ص 229.

يظهران في شكل عقد إداري يتطلب الرسمية والشهر العقاري ويقرران للمستفيد حق عيني عقاري يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. كلاهما حق يمكن رهنه والتنازل عنه وتوريثه والحجز عليه¹.

إلا أنهما يختلفان في كون عقد الامتياز محددة المدة بـ 40 سنة وقابل للتجديد، في حين حق الانتفاع الدائم غير محدد المدة. للمستفيد من عقد الامتياز استثناء أن يكتسب أكثر من حق نفس المستثمرة على عكس ما هو الحال بالنسبة لحق الانتفاع. كما أن على عكس حق الانتفاع الذي يمنح الحق العيني على الأرض الفلاحية فقط، فإن حق الامتياز يمنح على الأرض الفلاحية وجميع الممتلكات السطحية المتصلة².

¹ - فرشة كمال، فراحي عماد الدين، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز، وفق القانون 10 - 03 المزرعة النموذجية علي الفاطمي بـ برج بوعريـج - الجزائر - .

² المادة 07 من القانون 87 - 19 كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية 1987 .

المبحث الثاني

أطراف عقد الامتياز وشروط وإجراءات منحه في العقار الفلاحي

بالرجوع إلى أحكام المادة 04 من القانون 10 - 03 فإن المشرع الجزائري بين أطراف عقد الامتياز الفلاحي المتمثل في المستثمر صاحب الامتياز والدولة مانحة الامتياز وينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الأول، أما المطلب الثاني سنتكلم عن شروط وإجراءات منح الامتياز في العقار الفلاحي.

المطلب الأول

أطراف عقد الامتياز في العقار الفلاحي

إن أطراف عقد الامتياز الفلاحي هما طرفان "المستثمر صاحب حق الامتياز" وهو ما سنتناوله في الفرع الأول، والدولة باعتبارها مالكا لحق الرقابة في الفرع الثاني الدولة مانحة الامتياز في الفرع الثالث حقوق طرفي عقد الامتياز الفلاحي.

الفرع الأول

المستثمر صاحب الامتياز

لقد عرفت المادة 04 من القانون 10 - 03 على أن الامتياز عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها يقصد في مفهوم هذا القانون بـ "أملاك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري.¹

¹ - قانون رقم 10 - 03 يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46.

وهو المنتج الفلاح العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الذي استفادة من أحكام القانون رقم 87 - 19¹ والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي ويجب أن يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون 87 - 19².

الفرع الثاني

الدولة مانحة الامتياز

تقوم الدولة بإبرام عقود الاستغلال وتسيير المرافق العامة تحت مسمى عقود الامتياز، على اعتبارها هي حافظة للثروات الطبيعية ومواردها، ولها أن تمنح امتيازاً لأي مورد من مواردها لفترة محددة بما يحفظ المصالح الوطنية وعليه نقول أن الدولة هي الطرف الأصيل في عقد الامتياز الفلاحي³.

وبالرغم من كون صاحب الامتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فالدولة تملك الرقابة عليها، ويمثل الدولة في العقد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموضوع تحت تصرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية باعتباره له سلطة التعاقد مع المستثمر الفلاحي⁴.

كما أنه تم تحديد مدة العقد وذلك تفاديا لنتائج السياسات السابقة التي كانت فيما الدولة المالك الذي لا يملك.

¹ - بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2014 - 2015، ص 28.

² - المادة 05 من قانون 03/10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1931 الموافق ل 15 غشت سنة 2010 يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

³ - فاطمة الزهراء لعمارة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2016، ص 18.

⁴ - فرضة كمال، فراحي عماد الدين، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز وفق القانون 10-03، دراسة ميدانية، جامعة برج بوعرييج، ص 207.

الفرع الثالث

حقوق طرفي عقد الامتياز الفلاحي

يرتب عقد الإمتياز الفلاحي حقا عينيا عقارياً ويترتب عن هذا الحق عدة حقوق أخرى ممنوحة للمستثمر صاحب حق الإمتياز ليستطيع استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية الممنوحة له وفي مقابل ذلك نجد بأن للدولة مالكة الرقبة عدة حقوق يمثلها في ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

أولاً - حقوق والتزامات المستثمر: إن المشرع الجزائري منح من خلال احكام القانون رقم 10 - 03 عدة حقوق للمستثمر صاحب حق الامتياز ليقوم باستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له بكل حرية. ويستطيع توسيع نطاق فلاحته وعصرنتها على هذا الأساس، وقد جعل المشرع حق الامتياز حقا قابلاً للتنازل والتوريث والرهن. ولا يكون التجريد من هذه الحقوق إلا بموجب نزع الملكية للمنفعة العامة الأمر الذي يضمن تعويضاً عادلاً¹ ومنصفاً للمستثمر صاحب حق الامتياز. وفي المقابل ذلك رتب القانون 10 - 03 عقوبات على المستثمر عند الإخلال بالتزاماته مثل تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية . أو عدم استغلال الأراضي الفلاحية¹ .

للمستثمر صاحب حق الامتياز عدة حقوق. أهمها حرية التنازل عن حق الامتياز، قابلية حق الامتياز للاستخلاف، رهن حق الامتياز، حرية الاستغلال والاستثمار.

01 - حرية التنازل عن حق الامتياز: نصت المادة 15 من القانون 10 - 03 على أنه في

حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المستثمرة المعمول به² .

¹ أحمد صالح علي، عقد الإمتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، ص 172

² القانون رقم 10 - 03 المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

يتضح من نص هذه المادة بأنه يمكن التنازل عن حق الامتياز لكن هذا الحق غير مطلق خاصة إذا كانت المستثمرة الفلاحية مكونة من عدة مستثمرين أصحاب حق الامتياز. ففي هذه الحالة أي في حالة ما إذا كان صاحب حق الامتياز في الشيوخ. يجب عليه أن يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. وهذا الأخير يخطر الأعضاء الآخرين لنفس المستثمرة الفلاحة كتابيا¹.

مع وصل التسليم ليخبرهم بمبلغ التنازل وهوية المترشح لاقتناء الحق، وذلك قصد ممارستهم المحتملة لحقهم في الشفعة.

ويعملهم مدة 30 يوما للإفصاح عن رغبتهم وعند إبداء الأعضاء الآخرين الرغبة في اقتناء الحق المعروض للبيع يخبر الديوان المستثمر صاحب حق الامتياز قصد مباشرة شكليات التنازل. وفي حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو في حالة عدم الرد في الأجل المحدد يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يقتني بنفسه حق الامتياز.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يتطرق إلى الشروط الواجب توفرها في الشخص المرشح لاقتناء حق الامتياز.

أما إذا كانت المستثمرة فردية فإنه يجب على المستثمر صاحب حق الامتياز إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمبلغ التنازل وهوية المترشح لاقتناء وفي هذه الحالة يستطيع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة وفي حالة عدم ممارسته لهذا الحق يرخص للمستثمر بالتنازل بعد موافقة الوالي.

فالملاحظ من خلال هذا أن الأملاك التي يكسبها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة تمنح عن طريق المزايدة أو بالتراضي بعد الترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية.

¹ الدكتور أحمد صالح علي، المرجع السابق، ص172.

وقد أشارت المادة 14 من القانون 10 - 03 على أنه " يمكن التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز وفي حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد"¹.

لهذا فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذه الحالة لا يمكنه ولا يستطيع ممارسة حق الشفعة لكون الشفعة لا تكون إلا في حالة التنازل بمقابل كما هو الحال. في الشريعة العامة (بيع العقار) ولذلك لا شفعة في التنازل المجاني من ذوي الحقوق.

02- قابلية حق الامتياز للإستخلاف: حق الامتياز مال عقاري قابل للتوريث والحجز وفقا

لأحكام المادة 13 من القانون 10 - 03 وقابلية التوريث، هي للورثة الشرعيين الذكور والإناث.

كما منح المشرع من خلال أحكام القانون 10 - 03 الورثة مدة سنة، ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار أحد الحالات الواردة من المادة 24 من ذات القانون وهي نفس الحالات الواردة في أحكام المادة 25 من القانون 87 - 19²، وهذه الحالات هي:

اختيار أحد الورثة لتمثيلهم وهو يتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة الفلاحية على أن يراعي في ذلك أحكام قانون الأسرة في حالات وجود القصر.

التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون بعد انقضاء أجل سنة واحدة. وعدم اختيار الورثة لأية حالة من الحالات السابقة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لإسقاط الحق الامتياز .

03 - رهن حق الامتياز: بالرجوع إلى أحكام المادة 12 من القانون 03 - 10 على أن:

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".

¹ المادة 14 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 15 أغسطس 2010.

² - المادة 13 من القانون 03-10 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 46 سنة 2010 الفصل الثاني شروط وكيفيات منع الامتياز.

فالملاحظ من خلال نص هذه المادة أن حق الامتياز العقاري هو مال عقاري يخول للمستثمر صاحب حق الامتياز، تأسيس رهن عقاري عليه من أجل تمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها، وإعادة تجهيزها من جديد، يمكن للمستثمر صاحب حق الامتياز الحصول على قروض الاستثمار وقروض الاستغلال¹.

04 - حرية الاستغلال والاستثمار: إن المشرع الجزائري منح بموجب القانون رقم 10 - 03

صاحب حق الامتياز عدة حقوق أخرى إلى جانب الحق في التنازل والتوريث والرهن، الحق في استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية والأموال السطحية، موضوع عقد الامتياز شريطة أن يكون ذلك لأغراض فلاحية مع احترام القيود الواردة في القانون 10 - 03 ودفتر الشروط².

وعلى هذا الأساس يستطيع المستثمر صاحب حق الامتياز الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية والأموال السطحية وعدم الاستغلال يعتبر اخلايا بالتزام يوجب الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من طرف الإدارة، كما يجب أن يكون الاستغلال لأغراض فلاحية .

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري 10 - 03 منح للمستثمر حق الامتياز الحق في فسخ عقد الامتياز المسبق بناء على طلبه إلى جانب حقه في التنازل المجاني أو بمقابل عن حق الامتياز شريطة أن يقوم المستثمر بإشعار مسبق قبل سنة وذلك من أجل إيجاد مستثمر جديد، ويبقى للمستثمر الحق في التعويض وفقاً للأحكام المادة 26 من القانون 10 - 03 والتي نصت على أن "يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده ادارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية ويكون مبلغ التعويض قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة".

لهذا فقد سمح المشرع الجزائري لصاحب حق الامتياز الحصول على أكثر من حق امتياز لتوسيع استثماراته الفلاحية في اطار المستثمرة الفلاحية المشكلة من قطعة واحدة.

¹ المادة 12 من القانون 03-10 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 46 سنة 2010 الفصل الثاني شروط وكيفيات منع الامتياز.
² وتنص المادة 28 من القانون 03/10 على أنه "يترتب على كل اخلايا من المستثمر صاحب حق الإمتياز بالتزاماته، معاينة محضر ، طبقا للقانون اعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل للأحكام هذا القانون دفتر الشروط والإلتزامات التعاقدية .

وللمستثمر صاحب حق الامتياز الحق في تكوين مستثمرة فردية وهذا الحق يضمنه دفتر الشروط وفي هذه الحالة، يجب على المستثمر تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يفصل فيه¹.

05 - التزامات المستثمر: نظراً للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية للأرض الفلاحية

يلتزم المستثمر صاحب حق الامتياز وفقاً للأحكام المادة 22 و 23 من القانون 03 - 10 بأن يقوم بإدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصياً، ويجب عليه القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية الملحقة بها. الممنوح امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة للأحكام التشريعية المعمول به والأحكام قانون 03 - 10 وكذا البنود والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط وبأن لا يقوم بتحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية وبأن يقوم باستغلال الأرض الممنوحة له وكذلك الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة. أي خلال الموسم الفلاحي وأن لا يؤجر من الباطن الأراضي الفلاحية أو الأملاك السطحية وأن يسدد الإتاوة في وقتها المحدد وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات يمكن لإدارة الأملاك الوطنية أن تقوم بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

حيث نصت المادة 28 من القانون 03 - 10 على أن: "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب حق الامتياز بالتزاماته معاينة محضر قضائي طبقاً للقانون اعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل للأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب حق الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار للمبلغ قانوناً تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

¹ - أحمد صالح علي، مرجع سابق. ص 176

ويكون فسخ عقد الامتياز قابلاً للطعن، أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يتضح من خلال نص المادة السالفة الذكر، بأنه في حالة الإخلال بالالتزامات من طرف المستثمر صاحب حق الامتياز عن طريق المحضر القضائي، الذي يحرر محضر معاينة بوجود المخالفة أولاً، وفي حالة عدم الامتثال يفسخ عقد الامتياز بطريقة إدارية وللمستثمر صاحب حق الامتياز حق الطعن في قرار الفسخ، أمام الجهات القضائية المختصة، خلال شهرين من تاريخ تبليغ قرار الفسخ.

ثانيا - حقوق الدولة: إن الدولة باعتبارها مالكة لحق الرقبة في الأراضي الفلاحية وباعتبارها صاحبة سلطة وسيادة في تنظيم وتيرة الاقتصاد وتوجيه الاستثمار، حق الشفعة، في حالة التنازل عن حق الامتياز، ولها سلطة الرقابة، ولها كذلك الحق في تجريد حقوق المستثمر من أجل المنفعة العامة¹.

1- حق الشفعة: للدولة بصفتها مالكة الرقبة، حق الشفعة وقد جاء هذا الحق في جميع أنظمة الاستغلال السابقة ويمثل الدولة في هذا الحق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية - الذي له صفة المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، ذلك أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية، والاستغلال المالي، يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة، ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير وهو تحت تصرف وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، ويعد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية ومن مهامه تحويل حق انتفاع الدائم إلى حق امتياز ويقوم بمسك بطاقات المستثمرات الفلاحية وفهرستها².

وتجدر الإشارة إلى أن حق الشفعة في قانون 10-03 يختلف عما كان عليه في القانون 87-19 وذلك لتعديل نظام الاستغلال، ذلك أن المشرع منح الشريك في الشيوخ في حالة التنازل

¹ أحمد صالح علي المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصاد السياسية عقد الامتياز الفلاحي جامعة الجزائر كلية الحقوق العدد 157، ص177.

² - أحمد صالح علي ، عقد الامتياز الفلاحي، المرجع السابق، ص178.

عن حق الامتياز، رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة، وذلك تشجيعاً لتجميع الأراضي الفلاحية وتشجيعاً على العمل الجماعي للأرض.

ولذلك تأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمر في الشروع اكتساب الحق أو في حالة عدم ردهم أما في حالة التنازل عن حق الامتياز في مستثمرة فردية فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية له حق الشفعة كصاحب مرتبة أولى.

2 - حق الرقابة: لقد اعتبر المشرع الجزائري أن الأرض ثروة، والدولة مسؤولة عن ضمان استغلالها استغلالاً أمثل واعتبر المشرع من جهة أخرى أن تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية يعتبر تعسفاً في استعمال الحق، وهذا الموقف أملتته الوظيفة الاجتماعية للأرض وعلى هذا الأساس نجد بأن تدخل الدولة من أجل فرض رقابتها على الأرض الفلاحية يكون بطريقتين، الطريقة الأولى بممارسة حق الشفعة والطريقة الثانية بمراقبة عدم اخلال المستثمر صاحب حق الامتياز بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط. وقد نصت المادة 04 من دفتر الشروط على أنه: "... دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقت النشاطات المقامة عليها في احكام قانون 10 - 03..."¹.

وعلى هذا الأساس فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية. باعتباره ممثلاً للدولة يمكنه أن يقوم بالرقابة في أي وقت يشاء للمستثمرة الفلاحية ولذلك من أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية واحترام تخصيصها فهو الذي يقوم بمعاينة عدم الاستغلال للأراضي الفلاحية. والإشراف على فسخ عقد الامتياز.

3 - إمكانية التجريد من الحقوق: في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تستطيع الدولة مالكة الرقبة أن تسترجع الأراضي الفلاحية المدججة في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير

¹ المادة 04 من دفتر الشروط الدروان الوطني للأراضي الفلاحية.

والتجريد هنا لا يعتبر كعقوبة للإخلال بالالتزامات من طرف المستثمر صاحب حق الامتياز وإنما يعتبر التجريد من الحقوق في هذه الحالة، وهو حالة نزع الملكية للمنفعة العامة¹.

المطلب الثاني

شروط وإجراءات منح حق الامتياز في العقار الفلاحي

من خلال هذا المطلب سنقوم بدراسة شروط وإجراءات منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي ذلك بالتطرق أولاً لشروط منح الامتياز ثم لإجراءات منح الامتياز في إطار القانون 10 - 03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والمرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال أراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة مع استبعاد دراسة المرسوم التنفيذي 11 - 06 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والمخصصة أو الملحققة للهيئات والمؤسسات العمومية.

لهذا فإن المشرع لم يحدد قواعد تطبيق الامتياز على المؤسسات بل اكتفى بالإشارة إلى أنه تم منح الامتياز بالنسبة للمؤسسات العمومية بناء على طلب المؤسسة المعنية أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الأول

شروط منح الامتياز

للحصول على الامتياز الفلاحي في الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة اشترط القانون 10 - 03 شروط تتعلق بالمستثمر ماجد الامتياز وأخرى تتعلق بالأراضي محل الامتياز.¹

¹ الأستاذ جوادى نبيل . دفاتر الشروط في القانون الإداري الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق بن عكون 2006 صفحة 22

أولا - شروط منح الامتياز المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز: إن المشرع الجزائري اشترط أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا يتضح بالجنسية الجزائرية كما يجب أن تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، حيث نجد أن المشرع لم يتطرق إلى شروط تتعلق بالمؤسسات العمومية المعينة بمنح الامتياز بموجب المرسوم 11 - 06 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة المخصصة أو الملحقه بالهيئات أو المؤسسات العمومية.

كما أن الامتياز عقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى "المستثمر صاحب الامتياز" حق أراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها.²

بعد دراسة المادة 04 من القانون 10 - 03 سنحاول الإلمام بالشروط الواردة فيما يلي:

أ - أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعيا: من خلال القانون 10 - 03 نجد أن المشرع الجزائري اشترط على المستثمر صاحب الامتياز أن يكون شخصا طبيعيا حيث استثنى الأشخاص المعنويين من تطبيق هذا القانون مهما كانت طبيعتهم وعليه فإن سار على منهج يختلف عن الامتياز في مجال الأراضي الاستصلاحية وكذا مجال العقار الصناعي المنصوص عليه وفقا للقانون 08 - 04 يمكن تبرير ذلك لكون الامتياز امتداد المستثمرات الفلاحية والتي يشترط في الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة حيث لا يمكن تطبيق هذا على الأشخاص المعنوية لعدم ملائمة لطبيعة الشخص المعنوي.

ب - أن يكون المستثمر صاحب الامتياز متمتعا للجنسية الجزائرية: من خلال التطرق للقانون 10 - 03 المحدد للشروط ولكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة

¹ - أوكاشي ناجية، رابية نوال. استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014، ص 18-19.

² - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 10 - 03 مؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، ص 4.

للدولة عن طريق الامتياز نجد أن المشرع لم ينص على شرط الجنسية الجزائرية عند التطرق لشروط الامتياز وإنما نص عليه في تعريف الامتياز ذلك في المادة 4 منه.

وكما أدرجها المشرع الجزائري ضمن شروط الامتياز لأن اشتراط الجنسية الجزائرية في صاحب الامتياز على علاقة له مع التعريف الامتياز وإنما يدخل في نطاق الشروط ذلك راجع إلى النزعة الوطنية التي ورثها الشعب الجزائري من الفترة الاستعمارية وكذا حماية للعقار الفلاحي، باعتباره محرك أساسي للاقتصاد الوطني والنمو الاجتماعي¹.

ج - أن يكون صاحب الامتياز تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم لامتياز: إذا منح الامتياز بموجب تحول حق الانتفاع الدائم لامتياز فيجب أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الذين استفادوا من القانون 87 - 19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

كما اشترط القانون 10 - 03 بموجب المادة الخامسة منه على أن يكون هؤلاء حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية وقرار من الوالي المختص إقليمياً².

هـ - أن لا يكون المستثمر صاحب الامتياز قد سلك سلوكاً معادياً أثناء حرب التحرير:

يستخلص هذا الشرط من النزعة الوطنية التي تفرض الحفاظ على العقارات المملوكة للدولة خاصة الفلاحية، حيث يجب على كل مستثمر صاحب الامتياز أن لا يكون قد اتخذ سلوكاً غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية وذلك حسب ما نصت عليه المادة 19 من القانون 03/10.³

¹-أوكاشي ناجية، رابية نوال، المرجع نفسه، ص 19.

²- أوكاشي ناجية، رابية نوال، المرجع نفسه ص 20.

³-راجع المادة 5 من القانون 03/10. مؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46.

ثانيا - شروط منح الامتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز: باستقرار القانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة نجد أنه لم يشترط سوى أن تكون الأرض محل الامتياز من الأملاك الوطنية والتي كانت خاضعة قبل صدور القانون 08 - 16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي إلى قانون 87 - 19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.¹

الفرع الثاني

إجراءات منح حق الامتياز في العقار الفلاحي

لقد عرف القانون 10 - 03 الامتياز بأنه عقد إداري وليس بحق حتى لا يقع اللبس مع حقوق الامتياز المنصوص عليها في القانون المدني حيث تمنح به الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية يسمى المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، ولمنح حق الامتياز للمستثمر سنتطرق للإجراءات التالية:

أولا - إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز: يتم تحويل حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87 - 19 إلى حق الامتياز في ظل القانون 10 - 03 وفق إجراءات تتمثل في إيداع ملف التحويل ليتم دراسته محل مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليتم بعدها إصدار عقد امتياز كما سنبينه فيما يلي:

1 - إيداع ملف التحويل: يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية

¹ - أوكاشي ناجية، راببة نوال، المرجع نفسه ، ص 21.

الذين استفاد وفي ظل القانون 87 - 19 والحائزين على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي خلال 18 شهرا من دور القانون في الجريدة الرسمية¹.

2 - مكونات الملف: طبقا للقانون 10 - 03 صدر المرسوم التنفيذي في رقم 10 - 326

المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي نص في المادة 02 على مكونات الملف كما يلي:

- استمارة وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 10 - 326.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

- شهادة فردية للحالة المدنية.

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.

- نسخة من مخطط رسم الحدود أو مستخرج مخطط مسح الأراضي.

3 - أجل تقديم الملف: وحددت الآجال بـ 18 شهرا من تاريخ صدور القانون في الجريدة

الرسمية وفي حالة عدم تقديم الملف يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إعدارين عن طريق محضر قضائي ومدة كل إعدار شهرا واحدا وعند انقضاء المدة يعتبر المستثمر أو ورثته في حكم المتخلفين عن حقوقهم في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وتسترجع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية من قبل إدارة أملاك الدولة².

4 - دراسة الملف: يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة طلبات تحويل العقود

المتضمنة حقوق الانتفاع الدائم المودعة لديه إلى عقود الامتياز طبقا للقانون 10 - 03 وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي ويرسل الملف إلى إدارة

¹ -فاطمة الزهراء لعمارة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017، ص 21.

² - فاطمة الزهراء لعمارة، المرجع نفسه، ص 21-22.

أملك الدولة بغرض إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاحي ويتم تحويلها إلى مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لشهرها.

5 - إعداد عقد الامتياز: عند موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على ملف طلب تحويل وإمضائه لدفتر الشروط مع صاحب الحق، يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة ليتم الإعداد لعقد الامتياز على مستوى مصالحها باسم كل مستثمر على المشروع وبمخصص متساوية غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ على طريق تشكيل مستثمرة فردية وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يفصل فيه طبقا للمرسوم التنفيذي 97 - 490 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

ويشمل عقد الامتياز والبيانات التالية:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.

- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء.

- مدة الامتياز.

- موقع الأرض وقوامها والأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك.¹

ثانيا - الآثار المترتبة عن التخلف في تحويل حق الانتفاع: إذ لم يتقدم العضو في المستثمرة الفلاحية بطلب التحويل في خلال الفترة المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10 - 03 وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يبلغ إلى المعني شخصيا أو لأحد أفراد عائلته، أو بمقتضى رسالة متضمنة أو عن طريق النشر وفق ما تقضي به المواد 408-410-411-412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويثبت ذلك بموجب محضر صادر عن محضر قضائي وذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو ورثتهم متخلين عن حقوقهم،

¹ - فاطمة الزهراء لعمارة، المرجع نفسه، ص 22-23.

ويستقط هذا الحق بمقتضى قرار صادر من الوالي يشعر في المحافظة العقارية حسب ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10 - 326 وتسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بكل الطرق القانونية كرفع دعوى الطرد، إلا أن اسقاط حق المستفيد في المستثمرات الفلاحية أو ورثتهم بمقتضى قرار من الوالي يعد تعسفا في حق هؤلاء الأشخاص.

بالرجوع إلى أحكام المادة 30 من القانون 10 - 03 تعتبر المستفيد أو ورثته الذين لم يقدموا طلب التحويل متخليا عن حقوقه العقارية، ومن أمثلة ذلك (المستفيد الذي يرفع تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وارث المستفيد، الغائب أو المفقود).¹

1 - المستفيد الموفى بالتزامه:

إذا كان المستفيد قد وفا بالتزامه في ظل القانون 87 - 19 ولم يرتكب أي خطأ ورفض إجراءات التحويل مؤسسا ذلك على أنه صاحب حق انتفاع الدائم قابل للنقل والتنازل والحجز عليه، وهو ثابت بموجب عقد رسمي مسجل ومستمر في المحافظة العقارية، أي أنه ملك الحق لم يخل بأي التزام منصوص عليه في قانون 87 - 19 أي أنه أصبح صاحب حق مكتسب وأن الدستور والقانون يحميان حقه على اعتبار حق الانتفاع طبقا للمادة 692 من القانون المدني مفاده أن الأرض ملك لمن يخدمها.

2 - المستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض:

يكون المستفيد المتخلى عن خدمة الأرض الذي أحل بالتزامه في ظل القانون القديم قيد متابعة قضائية طبقا للمادتين 28 و29 من القانون 87 - 19 والمرسومين التنفيذيين 89 - 51 و90-51 ويؤجل الفصل في وضعيته لحين الفصل في قضيته بموجب قضائي نهائي.²

¹ - بريك الزوير ، النظام القانون لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص 39.

² - المرجع نفسه، ص 40.

3 - الإجراءات الخاصة بورثة المستفيد:

إن حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث وعندما يتخلون عن حقوقهم العقارية لا تطبق بشأنهم المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 بل تطبق إزائهم أحكام المادة 53 من المرسوم التنفيذي 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، مفاده إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية العقارية بعد فتح الشركة يحق الدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوي المدنية بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينها تطبيق إجراء تسليم أموال الشركة وفقا لأحكام المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية، أما إذا توفى المستفيد عضو المستثمرة الفلاحية ولم يترك ورثة يتم تطبيق المادة 51 من القانون 90 - 30 والتي تنص بصريح العبارة على أنه إذ لم يكن للعقار مالك معروف أو توفى ماله دون أن يترك ورثة يحق للدولة المطالبة بواسطة القضاء استصدار حكم بعدم وجود ورثة، يتم تسليم الشركة للدولة.¹

4 - الإجراءات المتبعة في حالة الغائب والمفقود:

إذ تبين بعد الإجراءات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10 - 03 فإن المستفيد مفقود أو غائب تطبيقا في هذه الحالة المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 545 بحيث يمكن للدولة أن ترفع دعوى قضائية من أجل استصدار حكم بفقد شخص أو غيابه وتتخذ حينئذ بشأنها الإجراءات والتدابير المقررة في المادة 111 من قانون الأسرة ويمكن للدولة بعد انقضاء أجل التحري والتي يحددها القاضي طبقا للقانون بصدور حكم يثبت بموجب موت المفقود ومنه تفتح الشركة طبقا لمقتضيات المذكورة والمحددة في قانون الأسرة.²

¹ - بريك الزويير، المرجع السابق، ص 41.

² - المرجع نفسه، ص 40-41.

الفصل الثاني

الحجز على حق الامتياز في العقار الفلاحي

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.

إن الهدف من تحديد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية هو معرفة الإجراءات المتخذة قانونا في التنفيذ بطريق الحجز على المستثمر صاحب الامتياز، وعلى هذا الأساس كان لابد من البحث في مسألة التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر قبل وبعد إكتساب المستثمرة الفلاحية الجماعية الشخصية المعنوية.

حتى يتسنى لكل باحث مهما اختلف مركزه القانوني معرفة القواعد والأحكام القانونية التي يجب تطبيقها في هذا الشأن.

بمّ حيث سنتناول في المبحث الأول التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر قبل اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية والمبحث الثاني بعد اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية.

المبحث الأول

التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر قبل اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية

المعنوية .

قبل اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية تكون عبارة عن وحدة إنتاجية والتي تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية. وبذلك تكون الذمة المالية للمستثمر صاحب الامتياز مستقلة عن الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية الجماعية أي التنفيذ في هذه الحالة يكون على الحق العيني العقاري المشهر والمتمثل في حق الامتياز ويتبع في هذا الشأن الإجراءات المنصوص عليها في المادة 721 من القانون رقم 08-109¹، نبين من خلال هذا المبحث إجراءات الحجز للمستثمر من حقوق عينية مشهورة وكذا آثار الحجز على ما للمستثمر في المطالبين التاليين:

المطلب الأول

إجراءات الحجز ما للمستثمر من حق عيني مشهر

بعدما عرفنا الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية يبدأ الحجز التنفيذي على حق الامتياز المشهر بتقديم طلب من قبل الحاجز أولها استصدار أمر الحجز بحيث نصت المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يقدم طلب الحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة الذي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي، ويتضمن الطلب على الخصوص:

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار أو الحق العيني العقاري.

1 - المادة 721 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق .

- اسم ولقب المدين وموطنه.
 - وصف العقار أو الحق العيني العقاري المراد حجزه.
- وهذا النص قد يبين لنا أول إجراء لاستصدار أمر الحجز ألا وهو تقديم طلب الحجز إلى رئيس المحكمة الذي يوجد في دائرة اختصاصها، ليأتي بعد ذلك نص المادة 723 التي تبين لنا جملة من الوثائق التي يجب ارفاقها مع الطلب الحجز وهي كالآتي:
- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.
 - محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
 - مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية¹.
 - مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.
 - شهادة عقارية.
- إضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري قد نص في الفقرة الأخيرة من نفس المادة على أنه "إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق، رفض طلب الحجز ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة.
- أما نص المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد نصت على إصدار أمر الحجز الذي يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقار وذلك بموجب أمر على عريضة في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب².

¹ - إيمان سافني، الحجز التنفيذي على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014/2015، ص 10.

² - راجع المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. 08-09.

الفرع الأول

البيانات الأساسية الواجب توافرها في أمر الحجز

المقصود بالبيانات الأساسية التي يجب توافرها هي تلك البيانات العامة التي تذكر في أمر الحجز، ونعتقد أن الغرض والهدف من ذكر هذه البيانات في أمر الحجز هو التوضيح لذوي الشأن وأصحاب المصلحة في العقار المحجوز بنوع السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه، وإعطاء مهلة أخيرة للمدين لعله يقوم بالوفاء بالدين قبل تسجيل أمر الحجز¹.

وذلك بإعذاره بمحضر قضائي بأنه إذا لم يتم بدفع الدين في الحال أي أثناء تبليغه بأمر الحجز، فإنه سيتم تسجيل هذا الحجز بالمحافظة العقارية.

وهذا ما نصت عليه المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها "... يجب أن يتضمن أمر الحجز، فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

- تعيين العقار/ الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا ولاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء.

1-الجزاء المترتب على تخلف أحد البيانات الأساسية:

لقد نص المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 724 على أنه "إذا خلا الأمر من أحد البيانات كان قابلا للإبطال وعليه فإنه في حالة إغفال أحد البيانات السالفة الذكر فإن الأمر يكون قابلا للإبطال ولكل ذي مصلحة التمسك بإبطاله وعلى هذا الأساس فإنه

¹ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2008/2007.

يجب على المحضر القضائي -القائم بالتنفيذ- أثناء قيامه بتحرير العريضة المتضمنة طلب الحجز أن يذكر في هذه العريضة كل البيانات المنوه عنها في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية¹.

يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز إلى مستثمر صاحب حق الامتياز.

2-تعريف التبليغ:

نتعرض لفكرة التبليغ والإعلان بصفة موجزة ومختصرة بما تقتضيه ضرورة هذا البحث فنقول أن هناك بعض التشريعات أخذت بمصطلح "التبليغ" للدلالة على التبليغ القضائي أو الإعلان القضائي ومنها التشريع الأردني والتشريع الجزائري، ويرى البعض بأن التبليغ القضائي هو "إعلام الشخص المطلوب تبليغه بالأوراق القضائية وبما يتخذ ضده من إجراءات وذلك طبقاً للشكل الذي حدده القانون"².

ويهدف التبليغ القضائي إلى حماية مبدأ احترام حق الدفاع وهذا المبدأ يقتضي تطبيق مبدأ المواجهة بين الخصوم، فلا يجوز قانوناً (طبقاً للقواعد العامة) أن تتخذ بعض الإجراءات دون تبليغ الخصم بها أي لا يجوز أن تتخذ في غيابه ولا بد من تمكينه من الدفاع عن حقوقه، والتبليغ القضائي هو الوسيلة القانونية لتبليغ الخصم بالإجراءات المتخذة ضده والتي يقتضي القانون تبليغه بها يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز إلى كل من المستثمر صاحب حق الامتياز مع إنذاره بدفع مبلغ الدين في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا يبيع الحق العيني جبراً عنه³ وهذا ما نصت عليه المادة 725 فقرة 1 و2 من القانون 08-09 وإلا حائز العقار المرهون إن وجد وإلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليقوم بعد ذلك بقيده لدى المحافظة العقارية المختصة. يجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في الأمر 75-79- الصادر في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي

¹ - المادة 724 من الأمر 08-09، المرجع سابق .

² - إيمان سابفي، الحجز التنفيذي على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014، ص 13.

³ - حكيمة كحيل، إشكالية التنفيذ بالحجز على حصة المستثمر في المستثمرة الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد السادس، العدد الرابع، جامعة لونيبي علي، البليدة، ديسمبر 2021.

العام وتأسيس السجل العقاري، وفي المرسوم 76-63 الصادر في 26/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، قد استعمل مصطلح التسجيل والقيود بنفس المدلول وبنفس المعنى ويقصد به الإشهار العقاري للسند المراد إشهاره فتسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية أو قيد أمر الحجز له نفس المعنى وهو إشهار هذا الأمر.

يتم بعد ذلك قيده لدى المحافظة العقارية المختصة في أصل ونسختين مرفق بملف يراعي فيه تحديد اسم ولقب وهوية صاحب الامتياز كاملة، مع تعيينه تعيينا دقيقا.

تطبيقا لنص المادة 728 من القانون 08-09، يلزم على المحافظ العقاري من تاريخ قبوله بإيداع أمر الحجز العقاري بإجراء قيده 08 أيام ويترتب على ذلك¹:

- المحافظة على العقار².

- جواز تعدد الحجوز على عقار واحد: باعتبار أن العقار المحجوز ما يزال مملوكا للمدين المحجوز عليه، فيجوز للدائنين الآخرين الحجز على نفس العقار الذي سبق حجزه من الغير (المادة 727 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

تبدأ آثار حجز العقار بالنسبة للكفيل العيني من يوم تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفقرة الأولى بأنه:

"تلحق بالعقار أو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية".

إن تسجيل أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية يترتب عليه وضع العقار تحت يد القضاء ويترتب على ذلك ما يلي:

- قيد التقادم: الحجز بصفة عامة بقطع التقادم.

¹ - الأمر 75-79 الصادر في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² - المرسوم 76-63 الصادر في 26/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

- تقييد سلطة المدين في التصرف في العقار (صنع المحجوز عليه من التصرف في العقار).
تنص المادة 735 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه "لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا حائز العقار، ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار/أو الحق العيني العقاري المحجوز..."¹.

ويعتبر هذا الأثر هو أهم أثر يترتب على حجز صاحب حق الامتياز وتسجيله، لأنه يمس بعنصر هام من عناصر الملكية وهو سلطة التصرف إلا إذا قام المستثمر أو الحائز للحق العيني المرهون قبل جلسة المزايدة بإيداع مبلغ كافي للوفاء بأصل الدين والمصاريف لدى أمانة ضبط المحكمة أو لدى المحضر القضائي.

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، كل إجراء منها يكمل ويتمم ما سبقه من إجراءات ويمهد للإجراء الذي يليه.

أولا - إعداد وإيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة: القائمة هي عبارة عن دفتر الشروط بيع العقار أو الحق العيني المحجوز وهذا الدفتر يعد ورقة من أوراق التنفيذ الجبري يتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز ويتضمن شروطا تتعلق بالبيع في هذا المزاد العلني، كما أن هذه القائمة تكون مرفقة بمستندات ومرفقات، وهذا ما نصت عليه المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقوله "إذا لم يقيم المدين المحجوز عليه بالوفاء في أجل الثلاثين -30- يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع يودعهما بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في

¹ - المادة 723 و735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرج سابق.

دائرة اختصاصها العقار المحجوز" وبمقتضى هذا النص أنه على القائم بالتنفيذ -المحضر القضائي- أن يقوم بإعداد وتحرير قائمة شروط البيع ويودعهما بأمانة ضبط المحكمة¹.

تحرر قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ وهذا ما نصت عليه المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفقرة الأولى بقولها "... يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز" وكذلك نصت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المحضر القضائي هو الذي يودع بنفسه قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة، وذلك بقولها "يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز ..."².

ثانيا - البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع:

والقصد من ذكر البيانات الأساسية بقائمة شروط البيع هو تقديم توضيحات كافية لذوي الشأن وأصحاب المصلحة في التنفيذ على صاحب حق الامتياز وكذلك لكل شخص له رغبة في الدخول إلى المزاد بغرض الشراء.

وقد نصت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع، فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمحجوز عليه وموطن كل منهم.
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني (صاحب حق الامتياز).

- تعيين الحق العيني/العقار المحجوز تعيينا دقيقا.

- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.

¹ - إيمان سابفي، الحجز التنفيذي على العقار، المرجع السابق، ص 30.

² - نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتضمنة قائمة شروط البيع.

- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع. وعليه سنقوم بشرح وتوضيح بعض البيانات كما يلي:
- **السند التنفيذي:** هذا البيان هو بيان أساسي وجوهري في أي محضر من محاضر التنفيذ الواجب تبليغها قانونا.
- **تبليغ أمر الحجز للمدين أو الكفيل العيني:** مع تنويه بأن هذا الحجز قد تم تسجيله بالمحافظة العقارية.
- **شروط البيع:** ويعتبر هذا العنصر جوهر قائمة شروط البيع، وهو الذي يجب أن يتضمن الشروط التي وضعها الدائن الحاجز¹.
- وقد جرت العادة أنه يتم إدراج جميع الشروط العامة التي لا تخالف القانون -والتي عادة ترد في البيوع الرضائية بقائمة شروط البيع.
- ثالثا - الجزاء المترتب على تخلف هذه البيانات أو أحدها:** إن المشرع الجزائري قد نص صراحة على الجزاء المترتب على تخلف أحد البيانات السالفة الذكر من قائمة شروط البيع وبالرجوع إلى نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على "... إذا حلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للإبطال بناء على طلب ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة للاعتراضات وإلا سقط حقه".
- ولكننا نرى بأن هذا البطلان هو بطلان نسبي وليس مطلقا بعد أن يقوم الدائن مباشرة بالإجراءات بواسطة المحضر القضائي بإعداد وإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط بالمحكمة ألزمه القانون بأن يقوم بتوجيه إنذار "إخطار" بالاطلاع على تلك القائمة إلى عدد من الأشخاص وهم الأشخاص الذين يهمهم الأمر بيع العقار المحجوز.

¹ - طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف بالقانونية بالاسكندرية 1994

وقد نصت المادة 1740¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر 15 يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، أن يبلغ رسميا الأشخاص الآتية:

- 1 - المدين المحجوز عليه.
- 2 - الكفيل العيني والحائز للعقار أو الكفيل العيني صاحب الامتياز.
- 3 - المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا.

رابعا - توجيه الإنذار بالاطلاع على قائمة الشروط البيع: لقد أوجب المشرع في نص المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه على الدائن مباشرة الإجراءات بواسطة المحضر القضائي بعد إيداعه لقائمة الشروط البيع بأمانة الضبط بالمحكمة ليوجه إنذار بالاطلاع على هذه القائمة إلى عدد من الأشخاص ذكرتهم هذه المادة وهذا حتى يتمكن هؤلاء الأشخاص من إيداع ملاحظاتهم.

وتنص المادة 741² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على البيانات الواجب توافرها في محضر التبليغ الرسمي بقولها يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة الشروط البيع ما يأتي:

- 1 - تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- 2 - تعيين العقارات/الحقوق العينية المحجوزة.
- 3 - الثمن الأساسي المحدد.
- 4 - تاريخ وساعة الجلسة.
- 5 - إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة الشروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم بالتمسك بها تنعقد جلسة الاعتراضات في مكتب الرئيس وبحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي وأمين الضبط وبرئاسة رئيس المحكمة ليفصل فيها في أجل ثمانية أيام بأمر

¹ - المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على إبلاغ الأشخاص المذكورة أعلاه.

² - نص المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تتضمن البيانات الواجب توافرها في محضر التبليغ.

غير قابل لي طعن وإذا لم يقدم أي اعتراض في الجلسة - يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، إلا أنه وتطبيقا لنص 744 من القانون 08-09 يجوز للمستثمر المحجوز على طلب تأجيل إجراءات البيع لحق الامتياز، إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا الأخير وحلل سنة واحدة كافية للوفاء بجميع الديون، وعلى قاضي الاستعجال أن يحدد في أمر الفاصل بتأجيل البيع.

الفرع الثالث

التحضير لجلسة البيع

يكون التحضير لجلسة البيع بتقديم طلب بحيث لا يمكن إجراء عملية البيع إلا بناء على طلب مكتوب يكون عادة في شكل عريضة يقدم من ذوي الشأن وأصحاب المصلحة، ولا يجوز للمحكمة أن تقوم من تلقاء نفسها بتحديد جلسة البيع دون أن يقدم لها طلب في هذا الشأن.

وتجدر الإشارة أنه يجوز لكل شخص أصبح طرفا في إجراءات التنفيذ أن يقدم طلبا بذلك إلى المحكمة المختصة لتحديد له جلسة للبيع وعلى هذا الأساس فإنه يجوز للدائن مباشرة الإجراءات ويجوز لصاحب حق الامتياز أي الكفيل العيني أن يقدم طلبا إلى المحكمة لاستصدار أمر بتحديد جلسة للبيع¹.

وحسب المادة 747 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها "إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي، أو أي دائن طرف في الحجز".

ولم يحدد لنا المشرع الجزائري شكل هذا الطلب المتضمن تحديد جلسة لإجراء المزادة، لكل من ناحية العملية والتطبيقية فإن الطلب الذي يقدم عادة يكون في شكل عريضة يذكر فيها عادة بعض

¹ - إيمان سافني، الحجز التنفيذي على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014، ص ص 44، 45.

الشكليات المتعارف عليها وكذا السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه أما تحديد جلسة البيع تكون في أمر على ذيل العريضة المقدمة لرئيس المحكمة أو لقاضي البيوع العقارية.

بالنسبة للمحكمة المختصة فتكون المحكمة المطروح أمامه إجراء التنفيذ وطلب تحديد الجلسة يقدم عادة إلى رئيس المحكمة أو إلى قاضي البيوع العقارية الذي يقوم بتفحصه ودراسته وبعد أن يتحرى ويتأكد أنه قد تمت تصفية كل الاعتراضات على قائمة شروط البيع إن وجدت وصدر بشأنها حكما قضائيا، ففي هذه الحالة يصدر أمر على العريضة المقدمة له يتضمن تحديد تاريخ جلسة بيع العقار أي تحديد جلسة المزايدة، ومن الناحية العملية والتطبيقية فإن مكان إجراء المزايدة يكون بنفس المحكمة التي أصدرت الأمر المتضمن تحديد تاريخ جلسة المزايدة وعلى هذا الأساس يتم تحديد قاعة الجلسات التي تجرى بها المزايدة بالمحكمة التي تباشر أمامها إجراءات التنفيذ على العقار¹.

أولا - الإعلان والنشر واللصق لبيع حق الامتياز: المقصود بالإعلان والنشر هو إخبار وإعلام الأشخاص وأفراد المجتمع بوجود حق عيني/عقار محجوز وهو معروض للبيع وسيتم بيعه بالمزاد العلني في زمان ومكان محددين بدقة في مستخرج الإعلان والنشر، والهدف من الإعلان والنشر هو إتاحة الفرصة لكافة الناس، من أجل مشاركة أكبر عدد ممكن من الأشخاص في جلسة المزايدة، بغية البيع بأحسن ثمن، ويكون الإعلان لطرفين بحيث يكون إعلان خاص وهو إخبار ذوي الشأن وأصحاب المصلحة بتاريخ إجراء الجلسة والإعلان العام للعامة والمجتمع.

وحدد الشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من هم الذين يتم إخبارهم وإخطارهم بتاريخ جلسة البيع، في نص المادة 747 الفقرة الأخيرة بقولها:

"يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل"².

¹ - إيمان سابفي، المرجع السابق، ص 46.

² - المادة 747 من الأمر 08-09. مرجع سابق.

ثانيا - الجزاء المترتب على عدم إخبار ذوي الشأن: لا يترتب أي جزاء على عدم قيام المحضر القضائي بإخبار ذوي الشأن بتاريخ جلسة البيع لأنه لم يلحق هؤلاء الأشخاص أي ضرر ولم تضع عليهم أي فائدة، وهذا لأن المشرع الجزائري لم يضع أي جزاء على عدم قيام المحضر القضائي بإجراءات التنفيذ بإخبار ذوي الشأن الذين ذكرتهم المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما أن هذا الهدف سوف يتحقق عندما يتم الإعلان والنشر لعامة الناس.

بعد إعلان لذوي الشأن وإخبارهم بتاريخ جلسة البيع كما رأينا يتم الإعلان العام وهو نشر مستخرج البيع للناس كافة ولصق هذا المستخرج في أماكن حددها القانون، المقصود بالنشر هو نشر المستخرج في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية والنشر عبارة عن خلاصة لقائمة شروط البيع وجوهرها المكلف بإجراءات النشر هو المحضر القضائي القائم بإجراء التنفيذ وهو الذي يقوم بتحرير مستخرج النشر المستخلص من قائمة الشروط البيع، وهو الذي يوقعه ثم يقوم بنشره في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية بدائرة اختصاص المجلس القضائي.

إن البيانات الأساسية الواجب توافرها في مستخرج النشر نصت عليها المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها:

"ويتضمن المستخرج فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

1. اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والكفيل العيني وموطن كل منهم.
2. تعيين العقار كما ورد في دفتر الشروط.
3. الثمن الأساسي لكل جزء من العقار/الحق العيني العقاري.
4. تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، تعيين المحكمة التي يجرى فيها البيع.

وهذه تعتبر بيانات أساسية وإلزامية يجب توافرها في مستخرج النشر وهي بيانات تم كل شخص يرغب في المشاركة في المزاد بالنسبة لميعاد النشر فقط حددها القانون بميعاد أو مدة محددة وهي محصورة بين عشرون (20) يوما على الأقل و(30) يوما على الأكثر وهذا ما نصت عليه المادة

749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوماً على الأكثر وعشرون يوماً على الأقل، مستخرجاً من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ"¹. إجراء اللصق والمقصود باللصق هو تعليق مستخرج بيع العقار في أماكن معينة والهدف منه هو الإعلان هو مثله من النشر وقد نصت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأن لصق المستخرج يكون بتعليقه بالأماكن التالية:

1. في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مباني.
2. في جريدة وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار.
3. في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
4. في الساحات والأماكن العمومية.
5. في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.

الفرع الرابع

معوقات البيع بالمزاد العلني

في بعض الحالات تطرأ أمور قد تؤدي برئيس المحكمة المختص إلى تأجيل البيع بالمزاد العلني وهو ما نص عليه المشرع في المواد (753، 754، 755) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أولاً - تأجيل البيع بالمزاد العلني بناء على طلب أطراف الحجز:

الفقرة الثانية من المادة (753) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بحيث أجازت لأطراف الحجز تقديم طلب إلى رئيس المحكمة المختص من أجل تأجيل البيع بالمزاد العلني إذا كانت هناك أسباب جدية وقوية لتبرره، خاصة إذا تعلق الأمر بالمزايدين أو العروض المقدمة¹.

¹ - البيانات المذكورة في نص المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومنه نستنتج أن هناك ظروف قد تطرأ قبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني أو أثناءها تكون سببا في التأجيل منها ما يلي:

- في حالة ما إذا كانت العروض المقدمة غير كافية أي أقل من الثمن.
- في حالة ما إذا لم يتقدم أي أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة.
- إذا تحقق القاضي من عدم التبليغ بإيداع قائمة الشروط بيع أو الإخطار بجلسة البيع بالمزاد العلني ومكانة لأحد الأشخاص الذين أوجب القانون إخبارهم، فعليه تأجيل البيع من أجل تبليغه تفاديا للطعن في حالة البيع بالمزاد العلني بعد ذلك.
- في حالة وجود عيب شكلي واضح في إحدى الإجراءات التي أوجب القانون الإجراءات المدنية تضمنها مثل تخلف بيانات الأمر بالحجز².

ثانيا - تأجيل البيع بالمزاد العلني بناء على طلب المدين المحجوز عليه: ما يجب الإشارة إليه أن هناك حالة يكون فيها التأجيل بأمر صادر عن رئيس المحكمة المختصة وهي الحالة المنصوص عليها في المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تجيز للمدين المحجوز عليه بطلب عن طريق الاستعجال من رئيس المحكمة تأجيل البيع إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار لمدة سنة واحدة كافية للوفاء بالدين³.

ثالثا - وقف البيع بالمزاد العلني: ينقسم وقف البيع بالمزاد العلني إلى قسمين وقف إجباري ووقف جوازي بحيث يشبه وقف البيع التأجيل، لأن كلاهما يبنى على أسباب موجبة له إلا أنهما يختلفان من حيث كون التأجيل يكون معروفا في لحظته تاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني الجديدة على عكس الوقف الذي لا يعرف فيه هذا التاريخ، كما أن التأجيل لا يتم إلا بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة المختص، بينما الوقف قد يحصل تلقائيا بغير أمر والأمر الصادر بتأجيل البيع بالمزاد

¹ - حيرش نور الدين، معوقات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز في القانون إجراءات المدنية والإدارية، بسكرة، سنة 2021.

² - الفقرة الثانية من المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الفقرة الثانية من المادة 753

³ - حيرش نور الدين، مرجع سابق .

العلني لا يقبل أي طعن، أما إذا تم وقف الإجراءات نتيجة لطلب أحد الأشخاص ذوي الشأن فإن الأمر الصادر في الطلب يقبل الطعن فيه بموجب ما نصت عليه المادة 304 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1 - الوقف الإجباري:

يجب أن يتوافر أحد الأسباب التالية لكي يوقف البيع بالمزاد العلني وهذه الأسباب لم ترد على سبيل الحصر وعليه نذكر منها:

■ إذا كان التنفيذ قد بدأ بحكم ابتدائي مشمول بالنفاذ المعجل، ولم يصبح نهائياً حتى حلول جلسة البيع بالمزاد العلني.

■ إذا تم التنفيذ بموجب حكم خال من الصيغة التنفيذية.

■ إذا تخلف أي شرط جوهرى لإجراء التنفيذ يوجب حتماً الوقف.

■ إذا طعن بالتزوير في السند الذي يتم التنفيذ به¹.

■ إذا كان هناك شخص من الغير يدعي ملكيته للعقار المنفذ عليه.

■ وفاة المدين المحجوز عليه أو وكيله أو زوال صفة من يمثله

2 - الوقف الجوازي:

إن حالات الوقف الجوازي غير محددة، فقد تبدى أمام القاضي رئيس المحكمة المختص أو من ينوبه منازعات تتعلق بشكل الإجراءات أو بموضوع الحقوق، ولا يكون الحق في إبداءها قد سقط بعد إبدائها في قائمة شروط البيع أو تكون أسباب المنازعة فيها قد وجدت بعد ميعاد الاعتراض، أو تكون المنازعة متعلقة بالنظام العام أو على وجه العموم تكون المنازعة مما يجوز إبداءها في أي حالة تكون عليها الإجراءات².

¹ - حيرش نور الدين، معوقات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز في القانون إجراءات المدنية والإدارية، بسكرة، سنة 2021.

² - مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 9، العدد 01، جانفي 2022، ص 842.

ففي مثل هذه الحالة التي يتطلب فيها وقف البيع بالمزاد العلني، فإنه يجوز لرئيس المحكمة المختصة وقف البيع إذا رأى السبب وجديته لأنه يملك سلطات واسعة في تقدير ذلك، أي أن له السلطة التقديرية في الاستجابة للطلب أو رفضه.

الفرع الخامس

إجراءات سير جلسة المزايمة

إن جلسة المزايمة المقررة لبيع العقار المحجوز، هي جلسة رسمية تنعقد بصفة قانونية بمقر المحكمة التي تجري إجراءات التنفيذ بها، هي مثلها مثل باقي جلسات المحكمة التي تخص الأقسام الأخرى للمحكمة وتنعقد بنفس الكيفيات، وقد نص القانون على أن جلسة المزايمة المقررة لبيع حق الامتياز تجري في التاريخ والمكان المحددين لها، وهذا ما نصت عليه المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه:

"يجري البيع بالمزاد في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك"¹.

وعملية إجراء المزايمة تتطلب منا معرفة خطوات سير الجلسة المزايمة لبيع العقار، والتي تتم وفقا للمراحل الإجرائية التالية.

أولا - افتتاح جلسة المزايمة: تبدأ مراحل سير جلسة المزايمة بسلسلة من الإجراءات نبينها فيما يلي:

- افتتاح جلسة المزايمة من طرف رئيس الجلسة.
- تبدأ المناادة على أطراف القضية (أطراف التنفيذ) والتحقق من حضور أو غيابهم.
- يتحقق رئيس الجلسة من جميع الاعتراضات على قائمة الشروط.

¹ - إيمان سافني، الحجز التنفيذي على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014، ص 10.

- ثم يقوم رئيس الجلسة بمراقبة احترام النصوص القانونية المنظمة لتلك الإجراءات.

- وبعد أن يتحقق ويتأكد رئيس الجلسة بأن كل الإجراءات المنصوص عليها قانونا قد تمت مراعاتها يعلن الشروع في عملية المزايدة¹.

ثانيا - الشروع في المزايدة: بعد التحقق من كل الاجراءات يعلن رئيس الجلسة عن افتتاح اجراءات المزايد والشروع في بيع حق الامتياز الفلاحي في المزايد العلني .يقوم رئيس الجلسة بتحديد قيمة العرض أو العطاء الذي يتعين أن يتقدم به أي مشارك في المزايدة وبعدها تبدأ عملية تقديم العروض من الأشخاص المشاركين في المزايد ويقصد بالعرض أو العطاء بأنه الثمن أو المبلغ الذي عرضه أحد الأشخاص المشاركين في المزايدة، وهو يمثل المبلغ المقترح من طرفه للشراء.

لقد نصت المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على كيفية اعتماد العروض حيث أنها نصت في فقرتها الأولى والثانية "يرسو المزايد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض بعد النداء به ثلاث (03) مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة".

وأخيرا صدور حكم رسو المزايد بحيث لا يمكن اعتبار الراسي عليه المزايد إلا بصدور حكم رسو المزايد 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 بالمزايد، تطهير حق الامتياز، بالإضافة إلى حقوق والتزامات مشتري الحق العيني وكذا حق الضمان، ونودعها في الفروع التالية:

¹ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007/2008، ص 128.

الفرع الأول

توزيع حصيلة التنفيذ

ولا شك أن الغاية النهائية من البيع هي توزيع قيمة الأموال المباعة على الدائنين.

إذ لا يثير توزيع حصيلة التنفيذ أية صعوبة إذا كان الدائن الحاجز وحيدا أو كان جميع الحاجزين من الدائنين العاديين وكانت الأموال كافية لتغطية الديون العالقة في ذمة المدين فالصعوبة تثور عندما يتعدد الدائنون ذو الحق في استيفاء الديون ولا تكفي حصيلة التنفيذ للوفاء، وهذا ما تطرق إليه المشرع وتطرق المشرع الجزائري ونظم أحكام توزيع الأموال المتحصلة من الحجز في الكتاب الثالث في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 790 إلى 799 ومن خلالها وضع شروط معينة للتوزيع، وعلى ذلك فإن توزيع حصيلة التنفيذ أو البيع بعد الانتهاء منه وقبض الثمن تتطلب التمييز بين التوزيع الرضائي والتوزيع القضائي.

والتوزيع في حالة كفاية المبلغ المتحصل عليه من التنفيذ وفي حالة إذا لم يكفي.

أولا - حالة كفاية المبلغ المتحصل من التنفيذ:

تنص المادة 1791¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه في حالة تعدد الدائنين وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين والمتدخلين في الحجز يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديمه سند تنفيذي.

يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية، بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه.

ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه بعد سداد الديون والمصاريف.

¹ - المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الكتاب الثالث، في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، الباب السادس، في توزيع حصيلة التنفيذ.

ثانيا - في حالة عدم كفاية المبالغ المتحصلة من التنفيذ:

إذا كانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين والمتدخلين في الحجز، فعلى المحضر القضائي أو على محافظ البيع أو من تكون لديه الأموال المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، وفي هذه الحالة يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ وهذا ما نصت عليه المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الكتاب الثالث في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية الباب السادس في توزيع المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ¹.

ثالثا - التوزيع الرضائي: إن توزيع حصيلة التنفيذ في حالات معينة يتم مباشرة، فإذا لم تتوفر إحدى هذه الحالات، بحيث يجوز الاتفاق بين ذوي الشأن على التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار بأن يقوم من لديه هذه الحصيلة بأدائها مباشرة إلى الدائنين المخصصة لهم والدائنون الذين يختصون بحصيلة التنفيذ هم الدائنون الحاجزون الذين يعتبرون طرف في اجراءات التنفيذ استنادا إلى نص المادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومفهوم هذه المادة عندما يكون التنفيذ حاصلا لمصلحة دائن واحد فقط، في هذه الحالة لا توجد صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ باعتبار أن الدائن لوحده، وبالتالي يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائنا عاديا أو ممتازا، كذلك عندما يكون التنفيذ لمصلحة دائنين متعددين وكانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين فسيستوفي الدائنين حقوقهم مباشرة سواء كان دائنا عاديا أو ممتازا.

¹ - المادة 792 من الأمر 08-09، المرجع نفسه .

وكذلك عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائنين متعددين كانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز فيستوفي الدائنين حقوقهم مباشرة سواء كانوا جميعًا دائنين عاديين أو كان بينهم دائن ممتاز طالما أن الحصيلة تكفي للوفاء بجميع حقوقهم¹. ووفقًا لنص المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي كما يجوز الوفاء أيضًا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية شريطة موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه، وبعد تسديد كافة الديون المصاريف ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه².

رابعًا - التوزيع القضائي: التوزيع القضائي يكون مفروضًا عندما يتعدد الدائنين، وكانت حصيلة البيع لا تكفي للوفاء بجميع حقوقهم، وقد نظم المشرع الجزائري أحكام³ التوزيع القضائي في المواد 792 إلى 799 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيتعين في هذه الحالة على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو من تكون الأموال المتحصلة بين يديه أن يودعها كتابة الضبط المحكمة التي تم التنفيذ في دائرة اختصاصها، مع ارفاق جدول يتضمن الأموال المحجوزة وكذا محظر رسو المزاد، ويجب على رئيس أمانة الضبط إخطار رئيس المحكمة كتابيًا فيقوم هذا الأخير بتوزيع الأموال على مستحقيها من الدائنين وفق ما قضت به المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴.

الفرع الثاني

انتقال حق الامتياز للراسي عليه المزاد

¹ - باريش كريمة، فعلية إجراءات التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2020-2021 ص 107.

² - المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

³ - المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية.

⁴ - باريش كريمة، فعلية إجراءات التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، المرجع السابق.

وكما تطرقنا سابقا في بيع حق الامتياز في المزداد العلني فانقلاله للراسي عليه المزداد هو من الخطوات النهائية لبيع حق الامتياز وهذا عند صدور حكم رسو المزداد.

أولا - مشتملات حكم رسو المزداد: المقصود بمشتملات حكم رسو المزداد ما يتضمنه هذا الحكم في مضمونه بحيث نصت المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها "يتضمن حكم رسو المزداد، فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف ما يأتي:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف وإعلان البيع.
- تعيين العقار/ أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته.
- تحديد الثمن الأساسي للعقار/أو الحق العيني العقاري.
- إجراءات البيع بالمزداد العلني.
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزداد شخصا طبيعيا أو معنويا.
- الثمن الراسي به وتاريخ الدفع.
- إلزام المحجوز عليه أو الحاجز أو الكافل العيني أو الحارس حسب الأحوال، تسليم العقار/أو الحق العيني لمن رسا عليه المزداد¹.

ثانيا - تسجيل حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية: المقصود بتسجيل حكم رسو المزداد هو قيده بالمحافظة العقارية التابع لها موقع الحق العيني/العقار، وذلك بتسجيله في السجل العقاري المنصوص عليه في المادة 12 من الأمر 75-74 الصادر في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وهذا بغرض إشهاره بهذه الهيئة القانونية المنحولة قانونا بإشهار كل التصرفات الواردة على العقار.

¹ - المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بمشتملات حكم رسو المزداد، الكتاب الثالث في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية.

وهذا ما نصت عليه المادة 762 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهارة خلال أجل شهرين 02 من تاريخ صدوره"¹.

وتنتقل إليه مثقلة بكل الحقوق والالتزامات المنصوص عليها في القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 كما يترتب انتقال ثمار وإيرادات حق الامتياز².

الفرع الثالث

تطهير حق الامتياز

يتم تطهير حق الامتياز برفع جميع قيود والحقوق والأعباء المثقلة به والمقيدة قبل صدور أمر الحجز عليه، لينقل إلى المشتري الراسي عليه المزاد صافيا، ولذلك وضع المشرع الجزائري قاعدة مفادها تطهير العقار من هذه القيود في المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية".

وبالتالي لا يجوز للدائنين تتبع الحق العيني وهو في يد المشتري بالمزاد.

الفرع الرابع

حقوق والتزامات المشتري حق الامتياز

إن أهم إلزام يقع على مشتري حق الامتياز هو دفع خمس الثمن 5/1 والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة.

¹ - باريش كريمة، فعالية إجراءات التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 79.

² - المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ودفع باقي الثمن الذي رسا له المزاد ونقدا في خلال ثمانية أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، وإذا تخلف على هذا الالتزام تم إعداره تحت عقوبة إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمته وليس الفسخ كما تقتضيه القواعد العامة في ذلك.

للمراسي عليه المزاد الحق في أن تسلم حق الامتياز وذلك من خلال تمتعه بهذا الحق داخل الوعاء العقاري للمستثمرة خلال تمتعه بهذا الحق داخل الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية في حدود حصته إلى جانب باقي الشركاء في الشروع.

الفرع الخامس

الحق في الضمان

تطبيقا للمادة 385 من القانون المدني المعدل والمتمم لا يمكن للمشتري حق الامتياز أن يحتج بالعيوب الخفية للمبيع، لأن البيع قد تم تحت إشراف القضاء بكل علانية ووضوح¹. بحيث يرتب عقد البيع ضمانات متنوعة لصالح المشتري نجد المواد التي نضمها المشرع من خلال المواد من 371 الى 385 من القانون المدني المتمثلة في كل من التزام البائع بعدم التعرض و هو في الحقيقة التزام مزدوج وكونه يلتزم من ناحية بعدم التعرض شخصا للمشتري ومن ناحية اخرى بضمان التعرض الصادر من الغير كما يضمن البائع خلو المبيع من العيوب التي تنقص من قيمته او نفعه و كذا الصفات في المبيع بشرط ان يكون قد تعهد بتوفيرها في المبيع وقت البيع²

¹ - حكيمة كحيل، إشكالية التنفيذ بالحجز على حصة المستثمر في المستثمرة الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد السادس، العدد الرابع، جامعة لونيبي علي، البلدة، ديسمبر 2021، ص 170.

1 _ ربيع زهية، فاعلية الضمان لحماية المشتري في ضوء القانون المدني الجزائري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه جامعة مولود معمري _ تيزي وزو، كلية . الحقوق و العلوم السياسية، الجزائر 2017/09/24 ص15

المبحث الثاني

التنفيذ بطريق الحجز على حصة مستثمر بعد اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية

بعد اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية يتخذ اجراء الحجز على حصة المستثمر نفس الاجراءات المتبعة في حجزها للمدين لدى غيره حيث يعتبر حجز ما للمدين لدى الغير من طرق التنفيذ المباشرة فهو يهدف إلى حجز مال المدين وتمكين الدائن من استيفاء حقه من المال وقد تناوله المشرع الجزائري في المادتين 667-668 من قانون الاجراءات المدنية والادارية والتي تقابلها المواد من 355 إلى 368 من الباب الخامس من كتاب التنفيذ من قانون الاجراءات المدنية.

وعلى هذه الأساس يتبع بشأن هذا الحجز الاجراءات المنصوص عليها في المادة 681 من القانون 08-09 التي تنص على ما يلي: " اذا كان الحجز تنفيذيا يتعلق بمنقولات مادية أو سندات مالية أو أسهم او حصص الأرباح المستحقة ولم يحصل الوفاء بأصل الدين والمصاريف خلال عشرة (10) أيام التالية للتبليغ الرسمي للحجز الى المحجوز عليه، تباع الاموال المحجوزة وفقا لإجراءات بيع المنقول المنصوص عليها في هذا القانون."¹

لذا سنحاول بيان اجراءات حجز ما للمستثمرين لدى المستثمرة الفلاحية وكذا بيان آثاره في المطالبين التاليين.

المطلب الأول

¹ -حكيمة كحيل، اشكالية التنفيذ بالحجز على حصة المستثمر في المستثمرة الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد الرابع، الجزائر، ديسمبر 2021/الصفحة 171

² -باريش كريمة، فعلية اجراءات التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر . تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2020.2022 صفحة 54

³ -راجع المادة 681 من القانون 09_08.

اجراءات حجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية.

تختلف اجراءات حجز ما للمدين لدى الغير باختلاف السند الذي يتم بموجبه توقيع الحجز فيها، إذا كان سندا تنفيذيا أو سند دين أو مسوغات ظاهرة يمكن تقسيمها إلى اجراءات عامة وأخرى خاصة في الفرعين التاليين.

الفرع الأول

الاجراءات العامة في حجز ما لمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية.

أ. استصدار أمر بالحجز وتبليغه.

يتم الحجز على أموال المستثمر لدى المستثمرة الفلاحية بموجب أمر على عريضة صادرة عن رئيس المحكمة التي توجد بها الاموال بناء على طلب من الدائن، وبمجرد صدوره يتم تبليغه من طرف المحضر القضائي إلى الممثل القانوني لدى المستثمرة الفلاحية. مع تسليمه نسخة من هذا الأمر تطبيقا لنص المادتين 669 و 681 من القانون 08-09.¹

ب. تحرير محضر الحجز والجرد معا.

تطبيقا لنص المادة 669 من القانون 08-09 يقوم المحضر القضائي بعد تبليغ الامر بالحجز إلى الغير المحجوز لديه وعلى الفور بجرد الاموال المراد حجزها وتعينها تعيينا دقيقا في محضر الحجز والجرد مع اعداد المحجوز لديه بعدم التخلي عن الاموال المحجوزة أو تسليمها إلى المدين أو غيره والتنويه على ذلك في محضر الحجز.²

ج-وضع الأموال المحجوزة تحت الحراسة.

¹ كحيل حكيم، المرجع السابق، صفحة 171

² كحيل حكيم، محاضرات في طرق الاثبات والتنفيذ السنة الثالثة، ثانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة-2021-2022، ص 222-223.

يقوم المحضر القضائي بتعيين المحجوز لديه حارسا على الاموال المحجوزة وعلى ثمارها إلا إذا فضل هذا الاخير تسليمها للمحضر القضائي. وفي حالة الحجز بموجب سندا تنفيذيا . فان نظام حراسة الاموال المحجوزة تخضع لأحكام المواد 667-669 من القانون رقم 09-08.

د- التبليغ الرسمي لمحضر الحجز والجرد.

عملا بأحكام المادة 674 من القانون رقم 09-08 التي تنص على ما يلي: " يجب ان يتم التبليغ الرسمي لمحضر الحجز والجرد إلى المستثمر صاحب الامتياز المحجوز عليه خلال ثمانية (08) أيام التالية لإجراء الحجز مرفقا بنسخة من أمر الحجز مع التنويه على ذلك في محضر التبليغ وإلا إذا كان الحجز غير قابل للإبطال".

الفرع الثاني

الاجراءات الخاصة للحجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية.

يتضح من خلال نص المادتين 681-682 من القانون 09-08 أن اجراءات حجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية تختلف باختلاف محل الحجز فيما اذا كان مبلغا ماليا، أو كانت منقولات مادية أو سندات مالية أو أسهم أو حصص ارباح مستحقة وسنين ذلك في النقاط التالية¹.

أولا- اجراءات الحجز على مبلغ مالي.

إذا كان الحجز على مبلغ مالي يكلف المحضر القضائي على من الدائنين الحاجز والمستثمر المحجوز عليه وممثل المستثمرة الفلاحية المحجوز لديها بالحضور اما رئيس المحكمة في اجل أقصاه عشرة

¹ حكيمة كحيل، اشكالية التنفيذ بالحجز على حصة المستثمر في المستثمرة الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد الرابع، الجزائر، ديسمبر 2021/الصفحة 172 .

(10) أيام من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر الحجز لأجل الفصل في مبلغ المالي المحجوز خلال جلسة التخصيص تبعا للتصريحات المقدمة من المحجوز لديه¹.

إذا كان تصريح الممثل للمستثمرة ايجابيا بالتأكيد على وجود مبلغ الدين، أصدر رئيس المحكمة أمرا بتخصيص المبلغ المطلوب في حدود أصل الدين والمصاريف المترتبة عن اجراءات الحجز والامر برفع الحجز عما زاد ذلك.

إذا كان تصريح ممثل المستثمرة سلبيا بالتأكيد على عدم وجود مبلغ مالي للمدين يصرف الدائن الحاجر إلى ما هو مناسب قانونا .

إذا كان المبلغ المحجوز أقل من مبلغ الدين بقي المدين المحجوز عليه ملزما بتكملة باقي المبلغ وهذا تطبيقا لنص المادة 684 من القانون 08-09 التي تنص على ما يلي: " عندما يباشر الحجز على الأموال المدين لدى الغير بسند تنفيذه على مبلغ مالي او دين يكلف الدائن الحائز والمدين المحجوز عليه والغير محجوز لديه بالحضور أيام رئيس المحكمة في أجل أقصاه عشرة ايام (10) من تاريخ التبليغ الرسمي لاجل الفصل في المبلغ المالي المحجوز"

ثانيا: إذا كان الحجز على منقولات مادية أو سندات مالية او اسهم أو حصص أرباح مستحقة. يعرف الحجز التنفيذي على المنقولات بأنه إجراء من إجراءات التنفيذ الجبري، يقوم بموجبه الدائن الذي بيده سنداً تنفيذياً بوضع الاموال المملوكة لمدينه تحت القضاء والمقصود بالأموال المنقولة المنقولات المادية مثل الأعيان والمنقولات المعنوية مثل حق الدائنية أو المحل التجاري، وكذلك المنقول بحسب المال مثل المزروعات القائمة والثمار المتصلة كما عرفت المادة 682 من الامر رقم 58-75

¹ المادة 674 من القانون 08-09.

المتضمن القانون المدني: " أن كل شيء يمكن نقله من مكان لأخر دون تلف أو فقدانه لقيمتة وغير مستقر بحيزه فهو منقول¹ .

كما نصت المادة 687 من . ق . ا . م على انه: " إذا لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء خمسة عشر (15) يوما من تاريخ التكليف بالوفاء يجوز للمستفيد من السند التنفيذ بالحجز على جميع المنقولات أو أسهم أو حصص من ارباح او السندات المالية للمدين.

ولقيام اجراء الحجز التنفيذي على المنقول يتوجب توفر مجموعة من الشروط تتمثل فيما يلي:

1- يجب ان يكون المال محل الحجز منقولا وهذا ما جاء في نص المادة 683 من القانون

المدني.

2- يجب ان يكون المنقول ماديا وليس معنويا الذي لا يدرك بالمس وإنما بالتخييل والشعور.

3- أن يكون المنقول في حيازة الغير فالحيازة حسب النظرية العامة للقانون هي الحيازة المادية

والقانونية .

4- يجب ان يكون المنقول المادي مملوكا للمدين ومما يجوز الحجز عليه.

المطلب الثاني

أثار حجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية.

يترتب على الحجز التنفيذي لها للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية أثار قانونية في مواجهة ممثلها

وفي مواجهة الحاجز والدائنين المقيدين بعد صدور أمر الحجز، واخيراً في مواجهة المحجوز عليه نوردها

فيما يلي:

¹ باريش كريمة، فعلية اجراءات التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر . تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2020.2022 صفحة 58.

الفرع الأول

أثار حجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية.

يترتب على الحجز التنفيذي على اموال المستثمر لدى المستثمرة، التزام ممثلها القانوني بتقديم تصريح كتابي على الاموال المحجوزة لديها حسب طبيعتها تحت قيام مسؤوليتها المدنية، يسلم إلى الدائن أو المحضر القضائي في اجل أقصاه التاريخ المحدد لجلسة التخصيص مع تبيان كافة المحجوز الموقعة على نفس الأموال التي بحوزتها مرفقة بنسخ منها¹.

الفرع الثاني

أثار 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 التي تنص على ما يلي: " يجب أن يتم التبليغ الرسمي شخصيا ويعتبر التبليغ الرسمي إلى شخص معنوي شخصيا إذا سلم محضر التبليغ إلى ممثله القانوني او الاتفاقي أو لأي شخص تم تعيينه لهذا الغرض².

يتم التبليغ الرسمي الموجه إلى الإدارات والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية إلى الممثل المعين لهذا الغرض ومقرها.

يتم التبليغ الرسمي الموجه إلى شخص معنوي في حالة تصفية إلى المصفي، وتبليغ المستثمر المحجوز عليه بمحضر الحجز وأمر الحجز خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ إجراء الحجز ويترتب على مخالفة ذلك قابلية أمر الحجز للإبطال.

¹ حكيمة كحيل، اشكالية التنفيذ بالحجز على حصة المستثمر في المستثمرة الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد الرابع، الجزائر، ديسمبر 2021/الصفحة 172 .

² المادة 408 من القانون 08-09.

أما بالنسبة للمحجوز عليه إذا لم يتم بالوفاء أصل الدين والمصاريف القضائية خلال عشرة (10) أيام من تاريخ تسليمه رسمياً بمحضر الحجز يكون للدائن الحاجز تحصيل مبلغ الدين والمصاريف القضائية المباشرة من الاموال المحجوزة حسب الاجراءات المقررة في المواد من 704 إلى 715 من القانون 08-09 إذا كانت الاموال المحجوزة عبارة عن منقولات مادية أو حصص أرباح مستحقة وحسب مقتضيات المادة 684 من نفس القانون إذا كانت الاموال عبارة عن مبلغ مالي¹.

الفرع الثالث

أثار الحجز بالنسبة للدائنين المقيدون بعد صدور أمر الحجز.

إذا تقدم دائنون آخرون بعد حجز ما للمستثمرة لدى المستثمرة الفلاحية أي بعد صدور امر الحجز وكانت لديهم سندات تنفيذية ولم يصدر امر التخصيص بعد، يقيدون في السجل الخاص بحجوزها للمدين لدى الغير كدائنين مع الحاجز الاول، ويتم التبليغ الرسمي بهذا الإجراء إلى كل من الحاجز والمستثمر المحجوز عليه والمستثمرة الفلاحية الممثلة برئيسها وتؤجل جلسة التخصيص إلى غاية حضور جميع الأطراف أو انقضاء الأجل المحدد في التبليغ الرسمي. يصدر رئيس المحكمة أمراً بتخصيص المبالغ المالية فإذا كانت كافية للوفاء كل حسب قيمة دينه.

إذا كانت غير كافية يجري تقسيمها قسمة غرماء إعمالاً لنص المادة 686 من القانون 08-09، الذي ينص على ما يلي: "إذا كانت المبالغ المالية المحجوزة كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين يتم الوفاء بموجب أمر تخصيص بين الدائنين كل حسب قيمة دينه"².

وإذا كانت المبالغ المالية غير كافية يجري تقسيمها بين الدائنين قسمة غرماء".

¹ كحيل حكيمة. المرجع نفسه، ص 273.

² المادة 686 من القانون 08-09.

حائز

ومن خلال ما تم التطرق إليه وجدنا أن العقار الفلاحي للأملاك الخاصة للدولة عرف كما هائلا من النصوص القانونية والتنظيمية التي غلب عليها الطابع السياسي والاجتماعي السائد في الدولة، بحيث شهد منذ الاستقلال إلى يومنا هذا عدة نظم وتشريعات عقارية متباينة خلقت نوعا من التذبذب في العلاقة بين الفلاح والأرض، مما أدى إلى استحداث نمط جديد لتسيير استغلال الأراضي الفلاحية بموجب القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجه الفلاحي ألا وهو حق الامتياز ليتم تكريسه بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وخلصنا أن:

الامتياز هو عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل أتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب القانون المالية.

كما تم منح صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق والالتزامات سابقة الذكر بموجب القانون 03/10 وجعل من إخلاله عقوبات تصل إلى حد فسخ العقد من العقوبات التي تطرقنا إليها في دراستنا هي الحجز عليه.

بحيث يتسم الحجز بعدم وحدة الإجراءات، فكثيرا ما يقع الحجز دون الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى جملة من النتائج نجملها فيما يلي:

● أن الامتياز الفلاحي عقد تمنحه الدولة على الأراضي الفلاحية، التي هي ملك لها ملكا

خاصا.

- يتم تجسيد عملية الاستغلال الفلاحي واقعيا على شكل مستثمرات فلاحية.
 - إن عقد الامتياز يمنح لمدة محددة وبمقابل دفع اتاوة تحدد عن طريق قوانين مالية.
 - إن لعقد الامتياز طرفين هما الدولة المانحة لحق الامتياز والمستثمر صاحب الحق.
 - يجوز الحجز على حق الامتياز قبل اكتساب المستثمرة الفلاحية الجماعية الشخصية المعنوية بوصفها وحدة انتاجية ويتبع ذلك الإجراءات المنصوص عليها في المواد 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
 - إنه يجوز أيضا الحجز على حصة المستثمر بعد اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية بوصفها شركة مدنية ويتبع ذلك الإجراءات المنصوص عليها في المواد 681 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ويجب أيضا الأخذ بالاعتبار أحكام القانون 10-03 لخصوصية الاستغلال في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.
- في ختام بحثنا نورد بعض اقتراحات التي راينا ضرورة الاخذ بها و المتمثلة فيما يلي
- يجب على قاضي البيوع مراعاة توافر الشروط القانونية المنصوص عليها في القانون 10_03 في الراسي عليه المزداد . اي يتعين عليه التحقق من ان هذا الاخير يتمتع بالجنسية الجزائرية ، والا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير، وأن لا يكون عضو في مستثمرة فلاحية أخرى.
- يجب على المحضر القضائي ايضا مراعاة احكام القانون 10-03 عند تحريره لقائمة شروط البيع.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

القوانين والامور

- 1- امر رقم 68_653 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة
- 2- امر رقم 71_73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية
- 3- الأمر رقم 75 - 74 ، المتعلقة بالمسح العام للأراضي
- 4- قانون 87_19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم
- 5- قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 /02 /2008، جريدة رسمية 21 مؤرخة في 2008/ 04/23.
- 6- قانون رقم 08-16 مؤرخ في اول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي.
- 7- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 46 يوم 18 اوت سنة 2010 الفصل الثاني شروط وكيفيات منح الإمتياز المادة 04 حتى المادة 19
- 8- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 10 - 03 مؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، لسنة 2010.
- 9- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 34 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1432 الموافق لـ 29 مارس سنة 2011 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كيفية منح حق الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة.

المراسيم:

1-المرسوم 76- 63 الصادر في 1976/03/26 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم . الجريدة الرسمية رقم 30 المؤرخة في 13 افريل 1976 ص 498 ، الدور الرئيسي للمحافظة العقارية ، مهام المحافظ العقاري، الاجراءات اللازمة لطلبات اشهار العقود العقارية. الملكية العقارية . الجزائر 2004

الكتب

1-طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، اصدار منشأة المعارف، مصر الاسكندرية، الطبعة 1، 1998/12/30.

2-فرشة كمال، فراحي عماد الدين، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز، وفق القانون 10-03 المزرعة النموذجية علي الفاطمي بـبرج بوعريـريـج -الجزائر-. العدد 2 سنة 2020

3-كحيل حكيمه، محاضرات في طرق الاثبات والتنفيذ السنة الثالثة، ثانوي خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2021 - 2022.

الرسائل والمذكرات :

رسائل الدكتوراه:

1-جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013 - 2021.

مذكرات ماجستير

1-بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التحديات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1- السنة الجامعية 2014/2015.

2- جوادى نبيل دفاتر الشروط في القانون الاداري الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق بن عكنون 2006.

3- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007- 2008.

مذكرات ماستر:

1- أوكاشي ناجية، رابية نوال استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014.

2- إيمان سابفي، الحجز التنفيذي على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014/2015.

3- باريش كريمة، فعالية إجراءات التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2020-2021.

4- فاطمة الزهراء لعمارة، عقد امتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2016.

المجلات والمقالات:

1- أحمد صالح علي، أستاذ محاضر جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق بن عكنون المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية.

2- حكيم كحيل، اشكالية التنفيذ بالحجز على حصة المستثمر في المستثمرة الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد الرابع، الجزائر، ديسمبر 2021.

- 3- حكيمة كحيل، إشكالية التنفيذ بالحجز على حصة المستثمر في المستثمرة الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد السادس، العدد الرابع، جامعة لونيبي علي، البليدة، ديسمبر 2021.
- 4- عايلي رضوان، آيت دمودة كمينة، آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الشلف، 2019.
- 5- كحيل حكيمة، إشكالية التحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من القانون 03/10. مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة البليدة، العدد 06، 2013.
- 6- لحاق عيسى، عقد الامتياز الفلاحي كآلية لتحقيق الاستثمار، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11 عدد 2 جوان 2019، الجزائر، سنة 2019.
- 7- مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 9، العدد 01، جانفي 2022.
- 8- المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصاد السياسة عقد الامتياز الفلاحي.
- 9- المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية الدكتور أحمد صالح علي . أستاذ محاضرة جامعة الجزائر كلية الحقوق.

فهرس المكنوبات

فهرس المحتويات

كلمة الشكر

أ..... مقدمة

الفصل الأول

الامتياز في العقار الفلاحي

7 المبحث الأول: مفهوم حق الامتياز في العقار الفلاحي

7 المطلب الأول: تعريف الامتياز في العقار الفلاحي

8 الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز من الناحية الفقهية

9 الفرع الثاني: مفهوم عقد الامتياز من الناحية القضائية

10..... الفرع الثالث: مفهوم عقد الامتياز من الناحية التشريعية

11..... المطلب الثاني: خصائص ومميزات حق الامتياز في العقار الفلاحي

11..... الفرع الأول: خصائص عقد الامتياز

13..... الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز عن حق الانتفاع الدائم

15..... المبحث الثاني: أطراف عقد الامتياز وشروط وإجراءات منحه في العقار الفلاحي

15..... المطلب الأول: أطراف عقد الامتياز في العقار الفلاحي

15..... الفرع الأول: المستثمر صاحب الامتياز

16..... الفرع الثاني: الدولة مانحة الامتياز

17..... الفرع الثالث: حقوق طرفي عقد الامتياز الفلاحي

24..... المطلب الثاني: شروط وإجراءات منع حق الامتياز في العقار الفلاحي

25..... الفرع الأول: شروط منح الامتياز

27..... الفرع الثاني: إجراءات منح حق الامتياز في العقار الفلاحي

الفصل الثاني

الحجز على حق الامتياز في العقار الفلاحي

- المبحث الأول: التنفيذ بطريق الحجز على حصة المستثمر قبل اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية 35
- المطلب الأول: إجراءات الحجز ما للمستثمر من حق عيني مشهر 35
- الفرع الأول: البيانات الأساسية الواجب توافرها في أمر الحجز 37
- الفرع الثاني: بيع حق الامتياز بالمزاد العلني 40
- الفرع الثالث: التحضير لجلسة البيع 44
- الفرع الرابع: معوقات البيع بالمزاد العلني 47
- الفرع الخامس: إجراءات سير جلسة المزادة 50
- المطلب الثاني: آثار الحجز ما للمستثمر من حق عيني مشهر 52
- الفرع الأول: توزيع حصيلة التنفيذ 52
- الفرع الثاني: انتقال حق الامتياز للراسي عليه المزاد 55
- الفرع الثالث: تطهير حق الامتياز 56
- الفرع الرابع: حقوق والتزامات المشتري حق الامتياز 57
- الفرع الخامس: الحق في الضمان 57
- المبحث الثاني: التنفيذ بطريق الحجز على حصة مستثمر بعد اكتساب المستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية 59
- المطلب الأول: اجراءات حجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية. 60
- الفرع الأول: الاجراءات العامة في حجز ما لمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية. 60
- الفرع الثاني: الاجراءات الخاصة للحجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية. 61
- المطلب الثاني: آثار حجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية. 63

64.....	الفرع الأول: آثار حجز ما للمستثمر لدى المستثمرة الفلاحية.
64.....	الفرع الثاني: آثار الحجز بالنسبة للحاجز والمحجوز عليه.
65.....	الفرع الثالث: آثار الحجز بالنسبة للدائنين المقيدين بعد صدور أمر الحجز.
67.....	خاتمة
70.....	قائمة المصادر والمراجع

فهرس المحتويات