الحجز التنفيذي على حق الامتياز الفلاحي

Executive attachment of the agricultural franchise

جقبوب محفوظ ♦
جامعة الجزائر 1-الجزائر
rebahrebah254@gmail.com

محمدي فريدة
جامعة الجزائر 1-الجزائر
f.zaoui@univ-alger.dz

تاريخ الإرسال: 2024/11/24 تاريخ القبول: 2024/12/11 تاريخ النشر: 2024/12/18

الملخص:

في إطار النهوض بالقطاع الفلاحي سعيا لتحقيق الاكتفاء الذاتي في الغذاء سعت الدولة لبعث الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للدومين الخاص للدولة، وبذلك كرست الدولة أرضية تشريعية وتنظيمية، وحددت صيغة استغلال هذه الاراضي الفلاحية عن طريق الامتياز.

لكن الظاهر أن كل ذلك لم يحقق الهدف المرجو منه ما أدى إلى إلغاء الاستفادة من حق الامتياز في حالات، كما كان هذا الحق محل حجز وبيع في حالات لوجود ديون مترتبة على المستثمر الفلاحي (صاحب حق الامتياز) سواء من طرف الأشخاص الطبيعيين أو من طرف المؤسسات المالية المقرضة .

وتطبق على إجراءات حجز وبيع حق الامتياز الفلاحي قواعد الحجز والبيع العامة المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم ، وكذا القواعد الخاصة المقررة في قوانين وتنظيمات أخرى.

غير أن حجز وبيع هذا الحق بالمزاد العلني لابد أن تراعى فيه خصوصية هذا الحق حتى لا يخرج عن الهدف المبتغى منه.

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي، الحجز، التنفيذ، البيع بالمزاد العلني، الامتياز.

Summary:

As part of the efforts to develop the agricultural sector and achieve food self-sufficiency, the state has sought to encourage investment in agricultural land belonging to the state's private domain. To this end, the state has established a legislative and regulatory framework and defined the method of exploiting these agricultural lands through the right of usufruct. However, it appears that this initiative has not fully achieved its intended

♦ المؤلف المرسل

goal, leading to the cancellation of usufruct rights in certain cases. In other instances, the right of usufruct has been subject to seizure and sale due to debts owed by agricultural investors (usufruct holders), whether to individuals or lending financial institutions.

The rules governing the seizure and sale of the usufruct right are based on the general provisions of the Civil and Administrative Procedure Code, as amended, as well as specific regulations outlined in other laws and regulations. However, when seizing and selling this right through public auction, the particularities of the usufruct right must be considered to ensure that it does not deviate from its intended purpose.

Keywords: Agricultural land, seizure, enforcement, public auction, usufruct.

مقدمة:

في إطار سعي الدولة المستمر لتطوير الاستثمار في مختلف القطاعات ومنها قطاع الفلاحة صدر القانون رقم 08 – 16 المؤرخ في 03 – 08 – 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي[1] لتوضيح السياسة الفلاحية الوطنية وتثمين الوظائف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للقطاع الفلاحي، بما يضمن مساهمته الفعالة في جهود التنمية الوطنية المستدامة وتحسين الأمن الغذائي المستدام.

وحدد القانون المذكور صيغة استغلال الأراضي الفلاحي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في شكل عقد امتياز، وهو تقنية إدارية عقدية مرنة تبرم بين الفلاح المستثمر والإدارة المانحة لهذه الأراضي الفلاحية، وهي مديريات أملاك الدولة على مستوى الولايات بعقد إداري محرر عن هذه الأخيرة، تحت مراقبة مباشرة للدولة عبر آليات الرقابة الإدارية لا سيما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وباقي المؤسسات الرقابية الأخرى، وقد نظم أحكام هذا العقد القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 15 – 10 – 2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة [2]، والمرسوم التنفيذي له رقم 10 – 326 المؤرخ في 23 – 12 –2010 المتضمن تحديد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة [3].

وهذا الحق مدمج كنصيب عيني شائع للمستثمر المستفيد ضمن الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، ويبين قوام هذا النصيب بوحدة القياس " الهكتار "، ويحدد بمراجع المسح ومخطط المسح، ويتشكل أيضا من الممتلكات

[1] الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 10 – 08 – 2008.

[2] الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 18 – 08 – 2010.

[3] الجريدة الرسمية، العدد 79، المؤرخة في 29 – 12 – 2010.

المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية، ويقصد بها الأملاك السطحية بما في ذلك المحلات ذات الاستعمال السكني في حدود حصة المستثمر الشائعة.

ومادام هذا الحق حقا عينيا عقاريا مشهرا فقد أجاز القانون رقم 10 – 03 في المادة 12 منه رهنه لفائدة هيئات القرض وذلك تشجيعا للاستثمار، سيما مع فتح باب الشراكة في استغلال هذا الحق، وترتب عن طبيعة هذا الحق واستغلاله إمكانية حجزه وبيعه بالمزاد العلني كأي حق عيني عقاري مشهر، وتحكم إجراءات حجز هذا الحق والتنفيذ عليه نصوص خاصة قررها سيما الأمر رقم 03 – 11 المتعلق بقانون النقد والقرض المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 06 – 132 المذكور، ضف لذلك الأحكام العامة للحجز التنفيذي على الحقوق العينية العقارية المشهرة المقررة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم [1]، غير أن التنفيذ على هذا الحق وصولا لبيعه بالمزاد العلني ينبغي فيه - بل ويجب - مراعاة الخصوصية التي منحها المشرع له سيما بالنظر للهدف المبتغى منه.

ومحل البحث هنا هو التنفيذ على هذا الحق من بداية توقيع إجراءات الحجز التنفيذي عليه إلى غاية بيعه بالمزاد العلني، وما يتخلل كل مرحلة من خصوصية تتعلق به، وقد كان تناولي لهذا البحث لأهميته ومحاولة بيان الخصوصية التي تعتري التنفيذ عليه.

وقد ارتأيت تناول هذا الموضوع في مبحثين، أتعرض في المبحث الأول لتوقيع الحجز التنفيذي على هذا الحق، وأتعرض في المبحث الثاني لبيع هذا الحق بالمزاد العلني.

المبحث الأول : توقيع الحجز التنفيذي على حق الامتياز الفلاحي

في حالة إخلال المستثمر صاحب حق الامتياز الفلاحي بالتزامه بالوفاء بالدين المؤسس عليه رهن قانوني لفائدة هيئات القرض والمؤسسات المالية عامة فإنه يمكن لهذه الأخيرة كدائنة صاحبة حق رهن قانوني مؤسس على حق الامتياز الفلاحي طلب توقيع الحجز على هذا الحق.

كما يجوز أيضا لأي شخص طبيعي آخر أو شخص اعتباري طلب توقيع الحجز التنفيذي على حق الامتياز الفلاحي، إذا كان يتمتع بصفة الدائن وفقا لما تقرره القواعد العامة في القانون المدني.

ومن ثم يتضح جليا أن الحجز التنفيذي على حق الامتياز الفلاحي تسري عليه الأحكام العامة للحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهرة المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، وكذلك الأحكام الخاصة المقررة بالمرسوم التنفيذي المذكور.

لذلك أتعرض في هذا المبحث لبيان، الوعاء العيني محل الحجز التنفيذي في مطلب، ولإجراءات الحجز التنفيذي على هذا الوعاء في مطلب.

[1] قانون رقم 08 – 09 مؤرخ في 25 – 02 – 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13 – 22 المؤرخ في 12 – 07 – 2022.

المطلب الأول : الوعاء العيني محل الحجز التنفيذي

يجد الحجز التنفيذي على حق الامتياز الفلاحي أساسه القانوني في التشريع والتنظيم ويخضع لأحكام عامة وخاصة، مقررة بالقانون 10 – 03، وبالقانون المدني وبالأمر رقم 03 – 11، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06 – 132.

ويشمل الحجز الموقع على هذا الوعاء العيني الحق العيني العقاري المشهر، وكذلك ممتلكات أو أملاك المستثمرة في حدود حصة المستثمر صاحب حق الامتياز محل الحجز.

لذلك أتعرض في هذا المطلب، في فرع لبيان الأساس القانوني والتنظيمي للحجز التنفيذي على الوعاء العيني، وفي فرع لمشتملات الوعاء العيني محل الحجز.

الفرع الأول : الأساس القانوني والتنظيمي للحجز التنفيذي على الوعاء العيني

ما دام حق الامتياز الفلاحي حقا عينيا عقاريا مشهرا فإن من خصائصه إمكانية التنفيذ عليه بتوقيع الحجز التنفيذي عليه تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني، وقد نص القانون رقم 10 – 03 على إمكانية توقيع الحجز على هذا الحق [1].

والمقرر أن أساس الرهن الرسمي للعقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة عامة القابلة للحجز والبيع بالمزاد العلني هو القانون المدني، الذي وضع القواعد العامة التي تسري وتحكم كل عقود الرهن الرسمي [2] ومن ثم تسري هذه القواعد على رهن حق الامتياز الفلاحي.

وقررت الأحكام العامة للحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهرة بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية [3]، إذ فصل هذا القانون في هذه الإجراءات بداية باستصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار و/ أو الحق العيني العقاري المشهر، وصولا إلى صدور حكم رسو المزاد العلني وآثاره، وهذا في المواد من 721 إلى 765 منه، لذلك فإن الحجز التنفيذي على حق الامتياز الفلاحي يخضع لهذه الأحكام.

وبالإضافة إلى هذه الأحكام العامة يخضع الحجز التنفيذي لهذا الوعاء العيني لقواعد وأحكام خاصة مقررة بالأمر رقم 03 – 11، والمرسوم التنفيذي رقم 06 – 132، خاصة وأن القانون خول للمستفيد من حق الامتياز الفلاحي رهن حصته الشائعة في المستثمرة الفلاحية لفائدة المؤسسات المالية والمصرفية، وهذا بغرض الحصول على قرض تمويلي لمدة لا تفوق مدة عقد الامتياز، وذلك بهدف دفع وتشجيع الاستثمار في العقار الفلاحي العمومي [4].

---

[1] المادة 13 من القانون رقم 10 – 03.

[2] نص القانون المدني على أحكام الرهن الرسمي في المواد من 882 إلى 936

[3] معدل ومتمم بالقانون رقم 13 – 22 المؤرخ في 12 – 07 – 2022

[4] المادة 12 من القانون رقم 10 – 03 تجيز رهن هذا الحق.

وما تجدر الإشارة إليه هنا أن رهن هذا الوعاء العيني والمستند للأمر والمرسوم التنفيذي المذكورين بمثابة رهن رسمي قانوني، وهذا بالنظر لمضمون نص المادة 12 من القانون رقم 10 – 03 المذكورة أعلاه، وكذا مضمون نص المادة 85 من القانون رقم 08 – 16 [1] المعتبرة مؤسسات القرض إحدى طرق التمويل التي يلجأ إليها المستثمر صاحب حق الامتياز بهدف تمويل مشروعه الفلاحي [2].

غير أنني أرى أنه لا مانع من لجوء المستثمر صاحب حق الامتياز الفلاحي للاقتراض من الخواص أي الأشخاص الطبيعيين، وحتى الأشخاص المعنوية الخاصة كهيئات القرض الخاصة وهذا بهدف تمويل مشروعه الفلاحي، ومن ثم رهن حصته محل الامتياز بموجب عقد رهن رسمي اتفاقي محرر أمام الموثق طبقا للقواعد العامة للرهن الرسمي الاتفاقي، لتحقق الغاية من الرهن هنا سواء في الرهن الرسمي القانوني أو الرهن الرسمي الاتفاقي.

مع الملاحظ في الواقع العملي عزوف الموثقين عن تحرير عقود الرهن الرسمي الاتفاقي بهذا الخصوص، ومن ثم لجوء أصحاب حق الامتياز للاقتراض من البنوك العمومية سيما بنك الفلاحة والتنمية الريفية، التي تحرر اتفاقيات قرض مرفقة بعقود رهن رسمية قانونية.

الفرع الثاني : مشتملات الوعاء العيني محل الحجز

يشمل حق الامتياز الفلاحي الممنوح للمستثمر المستفيد – والذي يكون محل حجز تنفيذي - الحق العيني العقاري المشهر محل الامتياز، أي الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، وكذلك ممتلكات المستثمرة المتكونة من الأملاك السطحية المتصلة بها.

لذلك أتعرض في هذا الفرع لبيان، الحق العيني العقاري المشهر محل الامتياز، ولممتلكات المستثمرة الفلاحية.

أولا : الحق العيني العقاري المشهر محل الامتياز

يقصد بهذا الحق العيني العقاري مساحة الأرض الفلاحية المخصصة لصاحب حق الامتياز ضمن الوعاء العقاري الخاص بالمستثمرة الفلاحية، أي حصة المستفيد الشائعة ضمن الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية وهي تمثل حصة عينية عقارية [3].

ويبين بعقد الامتياز قوام هذا الحق بوحدة القياس " الهكتار "، ويبين على أنه يمارس على الشيوع، وهل يشمل مساحة مسقية أولا، كما يبين مراجع المسح، وكذلك مخطط المسح وتحيينه، وأصل الملكية [1].

---

[1] المادة 85 من القانون رقم 08 – 16 المتضمن التوجيه الفلاحي.

[2] من مشتملات المشروع الفلاحي التهيئة والبناء كبناء الإسطبلات والمخازن وحفر الآبار، وكذلك استغلال الأرض الفلاحية بشراء العتاد والآلات والبذور والشجيرات والأسمدة.....الخ.

[3] الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية في ظل القانون رقم 87 – 19 (08 – 12 – 1987)، ابن رقية بن يوسف، بحث منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، سنة 2004، ص 76.

وهذا الحق العيني العقاري المشهر هو محل الرهن لفائدة هيئات القرض، ومن ثم فإن الحجز التنفيذي في حالة عدم وفاء المدين المقترض بالتزامه برد الدين في الأجل المتفق عليه ينصب عليه.

ثانيا : ممتلكات المستثمرة الفلاحية

يشمل حق صاحب الامتياز إلى جانب الحق العيني العقاري، الأملاك السطحية المتصلة بوعاء المستثمرة الفلاحية، وهي تشمل عادة ما فوق الوعاء العقاري من عقارات ومنقولات ملتصقة وملحقة كالمباني والمعدات.

ويتم جرد هذه الأملاك بدقة وفقا لمحضر جرد ملحق بنموذج عقد الامتياز الصادر بملحق المرسوم التنفيذي رقم 10 – 326، وتكون أيضا محل رهن مع الحق العيني العقاري المذكور في حدود حصة صاحب حق الامتياز المدين، ويحجز عليها تبعا لذلك في حالة مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي.

ورجوعا للأحكام العامة للحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة المقررة بنص المادة 721 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن حق الامتياز الفلاحي وما دام حقا عينيا عقاريا مشهرا فإنه يحجز عليه وفقا للأحكام العامة المذكورة، فتحجز الحصة الشائعة لصاحب حق الامتياز لفائدة الدائن المقرر له هذا الحق.

المطلب الثاني : إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على الوعاء العيني

ما دام المقرر أن حق الامتياز حق عيني عقاري مشهر -كما تقدم الذكر - فإنه يمكن الحجز التنفيذي عليه وفقا للقواعد العامة طبقا للمقرر بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومادام الثابت أيضا أن حق الامتياز الفلاحي يرتب أيضا حق رهن قانوني لفائدة هيئات القرض -كما تقدم الذكر - فإنه يحجز عليه وفقا للإجراءات الخاصة المقررة بالأمر رقم 03 – 11، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 06 – 132.

وعليه أتطرق لإجراءات توقيع الحجز التنفيذي على الوعاء العيني المؤسس للرهن القانوني في فرع، ولإجراءات توقيع الحجز التنفيذي على الوعاء العيني طبقا للقواعد العامة في فرع، وللآثار المترتبة على توقيع الحجز التنفيذي على الوعاء العيني في فرع.

[1] محمودي عبد العزيز، استثمار العقاري الفلاحي عن طريق الامتياز، في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2019، ص 160.

الفرع الأول : إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على الوعاء العيني المرهون

في حالة إخلال المدين صاحب حق الامتياز بالتزامه بتسديد القرض في الأجل المتفق عليه لفائدة البنك، فإنه يجوز توقيع الحجز على الوعاء العيني المذكور وطلب بيعه بالمزاد العلني وفقا للإجراءات التي قررها المرسوم التنفيذي رقم 06 – 132.

لذلك أتعرض لبيان هذه الإجراءات، بإعذار المستثمر صاحب حق الامتياز بتسديد الدين، وباستصدار أمر الحجز والبيع.

أولا : إعذار المستثمر صاحب حق الامتياز بتسديد الدين

في حالة تخلف المستثمر صاحب حق الامتياز عن تسديد الدين محل اتفاقية القرض، يقوم المحضر القضائي [1] القائم بالتنفيذ بناء على طلب الدائن بمعاينة هذا الإخلال – عدم تسديد القرض في الأجل المتفق عليه – ومنه يقوم بتوجيه إعذار للمدين لتسديد الدين في ميعاد شهر وفي حال عدم الاستجابة يعذره ثانية بمحضر لكن المدة هنا هي أقل إذ تقدر بخمسة عشرة يوما فقط، مع التنويه في هذا الإعذار الثاني إلى أنه في حالة عدم الاستجابة سيلجأ للقضاء.

ثانيا : أمر الحجز والبيع

الرهن القانوني يشكل سندا تنفيذيا [2] لكنه لا يكفي وحده لمباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري المشهر محل عقد الامتياز الفلاحي، إذ لا بد من محره بالصيغة التنفيذية وفقا للمقرر بأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية [3].

وإعمالا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06 – 132 فإنه عند امتناع المستثمر صاحب حق الامتياز عن الدفع بعد انقضاء الأجل الثاني المحدد بخمسة عشرة (15) يوما المذكورة أعلاه، يقدم الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية طلبا إلى رئيس المحكمة المختصة إقليميا – محكمة موقع العقار محل الامتياز الفلاحي – للحصول

---

[1] من المهام المسندة للمحضر القضائي طبقا للمقرر بنص المادة 12 من القانون رقم 06 – 03 القيام بتحصيل الديون المستحقة وديا أو قضائيا، أو قبول عرضها أو إيداعها، والقيام بمعاينات أو استجوابات أو إنذارات بناء على أمر قضائي دون إبداء رأيه، كما يمكنه أيضا بالتماس من الخصوم القيام بمعاينات مادية بحتة أو إنذارات دون استجواب، أو تلقي تصريحات بناء على طلب الأطراف.

[2] عددت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم السندات التنفيذية على سبيل المثال لا الحصر وذكرت من بينها عقود القرض والرهن.

[3] المقرر قضاء أن عقد الرهن القانوني الذي يكون في شكل عقد توثيقي أي محرر من طرف الموثق بناء على اتفاقية القرض، يعد سندا تنفيذيا طبقا للمقرر بأحكام المادة 600 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم يمكن المقرض أي البنك أو المؤسسة المالية من القيام بإجراءات التنفيذ الجبري لتحصيل ديونه دون اللجوء للقضاء برفع الدعوى لإثبات حقوقه، (قرار صادر عن المحكمة العليا الغرفة المدنية، رقم 752352، بتاريخ 2012 – 03 – 22، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، العدد 02، سنة 2013، ص 132.

على الصيغة التنفيذية أي طلب محر عقد الرهن القانوني بالصيغة التنفيذية [1]،وترفق عريضة الطلب بالوثائق المدعمة.

وبناء على الطلب المذكور وبعد دراسته يصدر رئيس المحكمة أمرا بامحار الرهن القانوني بالصيغة التنفيذية ويقوم بتنفيذه رئيس أمناء الضبط بالمحكمة [2]، إذ يضع هذا الأخير الصيغة المقررة بنص المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على عقد الرهن القانوني ومن ثم يصبح سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ، وهذا طبقا للمقرر بالمادتين 600 و602 من هذا القانون.

بعدها يقوم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بناء على طلب الدائن البنك أو المؤسسة المالية ممثلا بممثله القانوني بتبليغ السند التنفيذي المذكور إلى المدين وإلزامه بالتنفيذ.

غير أن المدين قد يمتنع عن التنفيذ وفي هذه الحالة يستوجب قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية في ميعاد شهر[3].

الفرع الثاني : إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على الوعاء العيني طبقا للقواعد العامة

يخضع الحجز التنفيذي على حق الامتياز الفلاحي للقواعد العامة لإجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة المقررة بنص المادة 721 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، ذلك أن سبب الحجز التنفيذي ليس محصورا فقط في الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، إذ أن المعاملات بشأن حق الامتياز الفلاحي – كما تقدم الذكر - قد تتنوع وتتعدد لا سيما في إطار ما استحدثه القانون 10 – 03 بخصوص الاستثمار في حق الامتياز عن طريق إبرام عقد الشراكة [4] وإجراء التنازل [5].

فقد يكون سبب الحجز حيازة الدائن سواء شخصا طبيعيا أو اعتباريا من أشخاص القانون الخاص على سند من السندات التنفيذية المعدة بنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ قد يتمثل السند التنفيذي في حكم قضائي نهائي ممهور بالصيغة التنفيذية يقضي بإلزام المدين المستثمر صاحب حق الامتياز بأداء دين (مبلغ مالي) لفائدة شخص طبيعي أو شخص اعتباري خاص نتيجة معاملة معينة، وقد يتمثل السند

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06 – 132.

[2] يعد رئيس أمناء الضبط على مستوى المحكمة الموظف المكلف والمسؤول عن تسليم الصيغة التنفيذية للسندات التنفيذية، وعلى مستوى المجلس القضائي فإن رئيس أمناء الضبط بالمجلس القضائي هو أيضا الموظف المكلف والمسؤول عن تسليم الصيغة التنفيذية للسندات التنفيذية التي يختص بها المجلس القضائي (المادة 602 من ق إ م إ).

[3] نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06 – 132، ونص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[4] نصت على أحكام عقد الشراكة في استغلال حق الامتياز الفلاحي المادة 21 من القانون رقم 10 – 03، وكذلك المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 326.

[5] نظمت أحكام التنازل عن حق الامتياز الفلاحي المواد : 13، 14، 15، 19، 25 من القانون رقم 10 – 03، وكذلك المواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 326.

التنفيذي في عقد رهن رسمي اتفاقي محرر من طرف موثق ممهور بالصيغة التنفيذية من طرفه وفقا لما يقرره القانون [1].

لذلك أتعرض لبيان، استصدار أمر الحجز التنفيذي على الوعاء العيني طبقا للقواعد العامة، ولقيد أمر الحجز التنفيذي على الوعاء العيني.

أولا : استصدار أمر الحجز التنفيذي على الوعاء العيني طبقا للقواعد العامة

أتعرض هنا لبيان، طلب توقيع الحجز التنفيذي على الوعاء العيني (1)، ولتبليغ أمر الحجز التنفيذي على الوعاء العيني (2).

1 – طلب توقيع الحجز التنفيذي على الوعاء العيني

الحجز التنفيذي على الحصة الشائعة للمستثمر صاحب حق الامتياز الفلاحي يتم بموجب طلب يقدم إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها الحق العيني العقاري المشهر محل الامتياز، من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي [2].

ويكون الطلب في شكل عريضة على نسختين إعمالا للمقرر بالقواعد العامة في الأوامر على عرائض طبقا لنص المادة 311 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويستوجب تحديد الوعاء العيني محل الحجز بدقة [3]، ويرفق بالطلب الوثائق المدعمة له سيما السند التنفيذي ومحاضر التنفيذ [4]، ويصدر أمر الحجز في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب [5].

2 - تبليغ أمر الحجز التنفيذي على الوعاء العيني

يعتبر التبليغ الرسمي لأمر الحجز التنفيذي على الوعاء العيني محل الامتياز الفلاحي بمثابة تنبيه بنزع هذا الحق العيني.

---

[1] تجدر الإشارة هنا إلى التفرقة بين الدائن العادي والدائن المرتهن أو الدائن صاحب حق الامتياز بخصوص إجراءات توقيع الحجز التنفيذي، إذ أن الدائن العادي الذي بيده سند تنفيذي يجب عليه قبل اللجوء إلى إجراء الحجز التنفيذي على العقار أن يستوفي إجراءات الحجز على المنقول، ويثبت عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها حتى يباشر إجراءات الحجز التنفيذي على العقار، وهذا طبقا لما تقرره المادة 721 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، في حين أن الدائن المرتهن أو صاحب الامتياز الخاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار الذي بيده سند تنفيذي، فإنه يجوز له الحجز على العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى ولو انتقلت ملكيتها إلى الغير، فهؤلاء الدائنين أصحاب تأمين عيني يكسبهم حقا عينيا على العقار للوفاء بدينه يكون لهم بمقتضاه التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين لهم في المرتبة في استيفاء حقوقهم من ثمن العقار مباشرة، دون سبق اللجوء إلى الحجز على المنقولات حتى ولو كانت كافية أو انتقلت ملكيتها للغير، وهذا طبقا لما تقرره المادة 721 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[2] المادة 722 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

[3] بينت المادة 722 فقرة 01 و02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم البيانات المستوجبة في عريضة الطلب.

[4] بينت المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم الوثائق المرفقة بعريضة طلب الحجز.

[5] المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

ويتوجب تبليغ أمر الحجز إلى المدين المحجوز عليه [1]، وكذلك الغير صاحب التأمين العيني إذا كان هذا الحق موضوع الحجز مثقلا بهذا التأمين، مع إخطار المحضر القضائي إدارة الضرائب بهذا الحجز، وهذا حتى يتسنى لها اتخاذ الإجراءات اللازمة باعتبارها صاحبة امتياز إذا كان المدين مدينا لها أيضا [2].

بعد التبليغ الرسمي لأمر الحجز التنفيذي يتولى المحضر القضائي القائم بالتنفيذ طبقا للمقرر بنص المادة 725 الفقرة 2 من القانون المذكور، قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية المختصة وينتج الحجز أثره ابتداء من تاريخ هذا القيد [3].

ثانيا : قيد أمر الحجز التنفيذي على الوعاء العيني

يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز التنفيذي على الوعاء العيني من تاريخ إيداع الطلب [4]، وبتمام إجراء القيد [5] يصير الحجز التنفيذي نهائيا ويصبح الحق العيني العقاري محل الامتياز تحت يد القضاء [6].

والملاحظ أن أمر الحجز التنفيذي على الوعاء العيني العقاري المذكور وعند تقديمه للمحافظ العقاري لقيده بالبطاقة العقارية المخصصة له – البطاقة العقارية المتضمنة الحق العيني العقاري المشهر محل الحجز - يجب أن يستوفي شكليات وبيانات الشهر والقيد المقررة بالمرسوم رقم 76 – 63 [7]، ومن هذه البيانات المستوجبة تحت طائلة رفض الإيداع بيان مراجع المسح إذا كان الحق العيني العقاري المحجوز موضوع طلب القيد ممسوحا.

الفرع الثالث : آثار الحجز التنفيذي على الوعاء العيني

بتوقيع الحجز التنفيذي على الوعاء العيني محل الامتياز الفلاحي تترتب آثار قانونية تتمثل في : عدم نفاذ التصرفات الواقعة على الوعاء العيني المحجوز، وإلحاق الثمار والإيرادات بالوعاء العيني المحجوز، وسلطات المدين على الوعاء العيني المحجوز.

---

[1] يبلغ المدين المحجوز عليه بأمر الحجز وينذر بالتسديد في اجل شهر تحت طائلة البيع الجبري (المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والادارية)

[2] العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، دار الكتاب الحديث، القاهرة، سنة 2014، ص 148.

[3] إذا قام المدين بالتصرف في الحق العيني العقاري - محل الامتياز الفلاحي – بعد صدور أمر الحجز التنفيذي وقبل قيده بالمحافظة العقارية فإن هذا التصرف يكون نافذا في حق الدائن الحاجز، لأن الحق العيني العقاري يعد محجوزا من تاريخ القيد ويرتب أثره من هذا التاريخ، يراجع في ذلك، زودة عمر، إجراءات التنفيذ الجبري (وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية)، مرجع سابق، ص 331، 332.

[4] المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[5] يسلم المحافظ العقاري للقائم بالتنفيذ شهادة عقارية تشير لأسماء الدائنين والحقوق الواقعة على الحق العيني المحجوز، وغني عن البيان أن الغرض من وجوب ذكر هذه البيانات – في الشهادة العقارية – هو حماية حقوق الدائنين أصحاب الحقوق الممتازة وكذلك الدائنين أصحاب التأمينات العينية، الذين إن وجدوا كانت لهم الأولوية والتقدم على باقي الدائنين في استيفاء ديونهم من ثمن الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي المحجوز بعد بيعه بالمزاد العلني، كما يعتبر هذا القيد بمثابة حماية للغير حسن النية حتى يكون على علم بأن الحق العيني العقاري المذكور، الذي يقدم على التعامل فيه كأخذه كضمان لدينه هو محل حجز تنفيذي وهو بصدد بيعه بالمزاد العلني.

[6] العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 149.

[7] المرسوم رقم 76 – 63 المؤرخ في 25 – 03 – 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

أولا : عدم نفاذ التصرفات الواقعة على الوعاء العيني المحجوز

التصرفات والحقوق العينية التي يبرمها أو يرتبها صاحب الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي المحجوز على هذا الحق [1] تنقسم إلى نوعين :

النوع الأول : وهي التصرفات والحقوق العينية التي يبرمها أو يرتبها صاحب الحق العيني المحجوز على هذا الحق قبل قيد أمر الحجز التنفيذي بالمحافظة العقارية، فهذه التصرفات والحقوق العينية تكون نافذة في حق الدائن الحاجز.

النوع الثاني : وهي التصرفات [2] والحقوق العينية [3] التي يبرمها أو يرتبها صاحب الحق العيني المحجوز على هذا الحق بعد قيد أمر الحجز التنفيذي بالمحافظة العقارية، فهذه التصرفات والحقوق العينية تكون غير نافذة في حق الدائن الحاجز [4].

ويسري على التصرفات والحقوق العينية التي يرتبها حائز الحق العيني العقاري محل الامتياز أو الكفيل العيني لهذا الحق بعد قيد أمر الحجز التنفيذي بالمحافظة العقارية ما يسري على صاحب هذا الحق – أي صاحب حق الامتياز - في هذه الحالة كما تقدم.

ثانيا : إلحاق الثمار والإيرادات بالوعاء العيني المحجوز

تصبح الثمار والإيرادات التابعة والناتجة عن الوعاء العيني المحجوز ملحقة به من تاريخ قيد أمر الحجز التنفيذي بالمحافظة العقارية [5]، ومن ثم يتم توزيع ثمنها كما يوزع ثمن الحق العيني العقاري محل الامتياز بعد البيع.

ثالثا : سلطات المدين على الوعاء العيني المحجوز

الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري محل الامتياز لا يؤدي إلى تجريد صاحب هذا الحق أي المستثمر الفلاحي من حق الانتفاع مباشرة، بل يبقى هذا الأخير منتفعا بهذا الحق إلى أن يباع بالمزاد العلني، وتنتقل ملكيته إلى المشتري الراسي عليه المزاد بعد قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية [6]، ويبقى المدين

---

[1] يعتبر الحق العيني العقاري محل الامتياز محجوزا من تاريخ قيد أمر الحجز التنفيذي بالمحافظة العقارية، وابتداء من تاريخ هذا القيد تحد سلطات المستثمر صاحب حق الامتياز المدين المخولة له على هذا الحق دون إخراجه منه.

[2] لا تسري التصرفات الناقلة للحق العيني العقاري محل الامتياز المحجوز كالتنازل عن حق الامتياز أو بيعه المبرمة بعد قيد أمر الحجز التنفيذي بالمحافظة العقارية في حق الدائن الحاجز.

[3] لا تسري أيضا الحقوق العينية الأخرى كالرهن القانوني أو الرسمي أو الحيازي، أو حق الاختصاص أو حق الامتياز المترتبة على الحق العيني العقاري محل الامتياز المحجوز بعد قيد أمر الحجز التنفيذي بالمحافظة العقارية في حق الدائن الحاجز.

[4] زودة عمر، المرجع السابق، ص 336.

[5] المرجع نفسه، ص 337، 338.

[6] يبقى المدين المحجوز عليه حائزا للحق العيني العقاري محل الامتياز بصفته حارسا له إلى أن يتم بيع الحق العيني بالمزاد العلني ويقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية.

المحجوز عليه متمتعا ببعض السلطات على الحق العيني العقاري المحجوز، ومن هذه السلطات بقاء المدين المحجوز عليه ساكنا في هذا الحق إن كان به محل سكني مشغول منه وهذا الشغل يكون بدون أجرة[1].

المبحث الثاني : بيع حق الامتياز الفلاحي

يباع الوعاء العيني الممثل لحق الامتياز طبقا للأحكام العامة لبيع العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة المقررة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة خصوصية بيع هذا الحق، إذ أن ملكية الرقبة تبقى للدولة وما يباع فقط هو الحق العيني العقاري المشهر كما تقدم الذكر.

وعلى العموم فإن إجراءات بيع الحق العيني المحجوز تمر بمرحلتين، المرحلة الأولى وهي تتعلق بالإجراءات التحضيرية للبيع، والمرحلة الثانية وتتعلق بعرض الحق العيني للبيع.

لذلك أتعرض في هذا المبحث لبيان، مرحلة إعداد الوعاء العيني المحجوز للبيع، ولمرحلة بيع الوعاء العيني المحجوز.

المطلب الأول : مرحلة إعداد الوعاء العيني المحجوز للبيع

تتلخص مرحلة إعداد الحق العيني العقاري المحجوز للبيع في بعض الإجراءات التي تمهد لمرحلة البيع بالمزاد العلني، وتتضمن هذه المرحلة تحديدا إعداد قائمة شروط بيع الحق العيني العقاري المحجوز، والتبليغ الرسمي لهذه القائمة للأشخاص الذين حددهم القانون، ويلي ذلك مباشرة مرحلة الاعتراضات وهي مرحلة عرض وطرح المنازعات المتعلقة بشروط البيع، وقد تتجاوزها إلى منازعات تتعلق بإجراءات التنفيذ السابقة، كما قد تقدم خلال هذه المرحلة طلبات ترمي لتأجيل أو وقف إجراءات البيع، وكل هذه المنازعات يجب الفصل فيها نهائيا قبل الدخول في المرحلة الثانية وهي مرحلة الشروع في إجراءات البيع.

لذلك أتعرض في هذا المطلب لبيان هذه القائمة وللاعتراض عليها، ولطلبات وقف البيع.

الفرع الأول : قائمة شروط البيع

أول إجراء من إجراءات إعداد الحق العيني المحجوز للبيع هو إعداد قائمة شروط البيع، فهذه القائمة تضع شروط بيع هذا الحق العيني، مع الملاحظ أنه يجب على المحضر القضائي خلال إعداده لهذه القائمة الأخذ بعين الاعتبار بخصوصية الحق العيني العقاري محل الحجز، والمتمثل في حق الامتياز الفلاحي، ومن ثم تضمين القائمة شروط خاصة بأكتساب هذا الحق واستغلاله بالرغم من أن هذا الحق صار محجوزا حجزا قضائيا، أي أن اكتسابه واستغلاله صار يستند إلى بيع قضائي لا إلى اكتساب واستغلال يستند للأحكام المقررة قانونا [2].

لذلك أتعرض هنا لإعداد هذه القائمة، وللتبليغ الرسمي لها.

---

[1] المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[2] المقصود هنا استنادا للقانون رقم 10 – 03 والمرسوم التنفيذي له رقم 10 – 326.

أولا : إعداد قائمة شروط البيع

تعد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي القائم بمباشرة إجراءات التنفيذ وهذا بعد ثبوت امتناع صاحب حق الامتياز أي المحجوز عليه عن تسديد الدين أي التنفيذ في الأجل السابق ذكره [1].

وتودع قائمة شروط البيع [2] بالمحكمة المتواجد بها الوعاء العيني محل البيع - وعادة تودع بأمانة ضبط رئاسة المحكمة - بعد تسديد رسم الإيداع بأمانة الضبط على مستوى الصندوق.

وحددت المادة 737 من ذات القانون البيانات المستوجب ذكرها بقائمة شروط البيع وتتمثل عموما في البيانات المتعلقة بطرفي الحجز أي الدائن والمدين، والدائنين المقيدين إن وجدوا والسند التنفيذي وإجراءات التنفيذ، والثمن الأساسي للبيع، وتحديد الوعاء العيني [3]، وترفق مع قائمة شروط البيع الوثائق التي حددتها المادة 738 من القانون المذكور.

وما يجب التأكيد عليه هنا أنه على المحضر القضائي القائم بالتنفيذ وبالنظر لخصوصية الحق العيني العقاري محل الحجز والبيع - والمتمثل في حق الامتياز الفلاحي – تحقيقا للهدف المبتغى من إقراره ومنحه، وهو هدف اقتصادي وطني مرتبط بالتنمية والاستثمار في الفلاحة وصولا لتحقيق الاكتفاء الذاتي في الغذاء، وبالنظر لشروط الاستفادة من هذا الحق والتي قررها القانون ضرورة تضمين قائمة شروط البيع تحت طائلة رفضها من رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بالبيوع، شروط تخص الشخص الذي يمكنه شراء هذا الحق، ويرجع هنا لأحكام القانون رقم 10 – 03 والمرسوم التطبيقي له [4].

---

[1] أي أجل الثلاثون يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز.

[2] يثور التساؤل هنا حول إمكانية تطبيق نص المادة 703 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم والتي جاءت في آثار الحجز التنفيذي على المنقول، إذ قررت المادة جواز إبطال الحجز التنفيذي إذا لم يتم البيع (المنقول) خلال أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه، المقرر أن العلة واحدة سواء في المنقول أو العقار أو الحق العيني العقاري فإذا لم يتم بيع الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي خلال أجل ستة (06) أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز التنفيذي ترتب عليه بطلان الحجز والإجراءات التالية له، وهذا دفعا بالدائن الحاجز للسرعة في البيع ورفع التكبيل المسلط عن المدين المحجوز نتيجة الحجز، كما يجوز تطبيق نص المادة 690 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم والتي جاءت أيضا في إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول على الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي، والتي قررت بأن أمر الحجز (على منقول) يعتبر لاغيا – أي يسقط - بقوة القانون إذا لم يبلغ أمر الحجز التنفيذي أو بلغ ولم يتم الحجز في أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره، وهذا لاتحاد العلة أيضا في حجز المنقول وحجز الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي، وهذا هو رأي الأستاذ زودة عمر في مرجعه السابق في الصفحة رقم 343، غير أنني أرى خلاف هذا الرأي أي عدم إمكانية تطبيق (نص المادتين 703 و690 من ق إ م إ) على إجراءات الحجز التنفيذي على العقار أو الحق العيني العقاري، ذلك أن إجراءات الحجز التنفيذي على العقار أو الحق العيني العقاري تختلف عن إجراءات الحجز التنفيذي على منقول وإن كانت امتداد لها أحيانا هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المشرع لم يورد إحالة للنصين المذكورين عند ذكره لإجراءات الحجز التنفيذي على العقار أو الحق العيني العقاري، ضف إلى ذلك فإن إجراءات الحجز التنفيذي على العقار أو الحق العيني العقاري تتسم بطول المدة والتعقيد والتكاليف ومن شأن تطبيق النصين المذكورين (نص المادتين 703 و690 من ق إ م إ) على هذا الحجز – الحجز التنفيذي على العقار أو الحق العيني العقاري - الإجحاف في حق الدائن الحاجز.

[3] يجب تحديد الوعاء العيني محل البيع تحديدا دقيقا ويكون ذلك بالرجوع للتحديد المبين في عقد الامتياز.

[4] يرجع هنا لأحكام المواد 05 و06 و07 من القانون رقم 10 – 03، إذ أحالت المادة 05 من القانون المذكور للقانون رقم 87 – 19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وبالرجوع إلى هذا القانون - والذي كان يمنح هذا

ويبدو مما تقدم أن أهم الشروط التي يجب تضمينها بقائمة شروط البيع بهذا الخصوص هي شرط أن يكون المشتري شخصا طبيعيا ومتمتعا بالجنسية الجزائرية الأصلية، وأن يكون حائزا على صفة الفلاح أومن الأشخاص المهتمين بالميدان الفلاحي عامة، وشرط مدة الامتياز المتبقية وهو الشرط المقرر بالفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 10 – 03، وهذا حتى لا يفتح الباب وتعطى الفرصة لسماسرة العقار الفلاحي في دخول المزاد والخروج بهذا الحق عن الهدف المبتغى منه.

يقوم رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بالبيوع العقارية بالتأشير على محضر إيداع القائمة، ويحدد جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما.

مع ملاحظة أن بعض الجهات القضائية تصدر أمرا مستقلا – أمر إداري - عن محضر الإيداع - ولكن بناء عليه - يتم فيه تحديد جلسة الاعتراضات وجلسة البيع [1].

ثانيا : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

تبلغ قائمة شروط البيع إلى المدين المحجوز عليه (صاحب حق الامتياز المحجوز) وإلى الكفيل العيني والحائز للحق العيني العقاري إن وجدا، وإلى باقي أصحاب حقوق الامتياز الممثلين للمستثمرة الفلاحية الجماعية (إن كان حق الامتياز ممنوحا وممارسا في إطار مستثمرة فلاحية جماعية) [2]، وكذلك إلى الدائنين المقيدين [3].

ويجب أيضا وكما ذكر تبليغ قائمة شروط البيع – الخاصة ببيع الحق العيني المحجوز لباقي أصحاب حقوق الامتياز أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، وكذلك للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته الجهة المخول لها قانونا ممارسة حق الشفعة في التنازل بالبيع عن هذا الحق، وهذا لتمكينه من ممارسة حقه في الشفعة [4]، مع أن ذلك محل نقاش وجدل كون أن المبدأ المقرر قانونا أنه لا شفعة في البيع بالمزاد العلني غير أن خصوصية حق الامتياز الفلاحي قد تعد استثناء. وأرى وجوب تبليغ قائمة شروط البيع لهؤلاء - باقي أصحاب حقوق الامتياز أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وكذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية - ليكونوا على علم ودراية بمباشرة إجراءات بيع حق الامتياز الفلاحي لاتخاذ ما يرونه مناسبا، كالتدخل في جلسة الاعتراضات أو البيع لاحقا لتقديم ما يجب تقديمه من دفوع وطلبات، قد تتضمن طلبات التعديل في شروط البيع سيما المتعلقة منها

الحق أي حق الامتياز الفلاحي في شكل حق انتفاع دائم - وتحديدا للمادة 10 منه فإن حق الانتفاع الدائم حاليا حق الامتياز يمنح للأشخاص الطبيعيين من ذوي الجنسية الجزائرية والذين لم تكن لهم مواقف معادية لثورة التحرير الوطني، ويمنح هذا الحق عموما لمهنيي الفلاحة، ولا يمكن اكتساب أكثر من حق امتياز واحد طبقا للمادة 16 من القانون رقم 10 – 03، وحددت المادة 07 الأشخاص المقصيين من الاستفادة من هذا الحق.

[1] كما يمكن تحديد جلسة الاعتراضات فقط دون جلسة البيع، وكل ذلك يرجع للسلطة التقديرية لرئيس المحكمة أو القاضي المكلف بالبيوع.

[2] تنص المادة 06 من القانون رقم 10 – 03 على إمكانية منح حق الامتياز الفلاحي في الشيوع وبحصص متساوية في إطار مستثمرة فلاحية جماعية.

[3] ويكون هذا التبليغ في أجل خمسة عشرة يوما من تاريخ إيداع القائمة حسب المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[4] المادة 15 من القانون رقم 10 – 03، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 326.

بالشروط المستوجبة في المشتري لهذا الحق والتي سبق بيانها، أو تقديم طلب وقف البيع من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية لعزمهم على شراء هذا الحق تفعيلا لحق الشفعة الممنوح لهم بطريقة غير مباشرة كاستثناء في بيع هذا الحق كما تقدم، أو تقديم طلب وقف البيع من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أيضا لعزمه على شراء هذا الحق تفعيلا أيضا لحق الشفعة الممنوح له كما تقدم [1].

ولا يجوز الاحتجاج على الأشخاص المذكورين أعلاه – المعنيين بتبليغ القائمة – إذا لم يتم تبليغهم بها [2].

الفرع الثاني : الاعتراضات وطلبات وقف البيع

تسمى هذه المرحلة بمرحلة الاعتراضات أين يتم فيها تقديم الاعتراضات على شروط البيع كما يمكن فيها تقديم طلبات لوقف البيع.

لذلك أتعرض هنا لبيان، الاعتراضات على البيع، ولطلبات وقف البيع، ولسلطات القاضي الفاصل في الاعتراضات.

أولا : الاعتراضات على البيع

أعطى المشرع لكل ذي مصلحة الحق في تقديم ملاحظات أو دفوع تتعلق بشروط البيع وأن يتمسك بأوجه البطلان التي تشوب قائمة البيع، وكذلك الطعن بالبطلان في إجراءات التنفيذ السابقة على قائمة شروط البيع وهذا بقصد تصفية المنازعات السابقة على البيع المتصلة بالتنفيذ.

والملاحظ هنا أن المشرع الجزائري كغيره من المشرعين لم يعط تعريفا للاعتراض على البيع كون التعاريف من وضع الفقه [3]، كما لم يحدد نطاق هذا الاعتراض.

ويشمل نطاق الاعتراض على قائمة شروط البيع تعديل وتغيير شروط البيع، وكذلك التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ استنادا إلى عيوب تتعلق بالشكل أو الموضوع، ومن ثم يتضح جليا أن الاعتراض قد يتعلق بشروط البيع وذلك بتوجيه ملاحظات وانتقادات لهذه الشروط، وذلك بغية تعديل هذه الشروط أو تغييرها [4]

---

[1] منحت المادة 15 من القانون رقم 10 – 03 وكذلك المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 326 لكل من أصاحب الامتياز في نفس المستثمرة الفلاحية، وكذلك للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل بالبيع عن حق الامتياز الفلاحي من طرف صاحب حق الامتياز الفلاحي، وحددت المواد من 17 إلى 24 من المرسوم التنفيذي المذكور إجراءات ممارسة هذا الحق وكيفيات التصرف فيه بعد اكتسابه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

[2] زودة عمر، مرجع سابق، ص 351.

[3] عرف الاعتراض بأنه منازعة تطرح إشكالا موضوعيا في التنفيذ، وتهدف هذه المنازعة إلى الفصل في صحة الإجراءات أو بطلانها، كما تهدف أيضا إلى الفصل في مدى الشروط الموضوعية من حيث سلامة الحق في التنفيذ، ومن ثم فالاعتراض ليس إلا إشكالا موضوعيا في التنفيذ، يراجع في ذلك، نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، سنة 2001، ص 948.

[4] كطلب حذف الشرط الذي يقضي بدفع ثمن البيع فورا أو حذف الشرط الذي يقضي بدفع الثمن في ميعاد محدد بدل أن يدفع فورا.

بالإضافة أو الحذف أو الإنقاص من جهة، وقد يتعلق من جهة أخرى بالطعن في إجراءات التنفيذ [1] أو البيع السابقة المعدة قائمة شروط البيع استنادا لها [2].

يجب أن يوجه الاعتراض [3] ضد جميع أطراف التنفيذ ومن حق كل منهم أن يبدي دفوعه ووسائل دفاعه ردا على هذا الاعتراض، لكن لا يجوز لأحد الدائنين أن ينضم إلى المعترض في اعتراضه لتدعيم طلبه، ذلك أن عدم اعتراضه في الأجل المقرر قانونا يسقط حقه في تأييد الاعتراض المقدم من غيره [4]، وحددت المادة 742 من القانون المذكور إجراءات ومواعيد الاعتراض [5].

والملاحظ عمليا وتطبيقا للقانون المذكور أن الجلسة تعقد في قاعة المداولات التي تقع عادة بجانب قاعة الجلسات[6]، بحضور المعترض والحاجز والمحضر القضائي القائم بالتنفيذ، والملاحظ أن المشرع أغفل ذكر حضور المدين المحجوز عليه وهو طرف مهم في إجراءات التنفيذ، ولا يكلف الأشخاص المشار إليهم في المادة 742 من القانون المذكور ولا المرفوع ضدهم الاعتراض بالحضور إلى الجلسة المجدول لها الاعتراض، وعلة ذلك أن جلسة الاعتراضات قد تم تحديدها سابقا من طرف رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بالبيوع العقارية -كما سلف الذكر، ويفصل في الاعتراض بالقبول أو الرفض بأمر نهائي[7].

ثانيا : طلبات وقف البيع

يمكن لصاحب المصلحة في هذه المرحلة - مرحلة الاعتراضات - تقديم اعتراضات على قائمة شروط البيع أمام رئيس المحكمة – أو القاضي المكلف بالبيوع العقارية – لا تهدف إلى تعديل أو تغيير شروط البيع، أو إبطال إجراءات التنفيذ -كما تقدم سابقا - بل لطلب وقف إجراءات التنفيذ، وهذا قصد تصفية جميع المنازعات العالقة قبل الشروع في بيع الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي، وتتمثل هذه الطلبات في طلب قصر البيع على جزء من الوعاء العيني المحجوز، وطلب تأجيل البيع، وطلب وقف البيع لوجود دعوى فسخ.

---

[1] كالطعن بإبطال قائمة شروط البيع لبطلان إجراءات تبليغ أمر الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي، أو لعدم قيام الدائن الحاجز بإنذار الحائز طبقا لأحكام المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو الطعن في القائمة لخلوها من أحد البيانات المنصوص عليها بالمادة 737 من ذات القانون.

[2] عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 177، 178.

[3] حددت المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأشخاص المعنيين بالاعتراض.

[4] نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 976.

[5] يكون الاعتراض بتقديم عريضة من صاحب الصفة والمصلحة تسجل بأمانة ضبط المحكمة في أجل ثلاثة أيام على الأقل قبل الجلسة المحددة مسبقا كما سبق الذكر.

[6] لا تقع غرفة المشورة بالضرورة أمام قاعة الجلسات بالمحكمة أو المجلس القضائي، والمقصود بغرفة المشورة عامة أي مكان مخصص بالمحكمة أو المجلس القضائي لعقد جلسة غير مفتوحة للجمهور تحضرها تشكيلة قضاة وأمين الضبط وأطراف حددها القانون كممثل النيابة العامة والمحامين وهو حال غرفة الاتهام بالمجلس القضائي مثلا، لذلك فقد تكون غرفة المشهورة التي تعقد بها جلسة الاعتراضات بالمحكمة هي مكتب رئيس المحكمة أو مكتب القاضي المكلف بالبيوع. العقارية.

[7] حدد أجل الفصل في الاعتراض بثمانية أيام من تاريخ تسجيله طبقا لنص المادة 742 من ذات القانون.

وعليه أتعرض لبيان هذه الطلبات تبعا فيما يلي :

1 - طلب قصر البيع على جزء من الوعاء العيني المحجوز

يمكن لصاحب حق الامتياز أي المدين المحجوز عليه أن يرفع دعوى استعجالية يطلب فيها وقف إجراءات البيع على جزء من الوعاء العيني أو أكثر، على أن يثبت أن قيمة هذا الجزء أو الأجزاء كاف أو كافية للوفاء بديون جميع الدائنين وتغطي مصاريف التنفيذ [1].

2 - طلب تأجيل البيع

يمكن لصاحب حق الامتياز أي المدين المحجوز عليه [2] أن يرفع دعوى استعجالية يطلب فيها تأجيل بيع الوعاء العيني على أن يثبت أن الإيرادات السنوية لهذا الحق لسنة واحدة [3] تكفي لتغطية ديون جميع الدائنين، وفي حالة قبول الطلب فإن مهلة الوقف المؤقت لا تتجاوز السنة.

وفي حالة الاستجابة للطلب فإن الأمر الاستعجالي الصادر يحدد الأجل الذي تبدأ في إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، غير أنه يجب مراعاة المهلة الكافية الممنوحة للمدين المحجوز عليه أو للحائز أو للكفيل العيني للوفاء دون تجاوز هذه المهلة مدة سنة واحدة [4].

3 - طلب وقف البيع لوجود دعوى فسخ

إذا كان المدين المحجوز عليه قد اشترى الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي المحجوز – القابل للتنازل عن طريق البيع كما سبق الذكر – ولم يكن قد دفع ثمن البيع كله أو بعضه، وكان هذا الأخير – أي البائع - من بين الدائنين فإنه يمكنه طلب وقف التنفيذ لرفعه دعوى فسخ البيع لعدم دفع ثمن البيع [5]، أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني وهذا ما تقرره المادة 745 الفقرة 1 من القانون المذكور.

---

[1] يمكن أيضا تقديم هذه الدعوى من طرف كل صاحب صفة ومصلحة طبقا للمقرر بنص المادة 743 من ذات القانون.

[2] يمكن تقديم هذه الدعوى أيضا من طرف كل صاحب صفة ومصلحة طبقا للمقرر بنص المادة 744 من ذات القانون.

[3] قد يكون الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي المحجوز مستغلا عن طريق عقد شراكة -كما تقدم الذكر - وفقا لما تقرره المادة 21 من القانون رقم 10 – 03، وكذا المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 326، واستغلاله السنوي يدر إيرادا سنويا وإيراد سنة واحدة يكفي لتغطية جميع ديون الدائنين، ففي مثل هذه الحالة يمكن لقاضي الاستعجال وقف إجراءات بيع حق الامتياز الفلاحي وتطبيق التدابير المقررة بالمادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة أعلاه، ومثل هذه الحالات أصبحت جد متوقعة سيما مع تزايد اللجوء لعقود الشراكة لما أثبتته من نجاعة في استثمار حق الامتياز الفلاحي.

[4] ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، سنة 2024، ص 318.

[5] يمكن اعتبار طلب وقف التنفيذ هنا بمثابة تنبيه بوجود رغبة في رفع دعوى الفسخ لأحد الأسباب المذكورة - إذا كان المدين المحجوز عليه قد اشترى الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي المحجوز أو كان مقايضا به، ولم يكن قد دفع ثمن البيع كله أو بعضه، أولم يكن قد سدد فارق الثمن في المقايضة - على أنه يجب التأشير بهذا التنبيه على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط الحق في ذلك (المادة 745 الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

الحجز التنفيذي على حق الامتياز الفلاحي

وفي حالة رفع دعوى الفسخ [1] من طرف البائع للحق العيني المحجوز أومن طرف المقايض بهذا الحق، أو تقديم طلب لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد بنص المادة 742 الفقرة 2 من القانون المذكور – وهو ثلاثة أيام على الأقل من تاريخ جلسة الاعتراضات - فإنه يجب على القائم بالتنفيذ أي المحضر القضائي التأشير بذلك – برفع دعوى الفسخ [2] أو تقديم الطلب المذكور – على قائمة شروط البيع، ويوقف البيع إلى حين الفصل في الدعوى[3].

هناك طلبات أخرى غير الطلبات المبينة أعلاه ترمي لوقف إجراءات التنفيذ والبيع ومن هذه الطلبات، الطلبات التي قد يتقدم بها أصحاب حق الامتياز الفلاحي الآخرين على ذات المستثمرة الفلاحية الجماعية المعروض حق امتياز واحد منها للبيع، لشراء هذا الحق بعد تبليغهم بقائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ كما تقدم بيانه، أو طلب الشراء الذي قد يتقدم به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لشراء هذا الحق كما تقدم بيانه أيضا، مع العلم أن الطرفين المذكورين – مقدمي الطلب - مخول لهما حق ممارسة الشفعة لشراء هذا الحق في حالة التنازل عنه بالبيع كما تقدم الذكر.

وعلى رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بالبيع في حالة تقديم أحد هذه الطلبات الأمر بوقف إجراءات التنفيذ والبيع مؤقتا وهذا بعد التأكد طبعا من جدية الطلب.

ثالثا : سلطات القاضي الفاصل في الاعتراضات

قد يصدر القاضي الفاصل في الاعتراض أمرا بتعديل أو تغيير شرط من شروط قائمة البيع إما بالزيادة أو الإنقاص أو الحذف في حالة فصله في موضوع الاعتراض، مع الأمر بمواصلة إجراءات التنفيذ والبيع، وقد يصدر أمرا بعدم قبول الاعتراض شكلا [4] وفي هذه الحالة يأمر أيضا بمواصلة إجراءات التنفيذ والبيع، وكل ذلك في الحالة التي ينصب فيها الاعتراض كما سبق الذكر على شروط البيع.

وقد يصدر القاضي الفاصل في الاعتراض أمرا بقبول الاعتراض شكلا وتأسيسه موضوعا ومن ثم وقف إجراءات التنفيذ والبيع أيضا، وهذا في الحالة التي يؤسس فيها الاعتراض على بطلان إجراءات التنفيذ، متى

---

[1] ترفع دعوى الفسخ أمام القسم العقاري للمحكمة المطروح بها ملف بيع الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي المحجوز، وفقا للإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى (المادة 746 من من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، مع الإشارة هنا إلى وجوب شهر عريضة رفع الدعوى طبقا للمقرر بنص المادتين 17 و459 من ذات القانون، ونص المادة 85 من المرسوم رقم 76 – 63 المؤرخ في 25 – 03 – 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

[2] ترفع دعوى الفسخ في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، كأن يمتنع المشتري عن دفع ثمن العين المبيعة المتبقي في ذمته إذا كانت عملية البيع قد تمت بالتقسيط، يراجع في ذلك، ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 179.

[3] عمر بن سعيد، مرجع سابق، ص 180.

[4] قد تسجل عريضة الاعتراض خارج الأجل المقرر بنص المادة 742 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، وهو ثلاثة (03) أيام على الأقل قبل تاريخ جلسة الاعتراضات المحدد مسبقا -كما سبق توضيحه - فيقضي هنا بعدم قبول الاعتراض شكلا مع الأمر بمواصلة إجراءات التنفيذ والبيع.

ثبت للقاضي تأسيس البطلان، كأن يتعلق أو يؤسس الاعتراض على بطلان أمر الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي، أو على عدم صحة إجراءات تبليغ هذا الأمر وما إلى ذلك.

والملاحظ أن نص المادة 742 من القانون المذكور جاء عاما فهو يشمل منازعة الاعتراضات المؤسسة على شروط البيع، ومنازعة الاعتراضات المؤسسة على صحة إجراءات التنفيذ، والفصل في الاعتراض محدد بأجل أقصاه ثمانية (08) أيام والأمر الصادر نهائي غير قابل لأي طعن.

ويجدر التنبيه والتأكيد هنا إلى أن النوع الأول من الاعتراضات أي الاعتراضات المتعلقة أو المؤسسة على شروط البيع يختص بها قاضي البيوع وحده [1]، إذ يصدر بشأنها أمرا نهائيا إما بعدم القبول شكلا ومن ثم الأمر بمواصلة إجراءات التنفيذ، وإما بقبول الاعتراض شكلا وتأسيسه موضوعا ومن ثم إبطال قائمة شروط البيع كلها أو إبطال شرط منها أو تعديل شرط منها وما إلى ذلك، وتبعا لذلك وقف التنفيذ مؤقتا إلى حين قيام المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بالمطلوب [2]، أما النوع الثاني من الاعتراضات أي الاعتراضات المتعلقة أو المؤسسة على صحة إجراءات التنفيذ فيختص بها قاضي البيوع، وكذلك القاضي المكلف بمادة الاستعجال على مستوى المحكمة، فدعوى المنازعة في إجراء من إجراءات التنفيذ كبطلان أمر الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي قد تطرح على قاضي الاستعجال (المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم)، في شكل دعوى موازية للاعتراض المرفوع أمام قاضي البيوع والمؤسس على وجود هذه الدعوى الاستعجالية، وفي هذه الحالة فإن قاضي البيوع يصدر أمرا بوقف التنفيذ إلى غاية الفصل في الدعوى الاستعجالية الموازية، وقد لا توجد الدعوى الاستعجالية الموازية أي أن صاحب المصلحة لم يسجل دعوى استعجالية قبل تسجيل الاعتراض رغم أن اعتراضه ينصب على إبطال إجراءات التنفيذ، ففي هذه الحالة يختص قاضي البيوع المعروض عليه الاعتراض بالفصل في هذا الاعتراض وبالفصل في بطلان إجراء التنفيذ، ومن ثم وقف إجراءات التنفيذ والبيع في حالة تأسيس البطلان، أو رفض الاعتراض موضوعا لعدم تأسيس البطلان ومن ثم الأمر بمواصلة إجراءات التنفيذ والبيع [3].

---

[1] عمومية نص المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بشأن الفصل في الاعتراضات وعدم بيان وتحديد موضوع المنازعة المؤسس عليها الاعتراض وجعلها شمولية، أحدث خلافا وتباينا في الممارسة القضائية بشأن الفصل في الاعتراضات، فذهب اتجاه في الممارسة العملية إلى عقد اختصاص الفصل في الاعتراضات لقاضي البيوع وحده مهما كان أساس الاعتراض سواء شروط البيع أو بطلان إجراءات التنفيذ، وذهب اتجاه ثاني إلى عقد الاختصاص لقاضي البيوع العقارية ولقاضي الاستعجال معا وتقيد الأول بنتيجة الفصل التي توصل إليها الثاني، فإذا كان أساس الاعتراض هو قائمة شروط البيع كان قاضي البيوع مختصا لوحده بالفصل في الاعتراض، أما إذا كان الاعتراض مؤسسا على إجراءات التنفيذ فإن قاضي البيوع ملزم بوقف إجراءات التنفيذ والبيع مؤقتا إلى حين الفصل في الدعوى الاستعجالية المرفوعة أمام قاضي الاستعجال والمؤسسة على بطلان إجراءات التنفيذ، وأرى أن الاتجاه الثاني هو الأصح ذلك أن قاضي الاستعجال هو القاضي المختص بالفصل في صحة إجراءات التنفيذ عملا بالمقرر بنص المادة 643 من ذات القانون، ووقف إجراءات التنفيذ والبيع رهينة بنتيجة الفصل في هذه الدعوى الاستعجالية، إذ على أساسها يأمر قاضي البيوع بمواصلة إجراءات التنفيذ والبيع أو وقفها مؤقتا إلى حين تصحيح الإجراء التنفيذي الباطل أو المعيب.

[2] كأن يعدل المحضر القضائي شرطا من شروط البيع المجرح فيه والمؤسس عليه الاعتراض أو يحذفه، ويعيد من ثمة طرح قائمة شروط البيع من جديد.

[3] زودة عمر، مرجع سابق، ص 358، 359.

المطلب الثاني : مرحلة بيع الوعاء العيني المحجوز

بعد الفصل في جميع الاعتراضات المسجلة على إجراءات التنفيذ والبيع يشرع في إجراءات بيع الحق العيني المحجوز بالمزاد العلني، وتسمى هذه المرحلة بمرحلة البيع.

ولخصوصية هذا الحق سيما بالنظر للهدف الاقتصادي المبتغى منه من جهة، وارتباطه بمالك الرقبة ممثلا في الدولة ومنح هذه الأخيرة حق الشفعة عند التنازل عن هذا الحق بالبيع من جهة أخرى، فإن بيعه بالمزاد العلني يجب أن يراعي بعض الشروط، والتي وإن لم تقرر صراحة في القانون إلا أنه يجب مراعاتها.

لذلك أتعرض هنا لبيان، جلسة البيع، ولرسو البيع.

الفرع الأول : جلسة البيع بالمزاد العلني

يقوم المحضر القضائي بالإعلان عن البيع بطرق قررها قانون الإجراءات المدنية والإدارية الغرض منها الإعلان والنشر الواسع للبيع لإيفاد أكبر عدد ممكن من المزايدين، ومن ثم أكبر عدد ممكن أيضا من العروض، سيما بالنظر للحق العيني العقاري المعروض للبيع والذي في غالب الأحيان يكون وعاؤه خصبا وممتازا، كما هو الحال في المستثمرات الفلاحية الموجودة في الشمال وبعض مناطق الهضاب العليا من الوطن، ويلي هذا الإعلان انعقاد جلسات البيع بالمزاد العلني والتي تحكمها أيضا إجراءات نص عليها القانون المذكور.

لذلك أتعرض هنا لبيان، الإعلان عن البيع، ولجلسات البيع.

أولا : الإعلان عن البيع بالمزاد العلني

سبق الذكر أن جلسة البيع بالمزاد العلني يتم تحديدها عند إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة من طرف القائم بالتنفيذ المحضر القضائي وتم التفصيل في ذلك، غير أنه إذا لم يتم تحديد هذه الجلسة سابقا فإنه يمكن تحديدها بموجب أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بالبيوع على مستوى المحكمة [1]، غير أنه يجب عند تحديد جلسة البيع – التي لم تحدد سابقا – التأكد من تصفية جميع المنازعات العالقة، سواء ما تعلق منها بمنازعات شروط البيع أو منازعات التنفيذ - السابق ذكرها - وهذا للشروع في إجراءات البيع، ويشمل تحديد جلسة البيع تحديد تاريخ وساعة الجلسة ومكان انعقادها والجاري به العمل هو انعقاد الجلسة بالمحكمة المطروح بها ملف البيع [2]، وقد ألزمت الفقرة الثانية من المادة 747 من القانون المذكور

---

[1] نص المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرته الأولى عدد المحضر القضائي القائم بالتنفيذ من ضمن الأشخاص أصحاب الحق في تقديم عريضة طلب تحديد جلسة البيع، لكن في الحقيقة أن إجراءات التنفيذ ملك لأصحاب الشأن أطراف التنفيذ إذ من حقهم التنازل عنها ومن ثم وقف إجراءات التنفيذ والبيع، وحق المحضر القضائي هذا يتنافى وحقوق خصوم التنفيذ، كما أن المحضر القضائي قد يتعسف في استعمال هذا الحق لاسيما مع جهل خصوم التنفيذ لحقوقهم، يراجع في ذلك، زودة عمر، مرجع سابق، ص 362.

[2] يمكن أن يكون مكان انعقاد جلسة البيع مكان آخر غير المحكمة كأن يكون هذا المكان هو مكان تواجد الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي المعروض للبيع، ونص المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجيز ذلك.

القائم بالتنفيذ المحضر القضائي بإعلام وإخطار جميع المعنيين بالجلسة وهذا في أجل ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل.

ويقوم القائم بالتنفيذ المحضر القضائي طبقا للمقرر بالفقرة الأولى من المادة 748 من ذات القانون بعد إيداعه لقائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة، بنشر مستخرج أي ملخص من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية كجريدة الشعب وجريدة الوطن [1]، كما يقوم بالتعليق – المستخرج - في لوحة الإعلانات بالمحكمة، ويتم نشر الإعلان عن البيع في الأماكن التي من الممكن أن تجلب أكثر عدد من المزايدين [2].

ثانيا : جلسات البيع بالمزاد العلني

يتم البيع في الجلسة العلنية المحدد تاريخها وتوقيتها مسبقا، ويرأس هذه الجلسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي المعين لهذا الغرض - حسب أمر توزيع المهام بالمحكمة [3] – ويجب أن يحضر الجلسة ثلاثة مزايدين على الأقل تحت طائلة تأجيل جلسة البيع.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه قد يحدث طارئ قبل انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني، ويتمثل هذا الطارئ بحسب نص المادة 751 من القانون المذكور في تقديم عريضة قبل ثلاثة (3) أيام على الأقل من تاريخ الجلسة، للطعن في إجراءات النشر والتعليق الخاصة بالبيع وطلب إلغائها، ويجب على رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بالجلسة الفصل في هذا الطلب قبل افتتاح الجلسة بأمر نهائي، وفي حالة رفض الطلب يأمر الرئيس بافتتاح البيع بالمزاد العلني ويشرع في إجراءات البيع [4].

وقد تكون هناك ظروف طارئة خارجة عن نطاق أي إجراء من إجراءات البيع أي لا علاقة لها بإجراءات البيع، ولكنها تحول دون السير الحسن لعملية البيع بالمزاد العلني، كوجود حالة إضراب عام أدى إلى وقف العمل بالمحكمة تزامن وتاريخ الجلسة، أو وجود ظروف طبيعية صعبة كالزلزال أو تساقط الثلوج أدت إلى قطع الطريق والمواصلات ومن شأنها التأثير على الإقبال للمزايدة، وقد يتقدم بطلب التأجيل بالنظر لهذه الظروف الجدية أطراف الحجز كما قد يؤجل رئيس المحكمة الجلسة من تلقاء ذاته لحسن سير العدالة [5].

---

[1] المفروض كما يقرره القانون أن يتم النشر والإعلان في جريدة يومية وطنية لاتساع مقروئيتها، غير أن الملاحظ في الواقع العملي أن بعض المحضرين القضائيين يقومون بالنشر في جرائد محلية محدودية المقروئية وهذا للتخفيف من مصاريف النشر أحيانا ولاعتبارات أخرى أحيانا، وهوما يؤدي إلى ضعف الإقبال عن المزايدة ومن ثم قلة العروض.

[2] المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[3] تكون الجلسة بحضور المحضر القضائي وأمين ضبط الجلسة، وعلى المحضر القضائي ارتداء الجبة الرسمية في الجلسة وهو حال الرئيس وأمين الضبط ولو أن الجلسة تتم في غرفة المشورة.

[4] زودة عمر، مرجع سابق، ص 367.

[5] مصاريف إجراءات التعليق والنشر في هذه الحالة يتحملها طالب التأجيل.

وعند انعقاد الجلسة يفتتح الرئيس جلسة البيع ويشرع أولا في التحقق من حضور وغياب أطراف الحجز [1]، وتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق للبيع كما تم بيانه سابقا ويعلن عن أمر تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ [2] ومبلغ التدرج في المزايدة [3].

في حالة ما إذا لم يتوفر شرط عدد المزايدين المذكور أو كانت العروض المقدمة بعيدة عن المطلوب [4] يتم تأجيل البيع إلى جلسة قادمة بذات الثمن الأساسي.

والتأجيل [5] يكون لمدة لا تقل عن شهر ولا تتجاوز خمسة وأربعين يوما طبقا للمادة 755 من القانون المذكور [6]، وفي الجلسة الثانية إذا تبين ان العروض كانت بعيدة وتقل عن المبلغ الأساسي ولا تغطي مصاريف التنفيذ والبيع تؤجل الجلسة، غير أنه في هذه الحالة ينقص العشر من المبلغ الأساسي وهذا تشجيعا للمزايدة.

وفي الجلسات الموالية لا يتم التقيد بالمبلغ الأساسي إذ يصرف النظر عنه وعن عدد المزايدين، إذ يمكن أن يباع الوعاء العيني لمن يتقدم بأعلى عرض، مع الملاحظة أنه يمكن للدائن الحاجز أن يشارك في المزايدة ويشتري الحق العيني.

الفرع الثاني : رسو البيع

يرسو البيع في إحدى الجلسات المذكورة على أحد المشاركين في المزاد، لذلك أتعرض هنا لجلسة رسو المزاد العلني، ولحكم رسو المزاد العلني.

---

[1] في حالة غياب أطراف الحجز التأكد من إخطار أطراف الحجز بتاريخ الجلسة بثمانية (8) على الأقل قبل تاريخ الجلسة.

[2] تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي القائم بالتنفيذ يتم بموجب أمر على عريضة مقدمة من هذا الأخير أومن أحد الدائنين، وترفق العريضة بالوصولات المثبتة لهذه المصاريف، وهوما تقرره المادة 752 من القانون المذكور، وتحدد هذه المصاريف وفقا لأحكام المرسوم رقم 09 – 78 المحدد لأتعاب المحضر القضائي.

[3] يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية الوعاء العيني محل البيع ولا يقل هذا المبلغ عن 000 10 دج في كل عرض.

[4] يجب أن تكون العروض فوق المبلغ الأساسي وفوق مبلغ التدرج وتغطي مصاريف وحقوق التنفيذ بما فيها الحقوق التناسبية للمحضر القضائي.

[5] الملاحظ في الواقع العملي أن عدم حضور المزايدين وقلة العروض هي أهم أسباب تأجيل ملفات البيع بالمزاد العلني بالمحاكم، رغم إنقاص العشر من الثمن الأساسي ورغم المرور للحالة الأخيرة – وهي حالة بيع الحق العيني العقاري لمن يتقدم بأعلى عرض ولوكان أقل من الثمن الأساسي – إذ يبقى ملف البيع معلقا لمدة طويلة قد تصل إلى سنوات كما هو معاين في بعض المحاكم وما يترتب عن ذلك من تراكم المصاريف، فالحل الذي اهتدى إليه قضاة البيوع بالمحاكم في مثل هذه الحالات قياسا على أحكام وقف الخصومة القضائية المقررة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، سيما حالتي إرجاء الفصل والشطب هو وقف إجراءات البيع لعدم جدواه، وجواز تقديم طلب إعادة السير في خصومة التنفيذ من أي طرف صاحب مصلحة متى توافرت ظروف جديدة وملائمة من شأنها تحقيق البيع، كما أن الملاحظ أيضا في مثل هذه الحالات – حالة ركود عملية البيع – لجوء بعض قضاة البيوع لإصدار أمر بوقف إجراءات البيع والأمر بتعيين خبير ثاني لإجراء تقويم جديد للحق العيني العقاري المعروض للبيع، أي تحديد ثمن أساسي جديد للحق العيني العقاري يأخذ بعين الاعتبار حالة ركود البيع، وإعادة السير في إجراءات البيع بعد هذا التقويم الجديد للثمن الأساسي.

[6] تعاد إجراءات النشر والتعليق في كل الجلسات على ذمة المدين المحجوز عليه.

أولا : جلسة رسو المزاد العلني

يعتمد الرئيس في الجلسة العرض الأعلى والذي يراه مناسبا وفقا للتفصيل المذكور أعلاه بعد التأكد من عدم الزيادة على هذا العرض.

وبهذه الجلسة يسدد المزايد الذي رسا عليه البيع مقدار الخمس من ثمن البيع الراسي به بالمزاد، وكذلك المصاريف والرسوم المستحقة [1] وذلك بتقديم شيك مضمن بهذا المبلغ [2].

والملاحظ هنا أنه وحفاظا على حقوق طرفي الحجز أعطى المشرع مكنة لإعادة البيع إذ أجازت المادة 760 من القانون المذكور [3]، لكل شخص دون تحديد تقديم عريضة موقعة منه إلى رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بالبيوع على مستوى المحكمة، يطلب فيها إعادة البيع.

وتجدر الإشارة هنا دائما إلى ضرورة توفر بعض الشروط في طالب إعادة البيع وهي الشروط المتعلقة بالاستفادة من حق الامتياز الفلاحي السابق ذكرها [4].

ثانيا : حكم رسو المزاد العلني

بعد تقرير رسو المزاد العلني يصدر حكم بذات الجلسة يقضي- منطوقه برسو المزاد العلني على المزايد بذكر هويته، ويذكر منطوق الحكم مبلغ البيع الراسي به المزاد ومصاريف إجراءات التنفيذ والحقوق التناسبية للمحضر القضائي القائم بالتنفيذ [5].

---

[1] قررت المادة 758 من القانون المذكور جزاء على الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع باقي ثمن البيع في الأجل المحدد، ويتمثل هذا الجزاء في إلزامه بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد، ويتضمن منطوق حكم رسو المزاد للبيع الثاني في هذه الحالة إلزام المزايد المذكور – المتخلف عن الدفع – بفرق الثمن في البيع إن وجد.

[2] يكون هذا الشيك شيكا معتمدا لدى البنك وليس شيكا عاديا، أي شيك يثبت وجود رصيد مالي لدى البنك باسم المزايد الراسي عليه المزاد.

[3] يشترط لإعادة البيع أن يكون الوعاء العيني المحجوز قد بيع بأقل من المبلغ الأساسي.

[4] عمليا ترفق عريضة طلب إعادة البيع بشيك معتمد باسم طالب إعادة البيع يتضمن مبلغ البيع الراسي به المزاد كاملا مضافا إليه سدس (6/1) هذا المبلغ على الأقل، وكذلك المصاريف القضائية والرسوم المستحقة ومن هذه المصاريف مصاريف وأتعاب المحضر القضائي، وعلى رئيس أمناء الضبط بالمحكمة بصفته المكلف بصندوق أمانة الضبط التحقق من الشيك المدفوع ووجود رصيد مالي لدى البنك بحساب الطالب من عدمه مباشرة بعد إيداعه بأمانة ضبط المحكمة، وهذا تفاديا للتلاعب وإهدار حقوق الراسي عليه المزاد الأول تعسفا، وعلى رئيس أمناء الضبط إخطار رئيس المحكمة والقاضي المكلف بالبيوع مباشرة وفي أقرب أجل بوجود الرصيد المالي المطلوب بحساب طالب إعادة البيع من عدمه، وقد يصدر رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بالبيوع أمرا برفض طلب إعادة البيع في حالة وجود خلل في إجراءات وشروط طلب إعادة البيع ومن بينها عدم وجود رصيد مالي أو وجود رصيد مالي غير كافي، ويكون هذا الأمر نهائيا غير قابل لأي طعن قياسا على الأوامر الصادرة في مادة البيوع العقارية.

[5] يتضمن حكم رسو المزاد العلني بحسب المقرر بنص المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نفس البيانات المألوفة التي تتضمنها الأحكام القضائية، بالإضافة إلى بيانات تتعلق بإجراءات التنفيذ من بيان للسند التنفيذي والإجراءات اللاحقة له، وبيان إجراءات الإعلان عن البيع، وبيانات متعلقة بالحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي بحسب ما ورد في قائمة شرط البيع، وبيان إجراءات البيع كجلسات البيع، وبيانات تتعلق بالراسي عليه المزاد العلني من اسم ولقب وموطن وما إذا كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وبيان الثمن الراسي به المزاد وكيفيات الدفع، وبيان يتضمن إلزام المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس إن وجد بحسب الأحوال بوجوب تسليم الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي والتخلي عنه للراسي عليه المزاد.

يقوم الراسي عليه المزاد بعد النطق بحكم رسو المزاد وفي أجل أقصاه ثمانية (08) أيام وتحت إشراف رئيس أمناء الضبط بالمحكمة بتسديد كل المبالغ المستحقة بأمانة ضبط المحكمة والناتجة عن البيع، والمتمثلة في باقي الثمن الراسي به المزاد بعد أن كان قد دفع الخمس حال انعقاد الجلسة، ومصاريف إجراءات التنفيذ والحقوق التناسبية للمحضر القضائي، هذه الأخيرة التي تحتسب على أساس ثمن البيع، وعمليا يتم ذلك بتقديم شيك معتمد لرئيس أمناء الضبط قد يكون تكملة للشيك الأول الذي سبق له دفعه أثناء جلسة رسو المزاد العلني، وعلى كل حال وجوب دفع كل المبالغ المالية المستحقة في الأجل المذكور تحت طائلة إعمال الجزاءات المذكورة سابقا، كإعادة البيع على ذمة المزايد المتخلف عن دفع الثمن الراسي به المزاد والمصاريف (المادة 758 من القانون المذكور).

بعد تحرير حكم رسو المزاد العلني من طرف رئيس المحكمة أو القاضي المكلف بالبيوع على مستوى المحكمة، يقوم رئيس أمناء الضبط بالمحكمة بإمهار الحكم بالصيغة التنفيذية وفقا للمقرر بنص المادة 601 من القانون المذكور، ذلك أن حكم رسو المزاد العلني نهائي غير قابل لأي طعن [1].

ويقوم رئيس أمناء الضبط بتسجيل حكم رسو المزاد العلني بمصلحة التسجيل المختصة باعتبار أن كل الأحكام القضائية تخضع لوجوب التسجيل، وهذا لتحصيل الخزينة العمومية لحقوقها، بعد أن كان رئيس أمناء الضبط قد حصل هذه المبالغ من الراسي عليه المزاد باعتبارها مصاريف مستحقة عن البيع [2].

ويقوم المحضر القضائي بعد تسجيل حكم رسو المزاد بمصلحة التسجيل بشهره بالمحافظة العقارية المختصة، وهي المحافظة المتواجد بدائرة اختصاصها الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي المباع [3].

ويشهر هذا الحكم بعد إفراغه في قالب على شكل عقد إيداع حكم قضائي، وفقا للشكليات المحددة بالمرسوم رقم 76 – 63 [4].

وحكم البيع يتم تنفيذه بتنصيب وتنزيل الراسي عليه المزاد بالحق العيني العقاري محل البيع جبرا على الأشخاص المذكورين بالمادة 763 – 7 من القانون المذكور [1]، وهذا خروجا عن القواعد العامة للتنفيذ الجبري طبقا لنص المادة 764 من ذات القانون.

---

[1] أجاز المشرع الفرنسي الطعن في حكم رسو المزاد العلني بدعوى البطلان الأصلية، كما أجاز المشرع المصري الطعن في حكم رسو المزاد بالاستئناف لعيب في الإجراءات أوفي شكل الحكم، غير أن المشرع الجزائري لم يجز الطعن في هذا الحكم بأي طريق من طرق الطعن طبقا للمقرر بنص المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، يراجع في ذلك، زودة عمر، مرجع سابق، ص 379.

[2] يسجل حكم رسو المزاد العلني بمفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا التابع لها الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي المباع، تطبيقا للأحكام المقررة بموجب قانون التسجيل رقم 76 – 105 المؤرخ في 09 – 12 - 1976 المعدل والمتمم، يراجع في ذلك ، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2009، ص 31.

[3] يشهر حكم البيع في أجل شهرين من تاريخ صدوره.

[4] حدد المرسوم رقم 76 – 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم شكليات معينة يستوجب توافرها في كل عقد، أوحكم، أو أي سند بصفة عامة مستوجب شهره قانونا تحت طائلة رفض إجراء الشهر من طرف المحضر القضائي، ومن هذه البيانات الشكلية ضرورة ذكر مراجع المسح من بلدية، وقسم، ومجموعة ملكية، وسعة المسح.

ويحل المشتري محل صاحب الحق العيني المباع في كل ما تعلق بهذا الحق العيني من حقوق وكذلك كل حقوق الارتفاق التي كانت عالقة بهذا الحق، واستثنى المشرع من ذلك الحقوق العينية التبعية كحق الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق الاختصاص وحق الامتياز، إذ أن شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية يؤدي إلى تطهير الحق العيني العقاري محل الامتياز الفلاحي من هذه الحقوق والتكاليف العينية التي كانت تثقله، وتنقضي هذه الحقوق بقوة القانون، وهذا عملا بالمقرر بنص المادتين 762 و764 من ذات القانون.

ومادام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الجهة الوصية عن الأراضي الفلاحية التابعة الأملاك الخاصة للدولة الممنوحة في شكل حق امتياز [2]، فإنه يجب تبليغه بحكم رسو المزاد العلني المتضمن بيع حق الامتياز الفلاحي، وهذا ليقوم بتحرير عقد امتياز جديد باسم المشتري الراسي عليه المزاد.

ويتم تحرير هذا العقد وإعداده من طرف مديرية أملاك الدولة التابعة للولاية الواقع بها هذا الحق، ويشهر هذا العقد الجديد بالمحافظة العقارية المختصة، وتكون مدة عقد الامتياز الجديد هي المدة المتبقية من عقد الامتياز الأول[3].

خاتمة:

بناء على العرض المقدم فإن حق الامتياز الفلاحي بوعائه المتكون من حق عيني عقاري مشهر وممتلكات المستثمرة الفلاحية في حدود نصيب المستثمر صاحب حق الامتياز كما هو محدد في عقد الامتياز، قابل للحجز والبيع بالمزاد العلني كأي حق عيني عقاري مشهر، والثابت أن إجراءات الحجز التنفيذي والبيع لهذا الحق تخضع لقواعد خاصة وللقواعد العامة غير أنه ولخصوصية هذا الحق – حق الامتياز الفلاحي – والهدف المبتغى منه فإنه لا بد من احترام الشروط التي أقرها القانون 10 – 03 بخصوص بيع هذا الحق وأخذها بعين الاعتبار سيما ما جاء في نصوص المواد 3 و7 و15 و16 و19 من هذا القانون، فهي تعد شروط ملزمة في بيع حق الامتياز الفلاحي ويجب مراعاتها وتضمينها بقائمة شروط البيع حتى ولو بيع هذا الحق بالمزاد العلني، ويستوجب على المحضر القضائي القائم بالتنفيذ إخطار وتبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية أصحاب حقوق الامتياز بإجراءات الحجز والبيع، وهذا لتمكينهم من تقديم الاعتراضات والطلبات المتاحة في وقتها حفاظا على حق الامتياز الفلاحي، ومن ثم عدم إتاحة الفرصة لسماسرة العقار وأشخاص خارجين عن مجال الفلاحة للدخول في المزايدة وشراء هذا الحق.

---

[1] يقصد بهؤلاء الأشخاص المدين صاحب حق الامتياز الفلاحي المحجوز وكل من يشغل أو يحوز الحق العيني المباع.

[2] أوكلت مهمة الرقابة على استغلال حق الامتياز الفلاحي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) يمارسها باسم ولحساب الدولة، وهو الأداة القانونية لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية في الجزائر، يراجع في ذلك، لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر (مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة القديمة، الجزائر، سنة 2019، ص 142.

[3] المادة 18 من القانون رقم 10 – 03، والمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 326.

قائمة المراجع :

1. ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، سنة 2024 .
2. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، سنة 1984 .
3. العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، دار الكتاب الحديث، القاهرة، سنة 2014 .
4. المجلة القضائية، العدد 02، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر، سنة 2013 .
5. دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2009 .
6. زودة عمر، إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2019 – 2020 .
7. عمارة بلغيث، أحكام التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار العلوم للنشر- والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2016 .
8. عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بلقيس للنشر-، الجزائر، سنة 2019 .
9. لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر (مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة القديمة، الجزائر، سنة 2019 .
10. مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر، سنة 2004 .
11. محمد صبري السعدي، التأمينات العينية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2010 .
12. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2015 .
13. محمودي عبد العزيز، استثمار العقاري الفلاحي عن طريق الامتياز، في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، بيت الأفكار للنشر- والتوزيع، الدار البيضاء، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2019 .
14. نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر-، سنة 2001 .