الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

الحجز العقاري على المستثمرات الفلاحية

من تقديم الطلبة:

- محمودي محمد أسامة.

-تويز مداني.

تحت إشراف الأستاذ:

– بوضياف مصطفى.

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
د/ لواشني مريم	جامعة المدية	أستاذ مساعد- أ-	مناقشا
أ-د/ بوضياف	جامعة المدية	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
د/ شيكر سعاد	جامعة المدية	أستاذ مساعد- أ-	رئيسا

السنة الدراسية 2023/2022

الشكر والتقدير

الواجب يقضي إسناد الفضل لأهله والجميل لذويه لذا أتوجه بالشكر والعرفان للأستاذ المشرف "مصطفى بوضياف "الذي ورغم انشغالاته الكثيرة إلا أنه لم يبخل علينا بالنصح والتوجيه فأنار الله طريقه مثلما أنار طريقنا.

نتقدم بأسمى عبارات التقدير والإمتنان لأعضاء اللجنة الذين قبلوا مناقشتها.

إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل المتواضع من قريب أو من بعيد وأخص بالذكر الأستاذة "لواشني مريم" فشكرا جزيلا.

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى كل عائلتي كبيرا وصغيرا الوالدين الكريمين حفظهما الله ومتعهما بالصحة والعافية .

إلى كل الإخوة والأخوات والأصدقاء.

إلى كل من ساعدني بإخلاص وتفاني وأخص بالذكر البرفيسور "محمودي عبد العزيز" الذي لم يبخلني بإرشاداته القيمة فشكرا جزيلا

إلى كل من سلك طريق العلم يبتغي به الجنة.

محمودي محمد أسامة

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى

الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما

إلى جميع الأهل والأقارب، الأصدقاء

إلى كل من نلت منهم شرف العلم والتعلم أساتذتي الأعزاء

تويز مداني

مقدمـــة

مقدمة:

أدى ضعف النتائج الاقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي للقطاع العام خلال السبعينات إلى الدفع

بالدولة لإعادة النظر في هيكلة قطاع التسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قدماء المجاهدين، وكذلك كل التعاونيات الإنتاجية الغامرة للثروة الزراعية، فمع بداية الثمانينات وقع انخفاض كبير في أسعار البترول أدى إلى تدهور الوضعية الاقتصادية للدولة الجزائرية، حيث دخلت هذه الأخيرة في مرحلة جديدة تتجلى في الإصلاحات السياسية والاقتصادية والاجتماعية وعلى إثر ذلك أصدر المشرع الجزائر عدة قوانين على صعيد الاقتصادي منها على سبيل المثال القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12-01-1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

ومنه تماشيا مع النظرة الجديدة بضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات أصبح من الضروري الاتجاه نحو نمط مغاير لتسيير الوعاء العقاري الفلاحي، إذ اختار المشرع نظام المستثمرات الفلاحية كنمط جديد لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ولقد تجلى ذلك خلال إصدار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوقهم وواجباتهم ، حيث نظم المشرع الجزائري بموجب هذا القانون طريقة استغلال الأراضي المذكورة في شكل مستثمرات فلاحية جماعية لذا يعرف هذا القانون من الناحية العملية بقانون المستثمرات الفلاحية، تتألف من عدد من المنتجين تمنح لهم الدولة الأراضي بهدف استغلالها في شكل حق الانتفاع إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال الأرض بصفة جماعية وعلى الشيوع، يخول لهم هذا الحق سلطة استغلال الأرض واستعمالها في إطار الأحكام المقررة ضمن القانون 87-19، مقابل احتفاظ الدولة بملكية الرقبة ولها وحدها سلطة التصرف في ملكيتها ضمن الإطار القانوني.

وهذا هو النمط الذي أبقى عليه المشرع الجزائري في القانون 10-03 المؤرخ في 15-8-2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والذي ألغي بموجب المادة 34 من القانون رقم 87-19.

إن صدور الأحكام والقرارات القضائية وحدها لا يكفي لضمان حقوق المتقاضين بل لابد من تنفيذها واقعيا، لذلك لم يكتف المشرع بإجازة الالتجاء للقضاء لحماية الحق المعتدي عليه، بل مكن صاحبه

أيضا من اقتضائه والحصول على المنفعة التي يخوله له حقه بإجبار مدينه على القيام بما التزم به، وذلك لكون تنفيذ الأحكام هو الترجمة الفعلية لمنطوقها على الواقع، وهو آخر مرحلة تمر عليها الخصومة القضائية التي ينحصر فيها دور السلطة القضائية في تهيئة سند تنفيذي للدائن، وبوجود هذا السند ينشأ حق المحكوم له في التنفيذ وذلك بإلزام المدين بتنفيذ ما التزم به إعادة مطابقة المركز الواقعي بالمركز القانوني، والمشرع لم يطلق العنان للدائن للتنفيذ كما يشاء، بل قيد بشروط وإجراءات يتعين عليه إتباعها لاستيفاء حقه إذا جعل التنفيذ على نوعين: تنفيذ مباشر وتنفيذ بطريق الحجز، فالتنفيذ المباشر يصل الدائن لاستيفاء حقه بالحصول عليه مباشرة أما التنفيذ بطريقة الحجز فلا يصل إليه إلا عن طريق اتخاذ إجراءات الحجز على أموال المدين وبيعها عند توفر شروط معينة، وقد حدد المشرع طرق التنفيذ بطريق الحجز وجمعها في الحجز على المنقول، حجز ما للمدين لدى الغير والحجز العقاري، ويتعين على الدائن أن يسلك طريق التنفيذ الذي نص عليه القانون والمناسب للمال المراد حجزه وذلك حسب طبيعة هذا المال عقارا كان أو منقولا، وإذا كان كذلك فهل هو في حيازة المدين أو في حيازة القيم.

والأصل أن يتم التنفيذ أول على منقولات المدين، فإن لم تكن موجودة أو كانت غير كافية انتقل الدائن للتنفيذ على عقارات المدين، عن طريق ما يسمى الحجز العقاري.

تتمثل أهمية هذا البحث المتعلق أساسا بموضوع الحجز العقاري على المستثمرات الفلاحية إلى ما كانت القطاع الفلاحي كقطاع تنموي بديل، وكضرورة حتمية لاستراتيجية التنويع الاقتصادي التي انتهجتها الدولة بتبنيها للنظام الرأس مالي و توجهها الحالي الى الاقتصاد وانفتاحها للعالم مما جعل الاهتمام بالقطاع الفلاحي أمرا ضروريا من أجل تحقيق الاكتفاء الغذائي والنهوض بالاقتصاد الوطني وفق سياسة تسريعية جعلت المشرع يكرس مختلف الموارد المادية والبشرية من أجل تنمية القطاع الفلاحي .

إن صدور الأحكام والقرارات وحدها لا يكفي لضمان حقوق المتقاضي بل لابد من التنفيذ واقعيا، وعليه فالحجز العقاري وسيلة من وسائل تنفيذ الجبري على المدين تمكن الدائن من وضع عقارات مدينه أو غيره الذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استفاء حقه من ثمنها.

إن الغرض من اختيار موضوع الحجز العقاري على المستثمرات الفلاحية هو مجموعة من الدوافع

الذاتية والموضوعية فالدوافع الذاتية تمثلت في الرغبة والميل للبحث في مجال المستثمرات الفلاحية وكل ما يتعلق بها وحتى المعرفة أما الدوافع الموضوعية فتتمثل في الكشف عن النقائص التي جاء بها القانون رقم 10-03 مع وضع صورة صحيحة وواضحة للإجراءات المتبعة في الحجز على حق الامتياز بما يتوافق مع أحكام القانون 10-03 وأحكام القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تهدف هذه الدراسة إلى خصوصية الحجز العقاري في موضوع الحجز العقاري

تم اختيار موضوع "الحجز العقاري على المستثمرات الفلاحية" ودراسته على خلفية الاعتماد على

مجموعة من الدراسات المرجعية السابقة المتخصصة منها والعامة نذكر منها:

- بلحاج الجيلالي، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون رقم 10-03 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 5/ العدد 01 سنة 2019.
- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 205.
- بن زاهية إدريس، رابحي عبد الحفيظ، النظام القانونية للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، السنة الجامعية 2014-2015.
- عبد الرحمن بربارة، طرق تنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائرية، وفق للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية رقم 09/08، منشورات بغدادي، طبعة الأولى.
- نجاة لوصيف، الحجز على العقارات المشهرة، جامعة قسنطينة، ملتقى دولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهرة وغير المشهرة، 17 مارس 2010 منشور بالجملة القضائية للمحكمة العليا سنة 2011.

الصعوبة تتمثل في تحديد إطلاع كامل بموضوع بتنفيذ الجبري على العقارات .
التدقيق في مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاستظهار الثغرات والنقائص التي تعيق التنفيذ .

تنطلق دراستنا من خلال طرح الإشكالية التالية: ما مدى خصوصية إجراءات الحجز على المستثمرات الفلاحية مقارنة بإجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية؟

وللإجابة على التساؤل اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي حيث يقوم على إجراء ووصف منظم وموضوعي في تحليل النصوص القانونية حيث أن مادة التحليل جاهزة.

وقسمنا البحث هذا إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول خضوع المستثمرة الفلاحية لقواعد القانون الخاص حيث قسمنا فصلنا هذا إلى مبحثين ،المبحث الأول تكوين المستثمرة الفلاحية و المبحث الثاني تكييف المستثمرة الفلاحية أما في الفصل الثاني بعنوان إجراءات الحجز العقاري على المستثمرات الفلاحية حيث قسمنا هذا الأخير إلى مبحثين في المبحث الأول خضوع المستثمرة الفلاحية للقواعد العامة للحجز و المبحث الثاني خصوصية الحجز على المستثمرة الفلاحية.

الفصل الأول: خضوع المستثمرة الفلاحية لقواعد القانون الخاص

تمهيد:

تعد المستثمرات الفلاحية أحد القطاعات الحيوية في الاقتصاد حيث تلعب دورا هاما في توفير المواد الغذائية وتحسين جودة الحياة وتتضمن المستثمرات الفلاحية العديد من الأنشطة مثل الزراعة والرعي والحدائق والصيد والصناعات الغذائية والتصنيع الزراعي

حيث عرف المشرع الجزائري ضرورة إقامة استراتيجية فلاحية يحافظ من خلالهما على ملكية الأراضي الفلاحية باعتبارها وعاء عقاري استراتيجية للدولة لا يجوز التنازل عنه، واهتدى إلى اعتماد سياسة حق الانتفاع الدائم في القانون 87-19 حيث ظهرت لأول مرة المستثمرة الفلاحية وجاء بعدها القانون 10-03 حيث قلص فترة الاستغلال من خلال حق الانتفاع الدائم من 99 سنة إلى 40 سنة قابلة للتجديد وفق نظام عقد الامتياز المذكور في القانون الأخير.

وعليه فنتطرق لتكوين المستثمرة الفلاحية في المبحث الأول أما بالنسبة للمبحث الثاني فنتناول الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية.

المبحث الأول: تكوين المستثمرة الفلاحية

تتكون الأراضي الفلاحية التابعة للأسلاك الوطنية الخاصة في شكل مستثمرات فلاحية وذلك لاستغلالها كقاعدة عامة جماعية وعلى الشيوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من الأعضاء المستثمرة الفلاحية والهدف من تكريس مبدأ الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية هو المحافظة على تلك الأراضي.

ولتكوين المستثمرة الفلاحية ينبغي التطرق لتحديد مفهوم المستثمرة الفلاحية طبقا للتوجه الجديد الذي تبنته الدولة في منح استغلال الأرض الفلاحية، المبني على انسحابها من النشاط الفلاحي وفتح الباب للمبادرات الخاصة للمستثمر الفلاحي.[1]

المطلب الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية.

منح المشرع الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة في شكل مستثمرات فلاحية وذلك بموجب عقد الامتياز، قصد المساهمة في رفع الإنتاج الوطني الفلاحي وتحقيق[2] الامن الغذائي، ويخضع في تنظيمها وتسييرها لأحكام القانون رقم 10-03 وذلك حسب المادة 20: تكتسب المستثمرة القانونية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني. وكذلك المادة 21: يمكن المستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة، تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد ان يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك.[3]

[1]- بلحاج الجيلالي، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون رقم 10-03، المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد5/العدد01 سمة 2019، ص258.

[2]- يقصد بالأمن الغذائي طبقا لنص المادة 03 من قانون التوجيه العقاري رقم 08-16 ما يلي: حصول ووصول كل شخص بسهولة وبصفة منتظمة الى غذاء سليم وكاف يسمح له بالتمتع بحياة نشيطة.

[3]- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 2007/05/13، الجريدة الرسمية، عدد31، لسنة 2007.

الفرع الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية

قبل التطرق إلى تعريف المستثمرة الفلاحية ينبغي التعرف على كلمتي استثمار وفلاحة لغة واصطلاحا كما يلي:

أولا: تعريف الاستثمار لغة واصطلاحا:

1-الاستثمار لغة:

مصدر استثمر والطلب بمعنى الاستثمار وأصله الثمر وله عدة معاني منها ما يحمله الشجر وما ينتجه، ويقال ثمر ماله اي كثر وثمر الشجر بلغ أو ان الاثمار.

2-الاستثمار اصطلاحا:

التثمير وهو ما نعني به الاستثمار اليوم ولفظ الاستثمار لم يرد في كتب اللغة بمعناه الاقتصادي في معجم الوسيط: الاستثمار استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء الإنتاج وإما بطريقة غير مباشرة كشراء الأسهم والسندات.[1]

ثانيا: تعريف الفلاحة لغة واصطلاحا:

3-الفلاحة لغة:

الفلح محركة والفلاح الفوز والنجاة، البقاء في التعميم والخير حسب معجم لسان العرب فلح، الفلح والفلاح الفوز والنجاة، البقاء في النعيم والخير، وفلحت الأرض، شققتها للحرث والفلاح: الحراثة.

4-الفلاحة اصطلاحا:

هي جميع الأنشطة التي يقوم بها الفلاحون للنهوض بعملية الإنتاج لتحسين نمو الإنتاج النباتي والحيواني وذلك بقصد توفيرها للإنسان.

[1]- بن زاهية إدريس، رابحي عبد الحفيظ، النظام القانونية للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، السنة الجامعية 2014،2015، ص6.

ثالثا: تعريف المستثمرة الفلاحية:

بالرجوع إلى القانون رقم 03/10 والنصوص التنظيمية له لا نجد اي تعريف للمستثمرة الفلاحية في المادة 46 من ذلك بنصه المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة، ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية.[1]

نلاحظ على هذا التعريف ان المشرع عرف المستثمرة الفلاحية بتعداد مشتملاتها اي الأرض الفلاحية أو الوعاء العقاري، وكذا جميع الأملاك السطحية المتصلة بها من منشآت ووسائل الإنتاج، كما أن المشرع لم يضبط تعريف دقيق للمستثمرة الفلاحية باستعماله لبعض العبارات التي تحتاج في حد ذاتها لتغيير مثل عبارة العادات المحلية.[2]

أما بالنسبة لمشروع إعداد القانون رقم 19/87 (ملغى) نجده قد عرف المستثمرة الفلاحية على أنها تعني إيجاد وسائل جديدة للاستغلال بإضفاء قيمة اضافية على الوحدة الفلاحية لرفع الإنتاج الفلاحي، ويعرفها البعض من الناحية الاقتصادية على أنها وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص، تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي وقانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو للغير، فالمستثمرة الفلاحية طبقا لأحكام القانون رقم 10-03 أصبحت تهدف لتحقيق غايات ذات بعد اقتصادي باعتبارها وحدة إنتاجية تستغل في الاستثمار الفلاحي.[3]

الفرع الثاني: العناصر التي تقوم عليها المستثمرة الفلاحية:

تقوم المستثمرة الفلاحية على مجموعة من العناصر الأساسية المتمثلة في عنصر الاستثمار، عنصر المستثمر وعنصر التمويل.

أولا: عنصر الاستثمار:

أين تصبح الفلاحة نشاط أو تصرف عقلاني خاضع لمنطق الربح والمردودية الاقتصادية ومكلف بإنتاج المواد أو السلع الزراعية الموجهة لتغطية الاحتياجات الضرورية للسوق الوطنية وتخصيص الفائض للتصدير يتطلب عنصر الاستثمار تجنيد كل عنصر من عناصر الاصول مهما كان نوعها

[1]- بلحاج الجيلالي، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، سنة 2021، ص، ص 134-135.
[2]- المرجع نفسه، ص135.
[3]- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص178.

وكل حصة مباشرة أو غير مباشرة نقدية كانت أو عينية في صورة أملاك الدولة منقولة أو عقارية أو حقوق عينية أخرى بما فيها الأسهم الحصصية أو القروض المتحصل عليها.

ثانيا: عنصر المستثمر:

بحيث حل مصطلح المستثمرة محل المصطلح التقليدي للفلاح العادي ولو أن المشرع احتفظ في صلب النص بكلمة المستفيد أو المنتج إلا أن روح النص تكشف لنا عن تغيير وظيفة هذا المصطلح الذي أصبح يعني كل شخص طبيعي يشتغل على الدوام في الفلاحة ويتخذها مهنة معتادة له ليس من أجل تلبية حاجياته الاسرية فقط بل ومن أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية أيضا ومعلوما إن كلمة مستثمر لها وقع في نفسي على شخصية المنتج كونها تزرع فيه روح المخاطرة تثبت فيه الذهنية الاستثمارية بحيث تساعده على الانتقال من الأسلوب التقليدي إلى الأسلوب المكثف والحديث.[1]

ثالثا: عنصر التمويل:

يقصد بعملية التمويل توفير الأموال من أجل انفاقها على الإستثمارات فالتمويل هو المحرك الأساسي لعملية الاستثمار، ويتكون حسب القانون الجديد من جانبين: جانب ذاتي يساهم فيه المستثمر من ماله الخاص، ويشمل كل ما يمكن تقويمه بالنقد من نادية عقارية أو عقارية بما في ذلك الودائع المصرفية والاستثمارية المالية والحصص الشائعة وغير الشائعة وجانب خارجي، ويتعلق بحجم المساعدات

المالية التي منحتها أو تمنحها الدولة، والتي تتشكل من الموجودات المالية للمستثمرة من البناءات، والعقارات، والتجهيزات الفلاحية، كل ذلك من أجل تطوير النشاط الفلاحي وزيادة فعالية هذا القطاع.[2]

كما تعمل الدولة على متابعة مدى تنفيذ المشاريع ذات الصلة بالنشاط الفلاحي.

المطلب الثاني: أنواع المستثمرات الفلاحية والنتائج المترتبة عن قيامها

بصدور القانون 87-19 (ملغى) تمت عملية إعادة هيكلة القطاع الفلاحي العمومي بإنشاء مستثمرات فلاحية جماعية وفردية على مساحات متوسطة، وتمت تشكيل جماعات صغيرة من المستثمرات

[1]- بطاش فاطمة، قاسمي وهيبة، المستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجديد 10-03 2002، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، سنة 2011-2012، ص03.
[2]- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص179.

الفلاحية للتحكم في استغلال الأراضي وتحرير المبادرات الفردية وتحويل المستفيدين من مجرد أجراء إلى منتجين وكان لكل نوع من المستثمرات مظاهر إيجابية وأخرى سلبية.

حيث سنبرز في هذا المطلب أنواع المستثمرات الفلاحية في الفرع الأول والنتائج المترتبة عنها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: أنواع المستثمرات الفلاحية

تتنوع المستثمرات الفلاحية حسب التقسيم الجغرافي للمناطق، مناطق خصبة في الشمال، مناطق متوسطة الخصوبة في الوسط، ومناطق جافة في الجنوب وقد تعامل المشرع بخصوصية كل منطقة فكان الدعم أكثر للمناطق الصحراوية نظرا لاتساع مساحتها والصعوبات التي تواجه المستثمرين في استخراج الماء، استخدام الطاقة الكهربائية، بعدها عن الاسواق والتنقل.

وتنص المادة 5: "يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 (ملغى) المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق في 8 ديسمبر 1987، والحائز على:

-عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية،

-أو قرار من الوالي.

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87-19(ملغى) المؤرخ 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987.

ونجد المادة 09 صريحة في نص القانون رقم 87-19 (ملغى) منه على أن الأرض تشغل جماعيا في شكل مستثمرات فلاحية جماعية وتعتبر القاعدة العامة للاستغلال إلا أنه يمكن استثناء حسب المادة في فقرتها الثالثة استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون.[1]

من أهم المبادئ التي تبناها في استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الخاصة للدولة طبقا لأحكام القانون 10-03 المحافظة على استمرارية الأشخاص نفسهم المستغلين للمستثمرات الفلاحية في إطار

[1]- بن زاهية إدريس، رابحي عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص09.

أحكام القانون 87-19 (ملغى) وبهذا فإن المشرع حافظ على نفس التركيبة البشرية للمستثمرة الجماعية والفردية وعليه سنتعرض لكل من المستثمرة الجماعية والمستثمرة الفردية مع ابراز اهم النقاط التي استحدثها المشرع في تنظيمات طبقا للقانون 10-03.

أولا: المستثمرة الجماعية

أكد المشرع في القانون 10-03 في المادة 24: "عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإن فسخ عقد الإمتيازأو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الإمتياز.

نستنتج من خلال استقراء المواد القانونية ان بقاء تشكيل المستثمرات إلى مستثمرات جماعية وفردية كما هو عليه في القانون 87-19(ملغى) القانون الأساسي للمستثمرات الفلاحية الجماعية في فصله الثاني من خلال المواد من 11 إلى 36[1] وتنص المادة 11 منه على: ان المستثمرة الفلاحية الجماعية ينبغي ان تضم (03) منتجين فأكثر، وحدد الحد الادنى لعدد أعضاء كل جماعة بثلاثة (03) منتجين فلاحين ويتم ضمهم في جماعة واحدة عن طريق الاختيار المتبادل فيما بينهم لضمان الانسجام والتكامل بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.

كما تلزم المادة 21 من القانون السالف الذكر أعضاء المستثمرة بالعمل ضمن إطار جماعي فإن كان الانضمام إليها بالاختيار الحر المتبادل الممنوح للعمال بموجب النصوص السابقة يعد عاملا إيجابيا من شأنه أن يوفر الجو الملائم والمتفاهم المتبادل من أجل دفع عجلة الاستثمار إلا أنه ورغم توزيع المنتجين الفلاحين حسب ميولهم فقد كانت هنالك خلافات حادة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية، الأمر الذي دفع بعدد من الشركاء إلى المطالبة بتحويل المستثمرات الفلاحية الجماعية إلى مستثمرات فردية.[2]

[1]- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، المرجع السابق، ص179.
[2]- بن زاهية إدريس، رابحي عبد الحفيظ، النظام القانونية للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، المرجع السابق، ص09. المادة 21 من القانون 87-19.

ثانيا: المستثمرة الفلاحية الفردية:

نص المشرع في الفقرة الثالثة من المادة (09) من القانون رقم 87-19(ملغى) ، على أنه يمكن استثنائيا استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في شكل مستثمرة فلاحية فردية، وذلك في حالة ما إذا بقيت بعد تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل اقل الجماعات عددا أو لا يمكن إدماجها ضمن مستثمرة أخرى بسبب عزلتها أوبعدها1 . كما يمكن أن يكون استغلال الأراضي الفلاحية بصفة اصلية في شكل مستثمرة الفلاحية الفردية اذا كانت مخصصة لغرس اشجار النخيل[2] ، وهذا بتمتع عضو المستثمرة الفلاحية الفردية بنفس الحقوق ويتحمل نفس الالتزامات التي يتحملها أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، وما يمكن الإشارة إليه أن المشرع في القانون رقم 87-19 (ملغى) حدد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية واعتبرها شركة أشخاص مدنية كما نظم أحكامها غير أنه سكت عن تحديد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفردية.

واذا كان القانون السالف الذكر يجعل من المستثمرة الفلاحية الفردية هي الاستثناء في استغلال الأرض الفلاحية فإن القانون رقم 10-03 يجعل منها هي الاصل، وذلك تحفيزا على الاستغلال الفردي الذي يكون أكثر إيجابية من العمل داخل الجماعة، ولما قد يتعرض له المستثمر من ضغوطات أو نزاعات قد تحدث بين أعضاء المستثمرة الواحدة، وبهذا فإن المشروع منح للمستثمر العضو في المستثمرة الجماعية إمكانية تكوين مستثمرة فردية حسب ما أشرنا إليه سابقا، ولإبراز اهتمام المشرع بكيان المستثمرة الفلاحية وتوسيع القدرة على الاستثمار الفلاحي، وجعل هذه الأخيرة ناجحة اقتصاديا منح للمستثمرين إمكانية تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، تحفيزا لسياسة تجميع الأراضي وهذا ما سنتطرق إليه لاحقا، والجدير بالذكر ان المشرع سكت عن تحديد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفردية حتى في إطار أحكام القانون رقم 10-03 غير أنه نظم أحكامها وذلك دون التمييز بينها وبين المستثمرة الجماعية.

[1]- بلحاج الجيلالي، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، المرجع السابق، ص140، 141.

[2]- بلحاج الجيلالي، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون رقم 10-03، المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص263.

الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن قيام المستثمرات الفلاحية:

طبقا لأحكام المادة 13 من القانون رقم 87-19 (ملغى) فقد اعتبر المشرع المستثمرة الفلاحية الجماعية شركة مدنية تخضع لأحكام القانون المدني وخاصة المادة 416 منه[1] ، الا ما تعارض منها مع أحكام القانون السالف الذكر، وباعتبار المستثمرة الفلاحية شركة جماعية فهي تتمتع بالشخصية المعنوية كامل الأهلية القانونية للتقاضي، الالتزام والتعاقد بمجرد العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم بالمحافظة العقارية، بالرجوع لأحكام المادة 20 من القانون رقم 10-03 نجدها تنص على أن المستثمرة الفلاحية تكتسب الأهلية القانونية الكاملة الاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

ومتى كانت المستثمرة الفلاحية فردية يتم ادارتها وتسييرها بشكل مباشر وشخصي من قبل المستثمر، وان كانت المستثمرة الجماعية فقد ترك المشرع المجال لأعضائها وبموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تتضمن تعيين ممثل لها، كيفية تعيينه، طريقة مشاركة كل واحد منهم في انتقال المستثمرة الفلاحية وطريقة توزيع واستعمال المداخيل، وبهذه الصورة فإن كانت المستثمرة تتمتع بالاستقلالية اللازمة في الاستقلال فبإمكانها إبرام عقود الشراكة لجلب رؤوس الأموال، الوسائل اللازمة للإنتاج، أو طلب القروض المالية.[2]

حيث نتعرض في هذا الفرع إلى النتائج الميدانية لتطبيق هذا النظام سواء السلبية منها أو الإيجابية.

أولا: المظاهر الإيجابية لنظام المستثمرات الفلاحية

1- انسحاب الدولة من عملية الإنتاج.

تقوم هذه السياسة على منطق المنفعة الخاصة، يعتمد على ثنائية الفعل، من جهة تقرر الدولة الانسحاب من النشاط الفلاحي وتركه للمبادرات الخاصة، ومن جهة أخرى توفر ادوات الدعم والاسناد للفلاحة الوطنية.[3]

فالاستقلالية حسب السلطة، لا تعني عدم النجدة المطلقة، للمستثمرات التي حكمت عليها آليات السوق بالاختفاء لعدم فعاليتها، كما لا تعني ترك القطاع الفلاحي وحده في مواجهة المشاكل، وانما على

[1]- بلحاج الجيلالي، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، المرجع السابق، ص142.

[2]- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص222.

[3]-لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2002، ص11.

الدولة أن توفر له سلسلة من التغطيات التنظيمية والمالية، تمارس التغطية التنظيمية، عن طريق وزارة الفلاحة بمساعدة المنظمات المهنية الفلاحية، أما التغطية المالية، فتتم عن طريق بين الفلاحة والتنمية الريفية، وكذا صناديق التعاون الفلاحي، تهدف أساسا إلى توفير رؤوس أموال كافية لتمويل الزراعة.

2- الاستقلالية الفعلية للمستثمرة:

لقد أصبح تسيير المستثمرات الفلاحية في ظل هذا النظام الجديد يمنح الاستقلالية للمنتجين الفلاحين بصفة مطلقة بدون تدخل الدول أو من الغير، حيث ان نشاط المستغل الفلاحي هو نشاط حر بما يعني ان المنتج ليس خاضعا حين ممارسته لعمله الى أي تبعية كنتيجة لتمتعه بحق الامتياز على العقار الفلاحي الممنوح له.

وفي الأخير نستنتج ان القانون 87-19(ملغى) ، جعل من المنتجين اشباه ملاك لهم حق الانتفاع الدائم معترف لهم بموجب عقد ناقل للملكية حقيقي، فهو عقد وضع في شكل رسمي وواصل نظام الامتياز في القانون 10-03 في نفس الطريق غير أنه حدد مدة الاستغلال في اجل اقل من نص المادة السابقة.

ثانيا: المظاهر السلبية لنظام المستثمرات الفلاحية:

إن غياب الدولة عن ممارسة الرقابة المقررة، أدى إلى ظهور العديد من المظاهر السلبية ومن بين هذه المظاهر نذكر ما يلي:

أ- عدم استقرار جماعة المنتجين: نظام المستثمرات الفلاحية بعد مدة من تطبيقه أدى إلى عدم استقرار جماعة المنتجين، وذلك نتيجة عدم ضبط العلاقة فيما بينهم من حيث تقاسم الأشغال داخل المستثمرة الفلاحية.[1]

ب- وكانت الرغبة المفرطة بالاستقلالية الفردية، الأثر البالغ في تمرد عن القيام بالوظائف الموكلة لكل فرد داخل المستثمرة واستكشاف عن القيام ببعض النشاطات التي تدخل في صميم المستثمرة (رعي الأغنام، حرث الأرض، العناية بالأبقار الحلوب)

[1]- لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق. ص65

ومن أهم مظاهر عدم الاستقرار العناصر التالية:

أ- -القسمة الداخلية لأراضي المستثمرة وما نتج عنه تفتيت الأراضي التي حرصت الدولة على تجميعها.

ب- بيع بالعتاد الفلاحي المخصص للاستثمار الفلاحي.

ج- المشاكل التي يثيرها استخلاف الشخص المتوفي، والذي يكون عادة محل رفض من طرف الشركاء.

د- كثرة النزاعات الداخلية بين الأعضاء بسبب تضارب مصالحهم الشخصية.

ه- تراكم المنازعات ضد الغير، المتعلقة بدعاوى الاسترجاع، ودعاوى استحقاق الملكية من الغير.

و- تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية، سواء بالبناء أو استغلالها في نشاطات غير فلاحية كورشات صناعية أو حرفية.

المبحث الثاني: النظام القانوني الخاص للمستثمرة الفلاحية

بغرض إدماج المستثمرة الفلاحية ضمن السياسة الجديدة ذات البعد الاقتصادي المبني على حرية المبادرة للمستثمرين الفلاحيين، فكرت الدولة في تغيير نمط الاستغلال من أجل تحقيق أفضل المستويات والنهوض بالاقتصاد الوطني، حيث قام المشرع الجزائري بوضع آليات جديدة من أجل تنظيم المستثمرة الفلاحية، وبإنشاء فهرس يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بها، وتنظيم نشاطها الفلاحي.

حيث سنرتئي إلى ذكر استحداث بطاقية للمستثمرات الفلاحية كمطلب أول وإمكانية تشكيل تعاونية فلاحية وإبرام عقود الشراكة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: استحداث بطاقية للمستثمرات الفلاحية

من الأهمية بما كان الوقوف على المسائل الجديدة التي جاء بها المشرع فيما يخص تنظيم المستثمرة في ظل تغيير نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث نجد أن المادة 13 من القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على ضرورة إنشاء فهرس يحدد قدرات المستثمرة ويستعمل كأساس لعملية الرقابة والضبط من قبل الجهة المكلفة بتسيير الأراضي الفلاحية، وتبعا لذلك نصت المادة 10 من القانون رقم 10-03على أنه يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض، كما قد أحالت الفقرة الثانية من المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 بشان تنظيم فهرس المستثمرات إلى صدور التنظيم في ذلك، محددا إجراءات التسجيل في هذه البطاقية والبيانات التي يجب أن تسجل فيها.[1]

الفرع الأول: إجراءات التسجيل في بطاقية المستثمرات الفلاحية:

تعتبر البطاقية أداة تنظيمية إدارية استحدثها المشرع بغية التحكم في العقار الفلاحي، وذلك بعد إتمام عملية شهر عقد الامتياز لدى المحافظة العقارية ويتم تسجيل هذا الأخير في بطاقية المستثمرة الفلاحية، حيث الزم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بضرورة إعلام المستثمرين عن طريق الوسائل كإعلانات في البلديات أو الاقسام الفرعية المتواجد على مستوى الدوائر أو إعلان في إذاعات المحلية[2]، وقبل تسجيل المستثمرة بالبطاقية المعدة لذلك يتم إعداد بطاقية تسجيل خاصة بكل

[1]- انظر المادة 09 من القرار الوزاري المؤرخ في 16 جوان 2011.
[2]- انظر المادة 04 من القرار الوزاري المؤرخ في 16 جوان 2011.

مستثمرة فلاحية حسب المادة 03 من القرار الوزاري المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية حسب المادة 3 من القرار الوزاري المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية يجب أن يشمل ملف التحويل على:

- استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم تملأ بشكل واف.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من العقد الأصلي الشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا مخبئا لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19 (ملغى) المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني بهذا المرسوم.
- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتسجيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

التي تمسك على مستوى مقر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالولاية.[1]

وبعد عملية هذه يمنح لكل مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية ترقيم يتكون من 17 رقم وحرف واحد حسبما حددته المادة 5 من القرار الوزاري المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية، ليقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف وفي أجل 30 يوم من تاريخ الترقيم بتسليم شهادة ترقيم لكل مستثمر فلاحي تعد وفق النموذج المرفق بالملحق الثالث من القرار الوزاري السالف الذكر، ولا يمككن أن تتعدى صلاحيتها مدة 10 سنوات تتجدد بمبادرة من المستثمر الفلاحي في التاريخ المحدد في الشهادة المسلمة، [2]يكون كأساس لتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقية المستثمرات الفلاحية، وبعد عملية التسجيل هذه يمنح لكل مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية ترقيم يتكون من 17 رقم حرف واحد حسبما حددته المادة 05 من القرار الوزاري المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية، ليقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تبعا لذلك وفي اجل 30 يوم من تاريخ الترقيم بتسليم شهادة ترقيم لكل مستثمر فلاحي وفق النموذج المرفق بالملحق الثالث من القرار

[1]- انظر المادة 04 من القرار الوزاري المؤرخ في 16 جوان 2011.
[2]-انظر المادة 07 من القرار الوزاري المؤرخ في 16-06-2011.

الوزاري السالف الذكر، والتي لا يمكن أن تتعدى صلاحيتها مدة 10 سنوات فنجد بذلك بمبادرة من المستثمر الفلاحي في التاريخ المحددة في الشهادة المسلمة حيث يتحمل المستثمر الفلاحي مصاريف التسجيل في بطاقية المستثمرات الفلاحية وذلك حسب ما أشارت إليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326:

-ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل.

-يتحمل صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية.

-يحدد قرار من الوزير المكلف بالفلاحة كيفيات تأسيس الفهرس وقواعد سيره.

الفرع الثاني: مضمون بطاقية المستثمرات الفلاحية

إن الهدف من وراء استحداث بطاقية المستثمرات الفلاحية هو تحديد الوضعية القانونية لكل مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية من خلال البيانات التي تتضمنها والمتعلقة بالقوام التقني للمستثمرة الفلاحية من قبل ديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تاريخ إعداده وشهره بالمحافظة العقارية، تحديد مساحة الوعاء العقاري للمستثمرة، نوع النشاط الفلاحي للمستثمرة قوام الأملاك السطحية الممنوحة، النشاط الغالب للمستثمرة حسب قيمة الإنتاج، تحديد منطقة المستثمرة حسب التحديد الوارد في قانون المالية التكميلي لسنة 2010 والمرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012[1] ، ذكر اسماء المستثمرين الفلاحيين أعضاء المستثمرة وتصنيفها سواء كانت مستثمرة فردية أو جماعية، مشكلة من عدة قطع أو من قطعة واحدة.[2]

بعد إعداد بطاقية التسجيل عينة لكل مستثمرة فلاحية يتم تسجيل المستثمرة في بطاقية المستثمرات الفلاحية بتدوين جميع البيانات المضمنة في البطاقية الخاصة بكل مستثمرة بالإضافة إلى بعض البيانات المتعلقة بذكر الولاية والبلدية التي تقع في اقليمها المستثمرة بمراجعة وثيقة شغل أراضي[3] ، هذا وتعد بطاقية المستثمرات الفلاحية وفق النموذج المرفق بالملحق الثاني من القرار الوزاري المؤرخ في 2011/06/16.

[1]- انظر المادة 09 من القرار الوزاري المؤرخ في 16 جوان 2011.

[2]- انظر المادة 04 من القرار الوزاري المؤرخ في 16 جوان 2011.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 12/ 124المؤرخ في 2012/03/09 المتعلق بتحديد المناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي يعتمد كأساس لحساب اتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على أراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية، عدد17، لسنة2012.

وفي الأخير بهدف تحيين البيانات المتعلقة بكل مستثمرة فلاحية كل تغيير يطرأ عليها من حيث تشكيلتها، قوامها وطبيعتها وذلك بعد عملية الترقيم ولأي سبب كحالة التنازل عن حق الامتياز، الخروج من الشيوع أو انتقال حق الورثة[1] ، حيث يتلقى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تصريح من قبل المستثمر الفلاحي الذي له مصلحة في ذلك.

وذلك في أجل 30 التي تلي التغيير طبقا لأحكام المادة 08 من القرار الوزاري المؤرخ في 2011/16.

المطلب الثاني: إمكانية تشكيل تعاونية فلاحية وإبرام عقود الشراكة

من أجل تلبية احتياجات المستثمرة الفلاحية، وذلك في إطار السياسة الوطنية لدعم النشاط الفلاحي للمستثمرة الفلاحية وترقيته، اجاز المشرع للمستثمر الفلاحي العضو في المستثمرة الفلاحية إمكانية تشكيل تعاونية فلاحية، وإبرام عقود الشراكة لتمويل استثماره.

حيث يجب أن تتكون التعاونية الفلاحية من الفلاحين حسب مفهوم التنظيم المعمول به وأن تكون لهم الرغبة في تشكيل التعاونية الفلاحية.

الفرع الأول: مباشرة النشاط الفلاحي في شكل تعاونية

التعاونية الفلاحية هي اتحاد يهدف إلى خدمة المصالح الاقتصادية لأعضائه عن طريق القيام بنشاطات اقتصادية يشارك من خلالها هؤلاء الأعضاء بصفة ممولين أو مستهلكين ويستفيد الاتحاد من أعمالهم الخاصة باستعمال خدماته أو بطريقة أخرى[2] ، فالنظام التعاوني هو نسق يتميز بالاستعمال المشترك لوسائل الإنتاج، وقد ظهر هذا النظام سنة 1869 بسويسرا في جميع القطاعات الإنتاجية ليشمل القطاع الفلاحي بعدها.[3]

حيث تعود فكرة ادخال نظام تعاون الفلاحي في الجزائر إلى المستعمر الفرنسي فتماشى معه الفلاح الجزائري، كرسه المشرع لأول مرة في الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية فاعتبر التعاونية الفلاحية شركة مدنية غير حكومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[4] ، وتم

[1]- المادة 13 من القانون رقم 10-03 على أنه يكون حق الامتياز قابل الامتياز والتوريث والحجز طبقا لأحكام هذا القانون.

[2]- على معطا الله، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، بن عكنون، الجزائر، بدون سنة، ص17.

[3]- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص68.

[4]- انظر المادة 02 من الأمر رقم 71،73.

تنظيم التعاونيات الفلاحية المتبقية عن نظام الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 72-23 المحدد للقانون الأساسي للتعاونيات[1] ، حيث نرى بانه ظهر بذلك نوعين من التعاونيات فالأول يتمثل في التعاونيات التحضيرية والتي من بينها استغلال الأراضي الممنوحة في إطار الثورة الزراعية ويتمثل النوع الثاني في التعاونيات التنفيذية التي تشمل تعاونيات الاستغلال المشترك لوسائل الإنتاج الممنوحة للمستفيدين بصفة جماعية من قبل الدولة.

وتم تنظيم هذه التعاونيات بإصدار مجموعة من النصوص غير أنها الغيت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-459، وذلك بعدما عرفت عدة اختلالات مالية وابدت فشلها في الميدان الفلاحي.[2]

حسب المرسوم التنفيذي السالف الذكر فالتعاونية الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون المدني تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، فالهدف الرئيسي من وراء إنشاء التعاونية الفلاحية هو انجاز أعمال ذات اقتصادي لحساب شركائها[3]، حيث تسعى لمساهمتهم في تحقيق الأبعاد الاقتصادية للاستثمار الفلاحي بتجميع المستثمرات في شكل تعاونيات متخصصة في نشاط فلاحي معين، وبمرافقة وتنفيذ البرامج المسطرة لتطوير هذا النشاط لبلوغ غايات تتعلق بضمان الامن الغذائي في إطار السياسة التساهمية للدولة.

الفرع الثاني: كيفية إنشاء تعاونية فلاحية

طبقا لقانون التوجيه الفلاحي والمرسوم التنفيذي رقم 96-459 فإن أساس التعاونية الفلاحية هو التضامن المهني ما بين المستثمرين الفلاحيين وبهذا فإنها تقوم على أساس حرية الانضمام[4]، تنشا التعاونية بموجب عقد رسمي أمام الموثق وبعد اخذ الموافقة المبدئية من الجهة الإدارية التي لها صلاحية منح الاعتماد المتمثلة في وزير الفلاحة[5]، وبعد اخذ رأي لجنة الاعتماد الوطنية، بالنسبة للتعاونيات التي تتعدى دائرتها الاقليمية حدود أكثر من ولاية[6]، أو الوالي بناءا على تفويض من وزير الفلاحة، وبعد اخذ رأي لجنة الاعتماد الوطنية، بالنسبة للتعاونيات التي لا تتعدى دائرتها الاقليمية حدود الولاية الواحدة[7]، يحدد في العقد الرسمي المنشئ للتعاونية الفلاحية وجوبا وحسب نص المادة 55 من قانون التوجيه الفلاحي، كما يدرج في العقد التأسيسي للتعاونية باعتبارها شركة مدنية

[1]- على معطا الله، نفس المرجع السابق، ص59.
[2]- على معطا الله، نفس المرجع السابق، ص68 و69.
[3]- نفس المرجع، ص86.
[4]- انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459.
[5]- انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459.
[6]- انظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459.
[7]- انظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459.

رأسمالها المتكون من حصص أسهمية يكتبها المنخرطين بقيمة 1000 دج ولا يمكن أن يقل عن 05 منخرطين كما لا يمكن لأي منخرط أن يشارك في تعاونيتين أو أكثر تمارس نفس النشاط.[1]

وفي الأخير فإن التعاونية الفلاحية تمارس نشاطها تحت وصاية وزير الفلاحة.

الفرع الثالث: أجهزة التعاونية الفلاحية:

تتكون التعاونية الفلاحية من مجموعة من المستثمرين الفلاحيين المؤسسين لها وتتشكل من مجموعة من الهياكل التنظيمية وهي:

أولا: الجمعية العامة: تتكون هذه الأخيرة من جميع المنخرطين المسجلين في سجل الشركاء المكتبيين للحصص الأسمية الرأسمالية التعاونية[2]، تجتمع الجمعية العامة في دورتين عاديتين خلال السنة بناء على استدعاء من رئيسها، يتضمن مكان الاجتماع، تاريخه وجدول الأعمال، البرنامج والحسابات المالية، ويرسل لكل منخرط 15 يوم قبل انعقاد الدورة، عن طريق رسالة موصى عليها وينشر في جريدة اليومية، مع ضرورة الصاقه بمقر التعاونية، ولا تصح دورات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي المنخرطين، وحتى لا تتعطل أعمال الجمعية العامة وفي حالة عدم توفر النصاب في الاستدعاء الأول يمكن توجيه الاستدعاء ثاني خلال 30 يوم تسري من تاريخ الاستدعاء الأول، وتصح الدورة عندئذ مهما كان عدد المنخرطين الحاضرين.

تتولى الجمعية العامة القيام بمجموعة من المهام التي حددتها المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459 كفحص الحسابات، المصادقة على التعديلات التي قد تطرأ على القانون الأساسي للتعاونية والمصادقة على تعديلات رأس مال الشركة كما يمكن أن تجتمع الجمعية العامة، بطلب من أغلبية الأعضاء، مجلس التسيير أو بطلب من ثلث المنخرطين.[3]

وتصبح الدورة الاستثنائية للجمعية العامة بحضور ثلثي المنخرطين أو ممثليهم، وفي حالة عدم اكتمال النص يستدعي رئيس الجمعية العامة للمرة الثانية خلال 15 يوم الموالية للاستدعاء الأول وتصبح الدورة الموالية في الاستدعاء الثاني بحضور نصف عدد المنخرطين، وفي حالة فشل الدورة في الاستدعاءين يمكن أن تستدعي الجمعية للمرة الثالثة ولا يشترط اي نصاب حتى تصبح المداولات في هذه الحالة.

[1]- لم تتغير هذه القيمة المالية الى حد الساعة رغم جميع التقلبات الاقتصادية التي شهدتها البلاد، وهي حصة زهيدة بالنظر لما يتطلبه النشاط الفلاحي من رؤوس أموال حتى يحقق الاهداف الاقتصادية للدولة.

[2]- انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459.

[3]- انظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459.

يملك كل منخرط أو ممثلة الحاضر في الجمعية العامة صوت واحد مهما كان عدد الحصص التي اكتسبها في رأس المال التعاونية، ويمكن أن يمنع القانون الأساسي للتعاونية الفلاحية للأشخاص المعنوية المنخرطة عدد الأصوات يتناسب وتشكيلتها على ألا يتجاوز عدد الأصوات عشر 10/1 العدد الكلي لها،[1] ويمسك رئيس الجمعية العامة سجل خاص يدون فيه محاضر الاجتماع للدورات العادية أو الاستثنائية وكذا أوراق الحضور المعدة في كل اجتماع.[2]

ثانيا: مجلس التسيير

يجب على كل تعاونية يفوق عدد المنخرطين فيها 15 عضو تشكيل مجلس تسيير يزيد عدد أعضائه عن ثلاثة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد مع اعادة انتخاب ثلثهم كل سنة، ويشترط في أعضاء المجلس توفر مجموعة من الشروط كالجنسية الجزائرية، بلوغ سن الرشد، الاقامة في دائرة التعاونية والا يكون محل متابعة جزائية،[3]يجتمع المجلس مرة واحدة على الاقل في الشهر باستدعاء من رئيسه ولا تصح اجتماعاته الا بحضور نصف أعضائه، كما يمكن أن يجتمع المجلس بطلب من 3/1 ثلث أعضائه كلما دعت مصلحة التعاونية ذلك، وتتخذ قرارات المجلس بالأغلبية البسيطة للأعضاء الحاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس ويتحمل أعضاء المجلس المسؤولية الكاملة المدنية والجزائية جراء الأفعال المخالفة لمهامهم والقانون الأساسي للتعاونية والتي يقومون بها اتجاه الغير أو اتجاه التعاونية، هذا ويكلف المجلس بمجموعة من المهام المتعلقة بتلقي الإعانات المحتملة، إبرام العقود المتعلقة بنشاط التعاونية وتحديد جدول أعمال الجمعية العامة.[4]

ثالثا: الرئيس:

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 96-459 وبالخصوص المواد من 73 إلى 75 منه فإنه يكون لكل تعاونية فلاحية رئيس منتخب إما من قبل أعضاء مجلس التسيير أو من قبل الجمعية العامة بالنسبة للتعاونيات التي ليس لها مجلس تسيير، ينتخب الرئيس لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد،[5] ويكلف بمجموعة من المهام كاستدعاء الجمعية العامة ومجلس التسيير ويترأس اجتماعاتهما، السهر على

[1]- انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459.
[2]- انظر المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459.
[3]- لم يشترط المشرع عضو مجلس تسيير أن يكون منخرط في التعاونية.
[4]- انظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459.
[5]- انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459.

تنفيذ قرارات الجمعية العامة كتمثيل التعاونية الفلاحية في جميع الأنشطة التي تقوم بها وتمثيلها أمام القضاء.

كل هذه الأجهزة تبناها المشرع بهدف تمكين المستثمر الفلاحي من كل الآليات للرفع من قدرات الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وتحقيق التطور في مردودية الأرض، والنهوض بالاقتصاد الوطني وتحقيق الاكتفاء الذاتي.

وفي الأخير سنتطرق إلى آخر عنصر من الأجهزة التعاونية الفلاحية وهو المدير.

رابعا: المدير:

يعين مدير التعاونية الفلاحية من قبل مجلس التسيير ويمكن أن يكون من بين المنخرطين غير الأعضاء في مجلس التسيير أو من الغير[1] ، يتولى مدير التعاونية وتحت سلطة مجلس التسيير القيام بمجموعة من المهام[2] ، كحضور اجتماعات مجلس التسيير كهيئة استشارية، يتولى أمانة الجمعية العامة ومجلس التسيير، توقيع كل الوثائق المالية للتعاونية أو من عينه في هذه الصفة.

نلاحظ انه بالنظر لتنظيم أجهزة التعاونية فبإمكانها لعب دور مهم في تنمية القطاع الفلاحي، حيث أظهرت الإحصائيات أن عدد التعاونيات الفلاحية بلغ 950 تعاونية تم اعتماد عدد هام منها طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 96-459، ونظرا لبعض الصعوبات التي تواجهها فإن ما يقارب الثلث فقط يوجد في حالة نشاط[3] ، كما أن التعاونيات الفلاحية أصبحت تلعب دورا اقتصاديا خاصة في مجال التموين، تربية الدواجن بالإضافة إلى بعض الأنشطة الفلاحية الأخرى[4]، هذا بالإضافة إلى ان نسبة الدعم المالي المقدم للتعاونيات يعد أعلى من نسبة الدعم المقدم للمستثمرين الفلاحيين بشكل فردي، ويمكنها في مجال نشاطها الاستفادة من عدة اعفاءات جبائية.

[1]- في حالة عدم إذا كان المدير شخص من غير المنخرطين يتم تعيينه وتحديد مرتبه وفقا لما تقتضي به قواعد القانون المتعلق بعلاقات العمل الفردية.

[2]- انظر المادتين 77 و82 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459.

[3]- انظر اللقاء الوطني المتعلق بأهمية الحركة التعاونية في تنفيذ البرامج الاستراتيجية لتنمية الفلاحية والريفية والصيد البحري بتاريخ 17 ديسمبر 2015، المنظم من طرف وزارة الفلاحة، ص02.

[4]- على معطى الله، المرجع السابق، ص97.

الفصل الثاني : إجراءات الحجز العقاري على المستثمرات الفلاحية.

تمهيد :

الحجز على العقار هو طريقة استثنائية من طرق التنفيذ الجبري وذلك بنزع الملكية العقارية للمدين، وقد ارتأينا أو نوضح من خلال المبحث الأول خضوع المستثمرة الفلاحية للقواعد العامة للحجز وتفكيك هذا الإجراء إلى مقدمات التنفيذ على مستوى المحضر القضائي وبالإضافة إلى المراحل التمهيدية الحجز العقاري وسنتطرق في المبحث الثاني إلى خصوصية الحجز على المستثمرة الفلاحية ويترتب على هذه المرحلة مع اشتراط خاصية بالمزايد في بيع المستثمرة الفلاحية قبل البدء في إجراءات البيع بالمزاد العلني وهذا ما سندرسه من خلال مطلبنا الأخير.

المبحث الأول: خضوع المستثمرة الفلاحية للقواعد العامة للحجز

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبرى للحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية لما يترتب على هذا النوع من مخاطر على حق الملكية المكرس دستوريا وكذا الأمن العام وتوصف هذه المرحلة بالمرحلة التمهيدية أو التحضيرية لعملية الحجز على العقار لذا سوف نتطرق في هذا المبحث إلى خضوع المستثمرة الفلاحية فلقواعد العامة للحجز بحيث نتناول في المطلب الأول مقدمات التنفيذ على مستوى المحضر القضائي ثم في المطلب الثاني المراحل التمهيدية للحجز العقاري.

المطلب الأول: مقدمات التنفيذ على مستوى المحضر القضائي

ونقصد بها الإجراءات الواجب اتخاذها من طرف المستفيد من السند في مواجهة المستثمر مهما كانت طبيعة الخصومة سواء تعلقت باستعادة شيء بعينه أو ديون أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل، قبل اللجوء إلى التدابير الجبرية لحمل المستثمر على الاستجابة عن طريق تسخير القوة العمومية أو الحجز أو الغرامة التمهيدية.

وتشمل دراستنا لمقدمات التنفيذ على مستوى المحضر القضائي على فرعين أساسين يتمثلان في الفرع الأول و هو إعلان السند التنفيذي والتكليف بالوفاء و الفرع الثاني و هو محضر الامتناع التنفيذ.

الفرع الأول: إعلان السند التنفيذي والتكليف بالوفاء.

يوجب المشرع قبل البدء في عملية التنفيذ قيام الدائن بتبليغ المدين بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء بالدين إعمالا لنص المادة 612، ق.إ.م.إ " يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما يتضمنه السند التنفيذي في أجل 15 يوم فإذا لم يقع التبليغ السند التنفيذي، فإن حقوقه الثابتة في السند تبقى محفوظة لكنها قابلة للسقوط بالتقادم طبقا لنص المادة 630 ق، إ، م " تتقادم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية بمضي خمسة عشر (15) سنة كاملة ابتداء من تاريخ قابليتها للتنفيذ.[1]

[1] عمر حمدي باشا_طرق التنفيذ وفقا للقانون08_09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية دارهومة للطباعة و النشر و التوزيعة طبعة 2012 صفحة 201

والهدف من تبليغ السند للمدين يكمن في :

أولا: إعلان السند (إجراء التبليغ)

يقصد بإعلان السند التنفيذي إحاطة المستثمر بالصورة التنفيذية للسند عن طريق محضر قضائي و إمهاله مدة (05أيام) للوفاء والغرض من هذه المهلة هو تحقيق غايتين:

الحكمة من هذا الميعاد هي عدم مباغته المدين بالتبليغ والتنفيذ فورا لأن الأصل في الخصومة هو مبدأ المواجهة بمعنى أن يكون الخصم الذي يتخذ الإجراء ضده على بينة منه حتى يتسعد له.

احتمال استجابة المدين وديا بمجرد تبليغ السند التنفيذي، مما يجنب إجراءات التنفيذ الجبري ومما تتطلب من مصارف ووقت.

والتكليف بالوفاء إن كان غالبا ما يأتي بندا في محضر تبليغ السند التنفيذي، إلا أنه يعد إجراء قائما بذاته وله استقلاله، وبالتالي فمن الممكن أن يتم تبليغ السند التنفيذي وحده، وثم يتم التكليف بالوفاء بمحضر مستقل قبل البدء في التنفيذ مع الإشارة إلى سبق تبليغ السند التنفيذي وإعطاء بيان واضح عنه، ولكن لا يسوغ أن يتم التكليف بالوفاء قبل تبليغ السند التنفيذي، ولا يعنى تبليغ السند التنفيذي عن ضرورة تكليف المدين بالوفاء.

ويجب أن تطبق في التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء أحكام المواد 406 إلى 416 من ق، إ، م، إ من حيث التبليغ لشخص المحكوم وعليه أو التبليغ في موطنه الأصلي أو المختار أو عن طريق رسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول، أو عن طريق التعليق، أو بالطرق الدبلوماسية إذا كام مقيما بالخارج، ويخضع أجل 15 يوما المحدد في المادة 612، ق، إ ، م، إ لأحكام المادة 405 من ق، إ ، م، إ من حيث حسابه كاملا فلا يحسب يوم التبليغ ويوم انقضاء الأجل وتمديده إلى يوم عمل موالي إن صادف اليوم الأخير يوم عطلة رسمية، على أنه يجب التنويه إلى أن هذا الأجل عبارة عن مهلة منحت للمدين للقيام بالوفاء خلالها، وليس أجلا للقيام بالتبليغ بالسند التنفيذي، لذلك سميت هذه المهلة في الفقه الإجرائي مدة منع لا يسوغ القيام بإجراءات التنفيذ قبل انقضائها، فإن تم التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء في 10 مارس، فلا يجوز البدء في إجراءات التنفيذ الجبري قبل 27 من نفس الشهر، ذلك أن مهلة 15 يوما الممنوحة للمدين من أجل الامتثال الاختياري تحسب كأجل كامل، لا يحتسب اليوم الأول الذي تم فيه التبليغ ولا اليوم الأخير الذي ينتهي فيه الأجل.[1]

[1] عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ، المرجع السابق صفحة 204

ثانيا: مضمون التكليف بالوفاء وبياناته:

نظرا لما يترتب عن تبليغ التكليف بالوفاء من آثار قانونية اتجاه المستثمر، وأهمها البدء في إجراءات التنفيذ الجبري بالحجز على الذمة المالية في حالة التنفيذ بمقابل، أو باستعمال القوة العمومية في حالة التنفيذ العيني[1]، أوجب المشرع في المادة 613، ق، إ ، م، إ أن يتضمن محضر التكليف بالوفاء تحت طائلة القابلية للإبطال جملة من البيانات دفعا للجهالة وهي:

1/ اسم ولقب طالب التنفيذ وصفته، شخصا طبيعيا أو معنويا وموطنه الحقيقي وموطن المختار له في دائرة اختصاص محكمة التنفيذ والهدف من ذلك هو تمكين المدين من إعلان الأوراق المتعلقة بالتنفيذ في هذا الوطن ويلاحظ أن موطن الطالب من بين البيانات اللازمة في أوراق المحضرين بصفة عامة ولكن المشرع استوجب الموطن المختار في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ لأجل التيسير على المدين.

2/ اسم ولقب وموطن المنفذ عليه.

3/ تكليف المنفذ عليه بالوفاء: ويقصد به تنبيه المدين بضرورة الوفاء بالالتزام الثابت في السند التنفيذي وإنذاره بأنه إذا لم يف به اختياريا خلال أجل 15 يوما أجرى التنفيذ عليه جبرا.

4/ بيان المصارف التي يلزم بها المنفذ عليه.

5/ بيان مصاريف التنفيذ والأتعاب المستحقة للمحضرين القضائيين.

6/ توقيع وختم المحضر القضائي.

ويترتب على مخالفة محضر التكليف بالوفاء أحكام المادة 613 ق، إ،م، إ ، أثران:

أ/ جواز إبطال التكليف بالوفاء أما القاضي الاستعجالي في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوما من التاريخ التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء ليفصل في أجل قصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تسجيل الدعوى والإبطال هنا قرر لمصلحة المنفذ عليه وحده، وبالنتيجة فلا يجوز للمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها، ذلك أن عدم التمسك به في الآجال المقررة من قبل قرر الإبطال لمصلحته يعد تنازلا منه عن هذا الحق.

[1] عمر حمدي باشا نفس المرجع صفحة 204

ب/ يتحمل المحضر القضائي في حالة إبطال التكليف بالوفاء نتيجة تقصر منه، مسؤولية مدنية تستوجب التعويض فيها لو أقام طالب التنفيذ دوى قضائية نتيجة ما لحقه من ضرر وتثبت العلاقة السببية بين الضرر وخطأ المحضر القضائي.

الفرع الثاني: محضر الامتناع عن التنفيذ

عملا بالمادة 625 يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر امتناع سواء تعلق الامتناع برفض المنفذ عليه تنفيذ التزام بعمل أو خالف التزاما بالامتناع عن عمل ولطالب التنفيذ الاختيار بين ثلاثة:

1_الرجوع إلى المحكمة للمطالبة بالتعويضات.

2_ الرجوع إلى المحكمة للمطالبة بالغرامات التهديدية.

3_ القيام بالعمل موضوع الالتزام على نفقة المحكوم عليه.[1]

وبما أن المادة 625/ من ق إ، م، إ هي صياغة أخرى للمادة 340 من ق، إ، م، فإن الاجتهاد القضائي في ظل التشريع السابق حول المطالبة بالتعويضات وبالغرامات التهديدية، يظل من وجهة نظرنا ساريا في ظل القانون الجديد.

أولا: المطالبة بالتعويضات

من رفض المنفذ عليه الاستجابة لمضمون السند، يجوز لطالب التنفيذ الرجوع إلى المحكمة للمطالبة بالتعويضات عن الامتناع استنادا للمادة 175 من القانون المدني دون أن يؤدي ذلك إلى سقوط التعويض المحكوم به أصلا نتيجة التصرف غير المشروع كما لا يعد جمعا بين تعويضين وفق المستقر عليه قضاء، فالحكم على المدين الممتنع بالتعويض عن الأضرار المترتبة عن عدم التنفيذ هو تعويض مستقل.

من أمثلة ذلك صدور حكم يقضي بإلغاء قرار يتضمن تسريح عامل مع التعويض عن الضرر الناجم عن القرار غير المشروع، فإن رفضت الجهة المستخدمة الاستجابة، يجوز للعامل الموقوف عن عمله، الرجوع إلى المحكمة م أجل استصدار حكم ثان يقضي بتعويضه عن رفض التنفيذ مما يمكنه من استعادة حقه نقدا بدلا عن إعادة إدماجه، في هذه الحالة، يضاف التعويض الثاني إلى التعويض المحكوم به مسبقا وحاصل جمع التعويضيين يكون محل تنفيذ جبري وفقا لما هو مقرر قانونا.

[1] عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الاجراءات المدنية والادارية رقم 09/08، منشورات بغدادي، ط الأولى، طبعة 2009 ، ص 59.

ثانيا/ المطالبة بالغرامات التهديدية

لقد أجاز المشرع وفقا لأحكام المادة 625 أعلاه، للجهات القضائية بناء على طلب الخصوم أن تصدر أحكاما بتهديدات مالية كوسيلة لإجبار المدين على الاستجابة كأن تقضي المحكمة بإزالة المطل المفتوح على الجار تحت غرامة تهديدية عن كل يوم تأخير شريطة أن لا يتعدى مقدار التهديد المالي مقدار التعويض عن الضرر الفعلي الذي نشأ.[1]

ثالثا/ القيام بالعمل موضع الالتزام على نفقة المحكوم عليه

يمكن لطالب التنفيذ القيام بالعمل موضوع الالتزام على نفقة المحكوم عليه كان يتعلق الأمر بإعادة غلق فجوة الجدار المشترك تسبب فيها المنفذ عليه وتنجز الأعمال المأمور بها تحت مراقبة محضر قضائي ويحرر محضرا بذلك، لقد تم استحداث الفقرة الثانية من المادة 625 أعلاه بغرض تفادي تماطل المنفذ عليه واستمرار الضرر اللاحق بطالب التنفيذ.

من خلال قراءة الفقرة الثانية من 625 أعلاه نلاحظ الآتي:

1/ إن مضمون الفقرة لا ينسجم مع أحكام المادة 173 م القانون المدني التي تشترط قبل تدخل الدائن، حصوله على ترخيص من القضاء.

2/ يتم قيام طالب التنفيذ بالعمل موضع الالتزام على سبيل الاجازة، في حدود ما أمر به القضاء.

3/ يتحمل المنفذ عليه نفقة العمل موضوع الالتزام دون الأعمال الإضافية.

4/ يتم إنجاز الأعمال المأمور بها تحت مراقبة محضر قضائي، والمراقبة لا تعني الحضور المستمر إنما لإثبات صفة من قام بها وتفصيل الأشغال المنجزة.

5/ يحرر محضرا بذلك يثبت قيام طالب التنفيذ بالعمل موضوع الالتزام.[2]

[1] عبد الرحمان بربارة المرجع السابق صفحة 60

[2] انظر للمادة 625 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

المطلب الثاني: المراحل التمهيدية للحجز على المستثمرة الفلاحية.

ألزم المشرع من خلال قانون الاجراءات المدنية و الادارية اتباع اجراءات محددة من اجل وضع العقار تحت يد القضاء لبيعه بالمزاد العلني سواء العقارات المشهرة او العقارات الغير مشهرة من خلال الشروط الواجب توافرها بغية الحجز عليها و استيفاء الدين من ثمنها .

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز على المستثمرة الفلاحية

نحاول في هذا العنصر توضيح كيفية استصدار أمر الحجز:

أولا: استصدار أمر الحجز على المستثمرات المشهرة

يسبق الحصول على أمر الحجز توجيه طلب إلى الجهة القضائية المختصة بذلك لاستصدار أمر الحجز ثم تبليغه وقيده بالمحافظة العقارية.

1/ طلب الحجز:

يقدم الدائن أو من يمثله قانونا طلب الحجز على المستثمرة لمدينه إلى رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ، طبقا لنص المادة 722 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، مع جواز الحجز على عدة عقارات في آن واحد.[1]

أ/ مضمون طلب الحجز ومرفقاته:

ويجب أن يتضمن طلب الحجز مجموعة من البيانات هي :

- اسم ولقب الدائن_ موطنه الحقيقي أو موطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيه العقار أو الحق العيني العقاري.

- وصف العقار المطلوب حجزه مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.

[1] عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 22.

أوضح القانون أنه في حالة عدم معرفة العقار من طرف الحاجز، جاز له أن يستصدر أمر على عريضة من رئيس المحكمة، يقوم بموجبها المحضر القضائي بدخول العقار م أجل الحصول على الوصف الدقيق للعقار ومشتملاته، ويعتبر هذا الأمر ولائي غير قابل لأي طعن.[1]

ب/ الوثائق المرفقة بالطلب:

يرفق طلب الحجز حسب نص المادة 723 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية بوثائق أساسية، وإذا تخلفت أي وثيقة يرفض طلب الحجز لكن يمكن تجديد الطلب باستكمال الوثائق، والتي تتمثل في:

1/ نسخة من السند التنفيذي المتضمن مقدار الدين.

2/ نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتكليف المدين بالوفاء يحرره المحضر القضائي ويقوم المحضر القضائي عمليا بعد مرور (15) يوما بالانتقال إلى موطن المدين ليسأله عن التنفيذ وفي حالة رفضه يقوم بتحرير محضر عدم امتثال.[2]

3/ محضر عدم كفاية الأموال المنقولة، أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي، ولا يسري هذا في حق الدائن المرتهن أو من حق تخصيص أو حق امتياز

بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية، فلا بد من مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار، أو مستخرج من قيد حق الامتياز، وذلك من أجل تبرير عدم إرفاق محضر عدم وجود أموال منقولة أو عدم كفاية هذه الأموال.

- مستخرج من سند الملكية للعقار، سواء كان دفتر عقاري أو عقد موثق أو عقد شهرة.

- شهادة عقارية مستخرجة من سجلات الحفظ العقاري وتكون سلبية في حالة عدم وجود أي قيد على العقار أو إيجابية في حالة وجوده.

[1] نصت المادة 12 من القانون 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي الجريدة الرسمية رقم 14 لسنة 2006، عن مهام المحضر القضائي.

[2] عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الدراسية 2008/2007، ص 36.

في حالة عدم تقديم الوثائق المذكورة أعلاه يكون رفض الطلب حتمي من رئيس المحكمة بأمر مسبب، غير أن هذا الأمر لا يكتسب قوة الشيء المقضي فيه ويبقى لصاحب الطلب المرفوض، أن يقدم طلب آخر في أي وقت دون تقيده بوقت محدد.[1]

2/ استصدار أمر الحجز:

يقوم رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصه المستثمرة الفلاحية محل التنفيذ بعد تأكده من الشروط المطلوبة في الطلب والوثائق المرفقة به، وذلك من أجل (08) أيام م إيداع الطلب بإصدار أمر على عريضة بالحجز على العقار أو الحق العيني العقاري.

وفي حالة كون طلب الحجز ينصب على عدة عقارات أو عدة حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة، يمكن إصدار أمر على عريضة بالحجز عليها جميعا من طرف رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصه إحداها، كل هذا من أجل تبسيط إجراءات التنفيذ طبقا لنص المادة 724 م قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويجب أن يتضمن أمر الحجز البيانات المعتادة مثل الجهة القضائية التي أصدرته وتاريخ صدوره والتنويه بالاطلاع على جميع وثائق الملف، وذكر النصوص القانونية الخاصة بأمر الحجز بالإضافة إلى ذلك أوجب المشرع من خلال المادة 724 فقرة 03 من ق، إ، م، إ ضرورة ذكر البيانات الأساسية التالية في أمر الحجز.

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

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

- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، وبالخصوص تحديد موقعه، حدوده مشتملاته، مساحته، رقم القطعة الأرضية، اسمها عند الاقتضاء، تحديده إن كان العقار مفرزا أم مشاعا (ملحق 3 ج) وإذا كان العقار عبارة عن بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.[2]

[1] عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008، ص 203.

[2] سائح سنقوقة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، نصا، شرحا، تعليقا، تطبيقا ، الجزء الثاني ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2011 ، ص 639.

وقد رتب القانون على تخلف أحد البيانات الثلاثة الأساسية قابلية أمر الحجز للبطلان إذا تمسك به المنفذ عليه، وذلك طبقا لنص المادة 724 من ق إ م إ أو كل من له مصلحة في ذلك، كأن يكون العقار مملوك لغير المدين، كحالة الكفيل العيني.

ثانيا: استصدار أمر الحجز على المستثمرات غير المشهرة

قد أجاز المشرع الجزائري الحجز على العقارات التي ليست لها سندات ملكية مشهرة، وذلك طبقا لنص المادة 766 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، حيث نصت على ما يلي: " يجوز للدائن وفقا للمادة 721 أعلاه الحجز على عقارات مدينة غير المشهرة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني، وذلك قصد تطهير العقار غير الممسوح الذي ينتهي في مرحلته الأخيرة بشهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، وبالتالي المساهمة في شهر العقارات غير ممسوحة وذلك لتعامل مؤسسات الدولة خلال عدة سنوات في آلاف العقارات بموجب مقرات إدارية غير مشهرة جعل من الأملاك التي ليست لها سندات ملكية مشهرة تشكل أكبر وعاء عقاري، وعليه، فإن المشرع ورغبة منه في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن مكنه من الحجز على عقار مدينه غير المشهر.

استنادا للمادة المذكورة فإن المستثمرات الغير المشهرة التي قصدها المشرع محصورة في العقارات التي لها عقد عرفي ثابت في التاريخ والتي لها مقرر إداري.

1/ المقرر الإداري:

يقصد بالسندات أو المقررات الإدارية في هذا المقام، تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، ويقصد بالعقارات التي يكون لها مقرر إداري، تلك العقارات التي يكون المدين قد استفاد منها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج مداولة، والمقررات التي تصدر عادة عن البلديات في شأن الاستفادة من عقارات وهي كثيرة الشيوع دون مراعاة لعنصر الشكلية، ووفقا لتعديل الإجراءات المدنية والإدارية الجديد فقد أصبح بالإمكان الحجز عليها وبيعها جبرا بالمزاد العلني لاستفاء الدائن حقه، وتقسم لصنفين.

أ/ العقود الإدارية:

العقود الإدارية التي حررتها الدولة كثيرة ومتنوعة ويمكن تسليط الضوء على أهمها وهي:

_العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن المساكن أو القطع الأرضية طبقا للأمر 188/ 67 المؤرخ في 1967/09/27 المتعلق بتنازل الدولة للبلديات على سكنات ومراكز التجمعات السكنية وكذلك السكنات المنجزة في إطار عملية إزالة البطالة أو الكوارث.[1]

_عقود التنازل عن قطع أرضية بمقتضى الأمر 74/26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات.

_عقود التنازل المحررة طبقا للقانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، والتي إلغاؤها بموجب القانون رقم 2000/06 المؤرخ في 12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

أما بعد صدور قانون التوجيه العقاري 09/25 وطبقا لنص المادة 73 منه فإن الوكالة العقارية هي المختصة لوحدها بتسيير المحفظة العقارية للبلدية والتي عادة ما تلجأ لإبرام عقود عن طريق الموثق، ولم يبق لرؤساء المجالس الشعبية البلدية سوى تحرير عقود التصرف في الملكية العقارية للبلدية لصالح الأشخاص المعنوية العامة ليس إلا، ولكي يمكن اعتبارها كسندات مثبتة للملكية العقارية يجب أن تفرغ في شكل رسمي يحرر من طرف مدير أملاك الدولة بصفته موثق للدولة أو الموثق الذي اختارت اللجوء إليه، وللاحتجاج بها فيما بين المتعاقدين والغير وجب أن تشهر في مجموع البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية المختصة.[2]

عقود الوكالات العقارية: تتكفل الوكالة الولائية بالتسيير والتصرف ونقل ملكية الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية وتتولى شراء وبيع وتأجير ومقايضة العقارات والأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وكل المعاملات في السوق العقارية لحساب الجماعات المحلية إذا كانت هذه المعاملات تخص أشخاص القانون الخاص، وعليه فإن العقارات التي اكتسبها الخواص بموجب هاته العقود،

[1] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2004 . ص 22.
[2] حمدي باشا، حماية الملكة العقارية مرجع سابق، ص 24.

تكون قابلة للحجز عليها والتنفيذ عليها جبرا حتى وإن كانت غير مشهرة بالمحافظة العقارية المختصة.[1]

ب/ شهادات الملكية:

تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير شهادات الملكية وتسلم للملاك المعترف بأنهم أصحاب الأراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة يشار فيها لنوع وموقع ومساحة وحدود الأرض كما كانت مستخلصة أثناء التحقيق وفي حالة الشيوع، كما تذكر فيها أسماء سائر الورثة والشركاء في الملك والحصة العائدة لكل مهم، وللتكاليف والاتفاقات التي ظهرت أثناء عمليات التحري.

وقد استعمل المشرع هاته التقنية بمقتضى القانون 83/18 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، ويقوم رئيس البلدية بتسليم المعني شهادة الملكية، غير أن هذا الأمر غير مستساغ إذ أنه كيف يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أ يحل محل الوالي ويمنح شهادة ملكية على ممتلكات تابعة للدولة علما أن انتقال الملكية لا يتم إلا بتحرير عقد رسمي من طرف المالك أو من يمثله كالوالي أو مدير أملاك الدولة ويشترط أن يخضع لإجراءات الشهر.[2]

2- شهادة الحيازة:

هي عبارة عن قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، استحدثت بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، وهي مجرد سند حيازة مؤقت يسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، على الرغم من أنها ترتب لصاحبها مجموعة من المكنات القانونية التي تمنح إلا للمالك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية كحق إبرام عقد الرهن، إمكانية الحصول على رخص التعمير، غير أنه بالنظر للطابع الشخصي لها فإنها لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية، ولكنها يمكن أن تشكل وسيلة للتملك في المستقبل أثناء انتهاء عمليات المسح إذ يسلم لصاحب شهادة الحيازة دفتر عقاري بعد مرور الأربعة أشهر المقررة بموجب الترقيم المؤقت، إذ يصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء هاته المهلة دون حصول اعتراض.

[1] عمر حمدي باشا، حماية الملكة العقارية ،مرجع سابق ، ص 22.
[2] عبد الحفيظ بين عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، سنة 2004، ص 128.

يلاحظ أن الكثير من هاته الشهادات حررت في صورة مقرر إداري من دون أن تخضع لعملية الشهر، وبالتالي منحت لها صفة المقرر الإداري الغير مشهر والذي بالإمكان حجز العقار الذي تضمنه وبيعه جبرا بالمزاد العلني.[1]

أما في مجال العقار الصناعي والسياحي فإن الكثير من المستثمرين استفادوا من قطع أرضية موجودة داخل المناطق الصناعية، وأخرى لغرض الاستثمار السياحي بموجب مقررات إدارية (رخص) من خلال الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتيازات والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وأشار إلى الترخيص بالامتياز بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وبموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات وبموجب قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطع الأرضية تابعة لمحيط مدينة جديدة، وأكد الأمر المذكور على تكريس هذا الحق بموجب عقد، أما بالنسبة للعقار العمراني فإن الإدارة الإقليمية وكذا بعض الوكالات العقارية وزعت أراضي لغرض البناء بموجب مقررات إدارية وباشر أصحابها عمليات البناء، فالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل والمتمم للقانون 30/90 المتضمن على الأملاك الوطنية نص في المادة 04 منه على أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للحجز.

وقد أشار إلى أن الأملاك الوطنية يمكن تسييرها واستغلالها واستصلاحها بموجب رخصة لفائدة أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص، وأشخاص طبيعيين وذلك طبقا لنص المادة 05 منه.

ونصت المادة 69 مكرر 03 من نفس القانون المذكور أعلاه على جواز مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري على الحقوق والبنايات والتجهيزات ذات الطابع العقاري، إذا كانت لضمان القروض التي تحصل عليها صاحب الرخصة من أجل تمويل أو تعديل أو توسيع الأملاك الواقعة على ملحق الملك العمومي المشغول، فالدائن الحاجز في هذه الحالة هو دائما هيئة القرض وإن كانت دائنا عاديا.

[1] عمر حمدي باشا، حماية الملكة العقارية ، مرجع سابق، ص 26.

2/ طلب الحجز على المستثمرات غير المشهر:

يقدم الدائن أو من يمثله طلب الحجز على المستثمرة غير المشهر لمدينه، إلى رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ، ويتضمن هذا الطلب نفس البيانات المذكورة سابقا في طلب الحجز على العقار المشهر طبقا لنص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1]

ويرفق طلب الحجز حسب نص المادة 766 من قانون الاجراءات المدنية والادارية بوثائق أساسية، هي مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه بدلا من سند الملكية وهنا يكمن الاختلاف بين العقد الرسمي والعقد العرفي أو المقرر الإداري، كون أن العقد الرسمي يكون موجود على مستوى المحافظة العقارية.

ومع ذلك، فإذا كانت البيانات المتعلقة بالعقار محل الحجز غير وافية سيما بالنظر إلى المقرر الإداري والعقد الثابت التاريخ الذي غالبا ما يكون مفتقدا لهذه البيانات الدقيقة فإنه لا يوجد ما يمنع الدائن من اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات لما لها من أثر على تجسيد الحجز العقاري والبيع بالزاد.

ويجدر التأكيد أنه وعلى عكس العقار المشهر فإنه يصعب على الدائن الحصول على المقرر الإداري أو العقد العرفي الثابت التاريخ، فالبطاقة العينية المشهرة الموجودة على مستوى الحفظ العقاري تسهل عملية الحصول على كشف عقاري للعقار المراد توقيع الحجز عليه، وكذا كافة المعلومات المتعلقة به مما يجعل مهمة من يقوم بالتحديد صعبة.

ويمكن الإشارة في هذا الصدد أنه بالنسبة للعقد العرفي المستمد ثبوت تاريخه من تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع، فإنه وعلى عكس المحافظ العقاري الذي ألزمه القانون بضرورة إعطاء معلومات للجمهور فإن قانون التسجيل نص راحة على منع مفتش التسجيل من تسليم مستخرجات عن سجلاته إلا لفائدة الأطراف المتعاقدة أو ذوي حقوقهم، ولكنه أكد على إمكانية الحصول على هذا المستخرج إذا تم طلبه من الغير (أي ليس أحد الأطراف المتعاقدة وليس من

ذوي حقوقهم) كالدائن مثلا إذا استطاع استصدار أمر من رئيس المحكمة بذلك، وتطبق نفس الأحكام الخاصة بالعقار المشهر عند استصدار أمر الحجز على العقار غير المشهر.[2]

[1] عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 246.

[2] فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1971، ص 318.

الفرع الثاني: تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز وإنذاره.

كي ينتج أمر الحجز أثره القانوني وجب على الحاجز تبليغه بالطريقة المنوه عنها قانونا سواءا ما تعلق منها بإجراءات التبليغ أو الأشخاص المعنيين به حسب ما سيرد توضيحه أدناه:

أولا التبليغ الرسمي لأمر الحجز:

يعد تبليغ أمر الحجز إلى المدين من إجراءات التنفيذ وليس مقدمة من مقدماته كإعلان السند التنفيذي، لأن مقدمات التنفيذ لا تحدد محل التنفيذ بل يمكن بحسب تأصيلها النظري أن تتم دون أن يوجد محل صالح للتنفيذ.

وبعد صدور أمر الحجز العقاري يقوم الحاجز بتبليغ هذا الأمر للمدين، بالطريق الرسمي الذي نص عليه المشرع في المواد 406 إلى 416 من ق إ م إ وذلك عن طريق محضر قضائي إلى كل من :

- المدين مالك العقار أو الحق العيني العقاري، أي المدين فقط إذا كان العقار غير مثقل بأي تأمين عيني.[1]

- الغير إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني له، كأن يكون للغير رهن رسمي أو حق تخصيص أو حق امتياز على العقار.

- إخطار إدارة الضرائب بالحجز، من أجل استيفاء الدولة للضرائب بعد بيع العقار.

تعد المستثمرة محجوزة من تاريخ القيد وذلك طبقا لنص المادة 725 من ق إ م إ [2]كما أكدت المادة 726 من قانون إ م إ أنه إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا، كأن يكون له تأمينا عينيا على العقار المراد حجزه أو أن يكون صاحب رهن رسمي، أو حق تخصيص أو حق امتياز باعتبار أن له حق تتبع العقار بأي يد كانت طبقا للمادة 882 من القانون المدني فيجب عليه تبليغ الغير حائز للعقار والمثقل بالتأمين أو الكفيل العيني، الذين لهم الخيار بين الوفاء بالدين وبالتالي تطهير العقار من التأمينات العينية، أو التخلي عن العقار وقبول حجزه وبيعه بالمزاد العلني طبقا للمادة 912 من القانون المدني.

[1] عبد الرحمان بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 232.

[2] حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2010، ص 295.

ثانيا: إنذار المحجوز عليه:

وبمناسبة تبليغ أمر الحجز يقوم المكلف بالتبليغ بإنذار المدين بأنه في حالة عدم دفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه الرسمي، سيباع العقار أو الحق العيني العقاري في المزاد العلني جبرا عليه، وهذا ما أكدته المادتين 725 و 734 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية (ملحق 04).

يلاحظ أنه في حالة عدم إنذار المدين والتنويه بأن له أجل شهر لسداد الدين، فإن المشرع لم ينص على الجزاء المترتب على تخلف الإنذار، مما يتعين معه تطبيق القواعد العامة في البطلان، فهناك من رتب على تخلفه البطلان وهناك من يرى عكس ذلك.[1]

قد يتعدد الدائنين في علاقة المديونية لأن المدين قد يكون دائنا لأكثر من شخص واحد وفي حالة تعدد الدائنين فإن الأمر بالحجز يخضع للقواعد العامة، فقد يتم استصدار أمر الحجز من طرف الدائنين جميعا كما قد لا يتم استصداره على هذا النحو.

نصت المادة 911 من القانون المدني الجزائري على أنه " يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار بنزع العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا اختار الحائز أن يقض الدين أو يطهر العقار من الرهن أو التخلي عنه".

فالحائز الذي يجب على الدائن المنفذ أن يتخذ بشأنه الإجراءات الخاصة من إعلان الإنذار وتسجيله هو من آل إليه العقار بعقد مسجل قبل تسجيله تنبيه (أمر الحجز) بالنسبة للدائن المنفذ في يد المدين وللتنفيذ على عقار الحائز يفرق بين حالتين:

فالحالة الأولى تتطلب أن يسجل التصرف على الحائز بعد تسجيل أمر الحجز، وعندئذ لا يكون هذا التصرف نافذا في مواجهة الدائن الحاجز ويكون لهذا الأخير أن يتابع إجراءات التنفيذ على العقار ضد المدين فلا يلزم فاتخاذ أي إجراء.

أما الحالة الثانية فتتطلب أن يسجل التصرف على الحائز قبل تسجيل أمر الحجز ولو بعد تبليغه وعندئذ يكون التصرف نافذا في مواجهة الدائن، ويؤدي هذا التصرف إلى إخراج العقار من مالك المدين، ويمنع دائنيه من التنفيذ عليه، على أن هذا المنع يسري على الدائن صاحب الحق العيني

[1] أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2006، ص 37.

التبعي على العقار، ومعنى هذا أن المنفذ ضده لا يكون الحائز وحده، بل ينظم كطرف سلبي في الخصومة إلى المدين.

الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.

بعد أن تحصل المدين على أمر الحجز وقام بالتبليغ إلى الدائن، يقوم بعدها بقيد أمر الحجز في المحافظة العقارية، وعليه يجب تعريف الطبيعة القانونية لأمر الحجز وكيفية قيد أمر الحجز والآثار المترتبة عليه.

أولا: بالنسبـــــــة للمستثمرة المشهرة:

يقوم المحضر القضائي على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية التابع لها العقار لقيد أمر الحجز، وقد سماها القانون القديم مكتب الرهون وجعل مهلة شهر من أجل قيد أمر الحجز وهي مدة طويلة يمكن للمدين خلالها التصرف في العقار .

ويعد العقار أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ قيده في المحافظة العقارية، حسب نص المادة 725 فقرة أخيرة من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ولا يمكن التصرف في العقار كما أنه وبعد تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية لا يجوز للكفيل العيني نقل ملكية العقار ولا ترتيب تأمينات عينية عليه وإلا كان التصرف باطلا، وذلك على ضوء المادة 735 من ق إ م إ و إذا أودع الكفيل العيني بأمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر القضائي قبل تاريخ المزايدة مبلغ الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية والحاجزين فإن جميع التصرفات الواردة على العقار والمتعلقة بنقل الملكية تكون نافذة حسب ما تقتضي المادة 736 من ق إ م إ .

لقد حدد المشرع آجال ثمانية أيام للمحافظ العقاري لقيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية إيجابية تتضمن جميع القيود والحقوق الواردة على العقار أو الحق العيني العقاري من خلال الإشارة بالتدقيق إلى ساعة و تاريخ إيداع أمر الحجز، لكي يتسنى التعرف على ترتيب وروده خاصة إذا كان هناك عدة أوامر حجز، وهذا ما أكدته المادة 729 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي حالة امتناعه تترتب مسؤوليته التأديبية مع إمكانية اللجوء للقضاء الإداري في حالة حصول ضرر ما دون التأثير على إجراءات الحجز.[1]

[1] حسين فريجة، مرجع سابق، ص 296.

لم يرتب المشرع في المادة 725 من ق إ م إ الجزاء على تراخي الدائن الحاجز في قيد أمر الحجز خلال الأجل المقررة وهي شهر واحد، وتبعا لذلك يجب الرجوع إلى القاعدة المنصوص عليها بالمادة 60 من ق إ م إ والمتمثلة في " لا بطلان إلا بنص و " لا بطلان إلا بضرر".

وتبرز أهمية هذه البيانات عند التطرق لإعداد العقار للبيع ثم بيعه، والمنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز، ولا شك أن الغاية من قيد أمر الحجز هو رعاية مصالح الغير الذي قد يتعامل في العقار الجاري عليه الحجز، فيعلم أنه موضوع تحت يد القضاء فيأخذ حيطته.

عند قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري وقيده لأمر الحجز في السجل المخصص لذلك يعتبر ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي، ويترتب عليه وضع العقارات تحت يد القضاء وإذا تأخر في تسجيل أمر الحجز بعد إيداعه، فإن المادة 107 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على أن القيد يسجل بعد إتمام الإجراءات بأثر رجعي أي أن قيده يعود إلى تاريخ إيداع الأمر، وذلك حماية الحاجز من توقيع تصرفات تمس بحقوقه في هذه الفترة.[1]

ثانيا: بالنسبة للمستثمرة غير المشهرة:

بما أن العقارات المراد حجزها غير مشهرة فإن أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية ولذلك استحدث القانون مصلحة خاصة على مستوى أمانة ضبط المحكمة تتولى قيد الحجوز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين.[2]

وعمليا تشمل فقط المحاكم التي يتبع لاختصاصها المناطق غير المسموحة باعتبار أن المناطق الممسوحة محاكمها لا تحتاج إلى فتح هذا النوع من السجلات، على أساس أن الحجوز العقارية فيها تخضع لأحكام الحجز على العقارات المشهرة والتي تقيد في المحافظة العقارية بعد قيد أمر الحجز في السجل الخاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة الواقع العقار في دائرة اختصاصها تعتبر البداية الفعلية للحجز على العقار غير المشهر ووضعه تحت يد القضاء.

[1] عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد،ترجمة المحاكمة العادلة ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، وحدة رغاية ، الجزائر سنة 2009 ص 384.
[2] عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 386.

المبحث الثاني: خصوصية الحجز على المستثمرات الفلاحية

إن الوقوف على حقيقة المقصود بخصوصية الحجز على المستثمرة الفلاحية يقتضي منا أولا التطرق إلى شروط خاصة بالمزيد في بيع المستثمرات الفلاحية كمطلب أول: يندرج ضمن مبحثنا هذا وفي المطلب الثاني سنتحدث عن إجراءات البيع بالمزاد العلني.

المطلب الاول : شروط خاصة بالمزايد في بيع المستثمرات الفلاحية بالمزاد العلني

قبل التوصل لإجراء الحجز العقاري الخاضع لإجراءات البيع العقاري بالمزاد العلني وجب توافر شروط أو صفات خاصة بالمزايد في عملية البيع نفردها كما يلي:

الفرع الأول: اشتراط صفة الفلاح

تخص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في: 1996/01/27 المتضمن تعريف النشاطات الفلاحية وتحديد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته على ما يلي:"يعتبر فلاحا في مفهوم هذا المرسوم، كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية، بصفة مستثمرة وعادية كما هي معرفة أعلاه وتتوفر فيه الشروط الآتية:

-أن يكون مالك أراض أو مربي الماشية يتولى بنفسه وتحت مسؤوليته إدارة مهام التسيير ومراقبتها ومتابعتها، غير أنه يمكن المالك أن يفرض أمر التسيير للغير الذي يكون حينئذ وكيلا مسيرا موضوعا تحت سلطة المالك ومسؤوليته.

-أن يكون حائزا عقد إيجار أو انتفاع مبرما مع المالك وأن يكون الإيجار أو الانتفاع مصرحا بكونه نقدا أو عينا.

وتتولى الغرفة الفلاحية على مستوى الولايات مسك دفاتر نظامية تسجل فيها أسماء الفلاحين، على أساسها تسلم للفلاح بطاقة فلاح تبين هوية الفلاح وصفا لنشاطه وقطاعه الفلاحي أو شعبيته الفلاحية التي ينتمي إليها ترفق مع بطاقة التأمين لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء (CASNOS) المختص إقليميا بموقع النشاط.

كما يمكن التنازل للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي معزز بشهادة أو دبلوم يثبت ذلك مسلم من طرف مؤسسة تعليمية أو تكوينية معترف بها.

كما تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 96-63 مؤرخ في 1996/01/27 المتضمن تعريف النشاطات الفلاحية وتحديد شروط الاعتراف بصفة الفلاح على ما يلي: **"**يحدث على مستوى كل غرفة فلاحية دفتر فلاحي تسجل فيه أسماء الفلاحين، وذلك قصد الاعتراف بصفة الفلاح.

تمسك الغرفة الوطنية للفلاحة الدفتر الوطني الفلاحة.

وعندما تقع المستثمرة الفلاحية في إقليم ولايتين تكون الغرفة الفلاحية لمركز النشاط الرئيسي هي المختصة بتسجيل الفلاحة[1].

وتجدر الإشارة أن يقوم في بعض الأحيان أشباه الفلاحين بالتزوير في استعمال بطاقة الفلاح للحصول على امتيازات ومنح من طرف الغرف والإدارات الوصية وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 96-63[2] على تعرض صاحب هذه المخالفات والتجاوزات لعقوبات جزائية وحددتها في المادة 243 من ق العقوبات المعدل والمتمم بالحبس من ثلاثة (03) أشهر إلى سنتين (02) وغرامة مالية من 500 دج إلى 5000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

الفرع الثاني: اخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

رغم محاولة المشروع في قانون التوجيه العقاري ضبط طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية في المجال العقاري، فإن العقار الفلاحي ظل أحد أهم الحالات التي تراخى فيها هذا التدخل، رغم الإشارة الواضحة في هذا القانون (90-25) إلى دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ذلك تحت تسمية الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري.

فعلا لهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 2009/10/22 أعطى صلاحيات واسعة لهذه المؤسسة في مجال الأراضي الفلاحية بحيث يتولى هذا الأخير تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، من أجل الاستغلال الرشيد والأمثل لها في إطار التنمية المستدامة، كونها أداة تابعة للدولة وضامنة لعملية متابعة شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتقييم استعمالها المستدام والأمثل مع المساهمة في إعداد وتسليم عقود الامتياز، ويمكن له في إطار مهامه، حتى اقتناء أي مستثمرة أو أرض فلاحية متوفرة أو

[1]- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز، الطبعة الأولى 2019، بيت الأفكار ص 162/161

[2]المواد 07، 09 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 96-63 مؤرخ في 1996/01/27 المتضمن تعريف النشاطات الفلاحية وتحديد الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته

ذات طابع فلاحي بغية تهيئتها أو استصلاحها عن طريق التعاقد وهو في ذلك يؤدي دور المؤسسة ذات الطابع الصناعي والتجاري – المتخصص في المجال الفلاحي الاستثماري، لرفع العبء عن الدولة وتسهيل إدخال هذا القطاع العقاري الهام في الدورة الاقتصادية بعيدا عن آليات الجمود الإداري سابقا[1].

وقد تم منح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دورا هاما في حماية العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في جميع معاملات المستثمرين (بيع، شراكة، تنازل) ففي حالة وصول حق الشفعة (الإمتياز) الخاص بالمستثمرات الفلاحية للبيع بالمزاد العلني وفقا لقواعد وإجراءات الحجوز العقارية تنص المادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المعدل والمتمم بالمرسوم 96-87 على ما يلي:"يكلف الديوان في إطار مهامه على الخصوص بما يأتي:-يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع بموجب المادة 51 من القانون رقم 90-25 يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعية للبيع بموجب المادة 52 من نفس القانون.

كما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم 96-87 بعد إخطاره بالحجر على حق الانتفاع (الامتياز) بالمستثمرات الفلاحية أن يقوم باستعمال حق الشفعة على حصة المحجوز عليه وذلك في حالة علمها كونها الجهة الوصية بحماية العقار الفلاحي التابع

للأملاك الخاصة للدولة كما يمارس الرقابة السابقة على استعمال الحق في الشفعة على كل الصفقات (بيع/شراكة، تنازل) عن حصة المستثمر قبل الوصول إلى إجراءات الحجز عليها[2].

المطلب الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني

تعد مرحلة البيع المزاد العلني من أهم واخطر مرحلة منذ الانطلاق في عملية التنفيذ كونها تهدف إلى بيع العقار المحجوز عليه وتحصيل الثمن منه، وعليه يجب أن تتبع بشأنه إجراءات معينة في المزايدة، والتي سنورد ذكرها بالتفصيل.

[1]- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 193، 194

[2]- المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 2009/10/22

الفرع الأول: جلسة البيع وإجراءات المزايدة

البيع بالمزاد العلني عبارة عن عقد بمقتضاه يتم بيع أموال بإجراءات محددة بعد إعلان السعر المحدد وطلب الزيادة فيه، فعندما نقول عقد فمعنى ذلك لابد فيه من إيجاب وقبول سواء تم البيع بين صاحب المال والمشتري وهو ما يعرف بالبيع الاختياري أو تم بين المشتري والنائب عن صاحب المال، وهو ما يعرف بالبيع الجبري كبيع الحاكم أموال الفلس وبيع الوصي أموال القاصر التي يخشى عليها الهلاك ويراد بالمزايدة العملية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن[1].

وتمر جلسة البيع بالمزاد العلني بعدة مراحل محددة حصرا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتتلخص فيما يلي:

أولا: الجلسة الأولى

تخضع مجريات جلسة البيع بالمزاد العلني لأحكام المادتين المستحدثين 754، 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تجري المزايدة في جلسة علنية برئاسة المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، في اليوم والساعة المحددين لذلك، بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بعد إخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، ويجب حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص[2].

يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية تكون مفتوحة للجميع، تعقد بالتوقيت والتاريخ المحددين سلفا، ويترأسها رئيس المحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع.

تفتتح جلسة البيع فيقوم الرئيس بالتحقيق من حضور أو غياب أطراف الحجز، ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، ومدى توفر النصاب من المزايدات ثم يؤمر بافتتاح المزاد العلني بالتذكير بشروط البيع والثمن الأساسي وقيمة المصاريف، مبلغ التدرج في المزايدة والذي لا يجب أن يقل عن عشر آلاف **(10.000 دج)** بين كل عرض[3].

---

[1]- فتحي والي، مرجع سابق، ص 75

[2]- زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، جامعة طنطا، دار الفكري الجامعي الاسكندرية، ص 2004

[3]- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري ، دار الهدى، دون طبعة . ص 206

تجدر الإشارة أنه إذا لم يتقدم أي مزايد للجلسة الخاصة بالبيع، على مدار مختلف الإجراءات والتأجيلات والجلسات؟ فإنه يمكن تأجيل البيع بالمزاد العلني لأحد الأسباب التالية:

يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية وذلك بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية، كقلة المزايدين وضعف العروض ويعاد النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل، وإذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة، يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذلت الثمن الأساسي.

يجب أن يكون التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوما، ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوما من تاريخ التأجيل وهذا ما أكدته المواد 753، 754 و755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

قد أشارت المادة 750 من ق إ م إ على أنه يترتب على التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بالكيفية المنصوص عليها في المادتين 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا: الجلسة الجديدة

بعد الإعلان عن الجلسة الجديدة عن طريق النشر والتعليق يقوم رئيس الجلسة بعقدها في التاريخ والساعة سابقا عند تأجيل الجلسة الأولى، وتعقد هذه الجلسة بغض النظر عن عدد المزايدين حتى ولو كان أقل من ثلاثة، أما إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي وغير كاف لتغطية الدين والمصاريف يؤجل الرئيس البيع لجلسة موالية مع إنقاص العشر 1/10 من الثمن الأساسي، مع الأمر بإعادة النشر والتعليق بالكيفية التي سبق ذكرها مع إنقاص العشر وذلك طبقا لنص المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: حكم رسو المزاد وآثاره

إن حكم رسو المزاد لا يعد من حيث المضمون حكما قضائيا، فهو لا يحسم النزاع ولا يفصل في خصومة قضائية ولذلك لا يلزم تسبيبه ولكنه من حيث الشكل هو حكم لأنه يتضمن ديباجة كالديباجة الخاصة بالأحكام القضائية ووفقا للشكل المحدد في القانون للأحكام.(ملحق 8)

أولا: حكم رسو المزاد

نتطرق في هذا العنصر لطبيعة حكم رسو المزاد، بياناته وشهره بالمحافظة العقارية المختصة:

1- طبيعة حكم رسو المزاد:

إن حكم رسو المزاد لا يعدو أن يكون عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه (المدين الحائز، أو الكفيل العيني) وبين المشتري الذي رسى عليه المزاد[1] هناك من يرى بان حكم رسوا المزاد في حقيقته بمثابة قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية فهو مجرد محضر لبيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه ولائيا، لذلك جعل المشرع الفرنسي الطعن فيه بواسطة التظلم منه بدعوى آلية، لا بطريق من طرق الطعن في الأحكام[2].

إن حكم رسو المزاد وإن اتخذ شكل الأحكام فإنه لا يحمل إلا الاسم، لأن القاضي لا يقوم بسوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح، وإن شخصا قد اعتمد عطاؤه وأنه دفع كامل الثمن أو أعفى منه ولهذا وقع البيع عليه.

يعد حكم رسو المزاد الخاتمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري، فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار وبعد آخر الإجراءات لها[3].

وتنتهي به عملية الحجز ولا تبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ، وعليه فإن هذا الحكم يكون قابلا للطعن فيه بالبطلان وليس بطرق الطعن في الأحكام القضائية.

وإذا تمت المزايدة مخالفة للإجراءات المنصوص عليها قانونا، جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان حكم رسو المزاد، طبقا للقواعد العامة في دعوى البطلان، ويترتب على الحكم ببطلان حكم رسو المزاد زوال أثر البيع بالمزاد العلني شأنه شأن البيع الاختياري وتزل معه كل الالتزامات التي ترتب في ذمة الراسي عليه المزاد.

[1]- عمر حمدي باشا، حماية الملكة العقارية ، المرجع السابق، ص 311

[2]- العربي شحط عبد القادر و الاستاذ نبيل قصر ، طرق التنفيذ ، دار الهدى ، طبعة 2014 ، ص 137

[3]- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح بيروت، الطبعة 2، 1986، ص 137

ويعد الحكم برسو المزاد من بين السندات المنصوص عليها في المادة 600 من قانون ق إ م وإد وهذا الحكم غير قابل لأي طعن من طرق الطعن القضائية بحسب نص المادة 765 من نفس القانون والواقع أن البيع بالمزاد عبارة عن بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء.

ولا يبلغ حكم رسو المزاد للأطراف وغنما يتم تنفيذه مباشرة وجبرا، وقد حددت المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات الواجب ذكرها في حكم رسو المزاد فضلا عن البيانات المعتادة في الأحكام القضائية المتعلقة خاصة بديباجة الأحكام.

والمبدأ "لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا بل قرارا ولائيا صادرا في شكل حكم قضائي وتبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد العلني، ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة والصادرة نهائيا وهي شروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه[1].

2- بيانات حكم رسو المزاد:

لقد نصت المادة 763 من ق إ م إ على أن حكم رسو المزاد يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية ويصدر ديباجتها لذلك يجب أن يتضمن:

المحكمة التي أصدرته- تاريخ إصداره ومكانه- اسم القاضي الذي أجرى المزايدة – اسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة – أسماء وألقاب الأطراف وموطنهم-السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلته، لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع – تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت كما هو معين في قائمة شروط البيع – تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع – إجراءات البيع بالمزاد العلني – الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا كان أو معنويا – الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع – إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد – توقيع القاضي وأمين الضبط على الحكم.

[1]- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية ،مرجع سابق، ص 313

والملاحظ عن هذه البيانات أنها تتعلق بكافة الإجراءات الشكلية والموضوعية التي بني عليها الحكم الصادر برسو المزاد بدء من السند التنفيذي مرورا بمختلف الإجراءات ذات الصلة وصولا إلى تنفيذ والذي هو بطبيعة الحال(البيع)[1]

3_شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية:

نتيجة لكون حكم رسو المزاد يرد على عقار وكانت ملكية العقار لا تنتقل في قانون الشهر العقاري الجزائري إلا بالقيد، فإنه يجب شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد.

وفي هذا الإطار نصت المادة 762 فقرة 02 من ق إ م إ (يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره وعليه فالشهر هو وسيلة لنقل الحقوق العينية العقارية)

باعتبار أن حكم رسو المزاد ليس بحكم قضائي فاصل في نزاع، إنما ينهي إجراءات التنفيذي الجبري فهو حينئذ لا يخضع لوجوب تبليغه إلى أطراف الحجز كما صنفه المشرع ضمن السندات التنفيذية بما تضمنه منطوقه بمفهوم المادة 600 من ق إ م وإد وبالتالي يجب مهره بالصيغة التنفيذية التي تذيل بها الأحكام القضائية، وإلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد[2].

ثانيا: الآثار القانونية التي يرتبها حكم رسو المزاد:

إن حكم رسو المزاد شأنه في ذلك شأن كافة الأحكام القضائية يرتب جملة من الآثار القانونية، فباعتباره عملية بيع نهائية فتنتقل فيه ملكية العين المبيعة للراسي عليه المزاد غير أن هذا الانتقال يتم بطريقة جبرية عكس عملية انتقال الملكية في البيع الرضائي، كما أن عملية البيع تطهر العقار المباع من كافة القيود التي تثقله، وفيه لا يضمن الطرف الحاجز أو السلطة القضائية التي قامت بعملية البيع العيوب الخفية للمبيع، وبإتمامه وانتقال الملكية للراسي عليه المزاد خول القانون للمحجوز عليه الطعن فيه بدعوى البطلان المبتدئة باعتبار أنه حكم نهائي غير قابل للطعن فيه بالطرق العادية وغير العادية، وهي الآثار التي سنوردها بالشرح طبقا لما سيرد أدناه.

[1]- سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص 988

[2]- عمر حمدي باشا،حماية الملكية العقارية ،المرجع السابق، ص 314

1- انتقال المستثمرة:

يعتبر حكم رسو المزاد عبارة عن سند ملكية، تنتقل ملكية المستثمرة الفلاحية المباعة بالمزاد والارتفاقات العالقة به، مثل حق المرور إلى الراسي عليه المزاد مباشرة بعد قيد المحضر القضائي هذا الحكم بالمحافظة العقارية، باعتبار الشهر وسيلة لنقل الحقوق العينية العقارية.

وللمحضر القضائي مهلة شهرين من تاريخ صدور الحكم لقيده، حسب نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما المادة 763 من ق إم إ التي تقابلها المادة 395 من ق إ م إ الملغى حددت البيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها حكم رسو المزاد، وذلك من اجل توحيد الإجراء لدى القضاة أثناء تحرير الحكم مما يسهل عمل المحافظين العقارين في مرحلة القيد والشهر، باعتبار الحكم سندا ناقلا للملكية[1].

فبتقييد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد ويصبح مشتريا أو مالكا للعقار، وتنتقل الملكية إلى المشترى في مواجهة الغير أي يحتج بها على الغير لأن القيد يجعل البيع تاما من سائر نواحيه.

2- تطهير المستثمرة:

رغم أن القاعدة العامة أن الشخص لا ينقل إلى من يخلفه أكثر مما كان له من حقوق إلا أن المشرع رأى استثناءات عن هذه القاعدة بأن يرتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهيرا للعقار من كل التأمينات العينية، وفقا لأحكام المادة 764 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 936 من القانون المدني، وهذا ما يسمى بالتطهير بقوة القانون فيما يتعلق بالرهون.

لكن يجب أن يكون أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع، ذلك أن الدائن الذي لم يبلغ بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع لا يحتج عليه بإجراءات التنفيذ والبيع، وبالتالي يجوز له التمسك بعدم نفاذ البيع في حقه وله كذلك الحق في رفع دعوى أصلية ببطلان حكم رسو المزاد[2].

وترتب عن حكم رسو المزاد انقضاء الحجز وانتقال كافة حقوق الدائنين إلى ثمن البيع (الحلول العيني) وبذلك تبدأ مرحلة جديدة بالنسبة لهم وهي مرحلة التوزيع.

[1]- عبد الرحمن بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 258
[2]- عمر حمدي باشا،حماية الملكية العقارية ،مرجع سابق، ص 315

3- عدم ضمان العيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني:

تنص المادة 385 من القانون المدني على أنه: (لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد) والمدين المحجوز عليه لا يضمن العيوب الخفية وكذلك الظاهرة للعقار، باعتبار أن البيع بالمزاد هو بيع قضائي لا ضمان فيه العيوب، والغاية من تقرير هذا المبدأ هو أن البيع الجبري يحاط بالعلانية ويتم تحت إشراف القضاء مما يكفل الكشف عن عيوب البيع فضلا عن الرغبة في استقرار البيع الجبري.

الخاتمة

الخاتمة:

حظيت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة اهتمام الدولة بمسألة تأطيرها القانوني منذ الاستقلال إلى غاية 2019، هذا بداية بقانون التسيير الذاتي 68-653 وقانون الثورة الزراعية 71-73 وقانون المستثمرات الفلاحية لسنة 1987 وهي قوانين جاءت كلها متعلقة بالنظام السياسي والاقتصادي لكل مرحلة.

إن قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 (ملغى) تزامن تطبيقه ومرحلة الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي نجمت عن تطبيق دستور 23 فبراير 1989 وتبني خيار اقتصاد السوق، وكان من الواجب أن تنتقل من عهد الثورة الزراعية إلى عهد العصرنة والمستثمرات الفلاحية، لكن الواقع والمشاكل القانونية والقضائية التي عرفها تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 (ملغى) فتحت الباب لفشله مدة 20 سنة من بداية العمل به على أرض الواقع بسبب الإهمال الجماعي من الفلاحين لهذه المستثمرات وبيعها والتعدي عليها بالبناء مما أثر على الطبيعة الفلاحية لها وعلى مردود القطاع الفلاحي وهو ما يزال قائما إلى يومنا هذا بجملة كبيرة من التعديات مست الأراضي الفلاحية.

بحيث عرفت المرحلة من 2000-2005 التوجه إلى سوق العقار الفلاحي العمومي للتداول من خلال التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02-2002 الصادرة بتاريخ 15-07-2002 كبديل لتجميد مشروع بيع أو إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي عرض على البرلمان للتصويت سنة 1997 وجمد فيها بعد بموجب مقرر الحكومة 01-2005 المؤرخ في 15-01-2005.

إن هذه الأسباب أدت بتدخل السلطات العمومية من جديد سنة 2010 بإلغاء هذا القانون (قانون رقم 19/87) (ملغى) واستبداله القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث حمل هذا القانون نمط جديد تمثل في عقد الامتياز كبديل لحق الانتفاع الدائم في إطار المبادئ الكبرى لقانون التوجيه الفلاحي 08-16 المؤرخ في 03-08-2008.

إنه ولضمان نجاح القانون 10-03 ولتوفير الحماية للعقار والنهوض بالقطاع الفلاحي يتوقف علينا الأخذ بإجراءات التنفيذ الجبري وذلك لكل من الحاجز والمحجوز عليه سواء في عملية الحجز أو عملية البيع.

ففيما يخص الحاجز وعلى مستوى عملية الحجز فإن الضمانات تتمثل في إمكانية إعلان أمر الحجز وتسجيله في نفس الوقت كي لا يتصرف المدين في العقار، ذلك أن إعلان أمر الحجز لا يؤدي لاعتبار العقار محجوزا، وكذا تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية يمنع المحجوز عليه القيام بأي تصرف و استعمال واستغلال للعقار.

وبالنسبة للمحجوز عليه، فإن المشرع فرض على الدائن أن ينبه المدين بتسديد ما في ذمته من دين وانتظار المهلة القانونية حتى يباشر إجراءات التنفيذ الجبري على العقار كما أن التنفيذ يقتصر كمرحلة أولى على المنقولات ولا يمتد للعقارات مع مراعاة المهل التي تمتد إلى اليوم الذي يسبق جلسة البيع.

وبالنسبة للمزايد فالهدف هو ضمان توفير جميع الشروط الخاصة لهذا الأخير وذلك قبل اللجوء إلى عملية البيع بالمزاد العلني.

أما فيما يخص عملية البيع فإن الضمان الذي يهدف إليه المشرع هو تحقيق أكبر حصيلة ممكنة من البيع، وذلك تحت إشراف القضاء، وعن طريق المزاد العلني، والذي يكفل ويضمن وصول حصيلة البيع لأقصى حد.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أ- الكتب: (المؤلفات)

1-فتحي والي ، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، سنة 1971.

2- محمد حسنين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري ، مكتبة الفلاح ، بيروت طبعة 2 ، 1986.

3-عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2004 .

4-عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دار هومة سنة 2004.

5- عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2005.

6- أحمد خليل ، التنفيذ الجبري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، طبعة 2006 .

7-عمر حمدي باشا و ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة على ضوء أخر التعديلات ، دار هومة ، للنشر ، الجزائر ، طبعة 2008.

8- عبد الرحمان بربارة ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية وفقا للتشريع الجزائري لا سيما قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 ، منشورات بغدادي ، الطبعة الأولى ، طبعة 2009.

9-عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية و الإ دارية الجديد ، ترجمة المحاكمة العاد لة المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، وحدة رغاية ، الجزائر سنة 2009.

10-حسن فريجة ، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية سنة 2010.

11-سائح سنقوقة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، نصا ، شرحا ، تعليقا ، تطبيقا، الجزء الثاني ، دار الهدى عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2011.

12-عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ وفق القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، طبعة 2012.

13-عبد القادر العربي شحط و الأستاذ نبيل قصر ، طرق التنفيذ ، دار الهدى ، طبعة 2014.

14-محمودي عبد العزيز ، إستثمار العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز ، الطبعة الأولى بيت الأفكار ، سنة 2019.

15-زكي محمد زيدان ، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي و القانون الوضعي ، جامعة طنطا ، دار الفكر الجامعي الإسكندرية .

16-محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح التنفيذ الجبري ، دار الهدى ، دون طبعة.

ب- المجلات:

1- بلحاج الجيلالي، النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون رقم 10-03 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 5، العدد 01، سنة 2019.

ج- النصوص القانونية:

* النصوص التشريعية:

1- القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتبهين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50 ، لسنة 1987.

2- القانون 06-03 المؤرخ في 20 -02-2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية رقم 14 سنة 2006، عن مهام المحضر القضائي.

3- قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في أوت 2008 الموافق ل أول شعبان عام 1429 ، الجريدة الرسمية العدد46 ، لسنة 2008.

4- القانون 10-03 المؤرخ في 15أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد46 ، لسنة 2010.

*** الأوامر:**

1- الأمر 73-71 المؤرخ في 08-11- 1971 المتضمن الثورة الزراعية ايجابيات وسلبيات متعددة، الجريدة الرسمية العدد57 ، لسنة 1957.

2- الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13-05-2007، الجريدة الرسمية العدد 31 لسنة 2007.

*** المراسيم و القرارات :**

1- المرسوم التنفيذي رقم 96- 459 المؤرخ في 07 شعبان عام 1417 الموافق ل 18 ديسمبر 1996 الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد81 ، لسنة 1996.

2- المرسوم التنفيذي رقم 96-63 مؤرخ في 27-01-1996 المتضمن تعريف النشاطات الفلاحية وتحديد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته.

3- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بموجب المرسوم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009.

4- المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 09-03-2012 المتعلق بتحديد ذات الإمكانيات الفلاحية الذي يعتمد كأساس لحساب أتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 14، لسنة 2012.

5-القرار المؤرخ في 16-06-2016 المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية ،الجريدة الرسمية العدد 30،لسنة 2012.

د- مذكرات ومحاضرات:

1- لنقار سمية بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2002.

2-عبد الرحمان ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، جامعة الجزائر، كلية الحقوق السنة الدراسية، 2007، 2008.

3- بطاش فاطمة، قسمي وهيبة، المستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجديد 10-03 جامعة الدكتور يحي فارس المدية، السنة الجامعية 2011-2012.

4- بلحاج الجيلالي، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2012

5- بن راهية إدريس، رابحي عبد الحفيظ، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، السنة الجامعية 2014-2015.

6 - علي معطا الله، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري ، بن عكنون ، الجزائر ، بدون سنة.

الفهـــرس

الفهرس

شكر وعرفان

إهداء

مقدمة: 1

الفصل الأول: خضوع المستثمرة الفلاحية لقواعد القانون الخاص 5

تمهيد:.....6

المبحث الأول: تكوين المستثمرة الفلاحية.....7

المطلب الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية.....7

الفرع الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية.....8

الفرع الثاني: العناصر التي تقوم عليها المستثمرة الفلاحية: 9

المطلب الثاني: أنواع المستثمرات الفلاحية والنتائج المترتبة عن قيامها 10

الفرع الأول: أنواع المستثمرات الفلاحية 11

الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن قيام المستثمرات الفلاحية: 14

المبحث الثاني: تكييف المستثمرة الفلاحية 17

المطلب الأول: استحداث بطاقية للمستثمرات الفلاحية 17

الفرع الأول: إجراءات التسجيل في بطاقية المستثمرات الفلاحية:.....17

الفرع الثاني: مضمون بطاقية المستثمرات الفلاحية 19

المطلب الثاني: إمكانية تشكيل تعاونية فلاحية وإبرام عقود الشراكة.....20

الفرع الأول: مباشرة النشاط الفلاحي في شكل تعاونية.....20

الفرع الثاني: كيفية إنشاء تعاونية فلاحية 21

الفرع الثالث: أجهزة التعاونية الفلاحية:.....22

الفصل الثاني : إجراءات الحجز العقاري على المستثمرات الفلاحية.....25

تمهيد :.....26

المبحث الأول: خضوع المستثمرة الفلاحية للقواعد العامة للحجز 27

المطلب الأول: مقدمات التنفيذ على مستوى المحضر القضائي.....27
الفرع الأول: إعلان السند التنفيذي والتكليف بالوفاء. 27
الفرع الثاني: محضر الامتناع عن التنفيذ 30
المطلب الثاني: المراحل التمهيدية للحجز على المستثمرة الفلاحية. 32
الفرع الثاني: تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز وإنذاره. 40
الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية. 42
المبحث الثاني: خصوصية الحجز على المستثمرات الفلاحية.....44
الفرع الأول: اشتراط صفة الفلاح.....44
الفرع الثاني: اخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....45
المطلب الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني.....46
الفرع الأول: جلسة البيع وإجراءات المزايدة 47
الفرع الثاني: حكم رسو المزاد وآثاره.....48
الخاتمة:.....55
قائمة المراجع: 58
الفهرس 63