

جامعة زيان عاشور الحلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

إِسْتِعْلَالُ الْعَقَارِ الْفَلَّاحِيِّ عَنْ طَرِيقِ عَقْدِ الْإِمْتِنَانِ

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت إشراف الدكتور:

- زروق يوسف

من إعداد الطالب:

- جوابلية نور الدين

لجنة المناقشة

- د.....طبيبي عيس..... رئيسا

- أ.....ضيبي نعاس..... مناقشا

- د.....زروق يوسف..... مقررا

الموسم الجامعي: 2013/2014

كلمة شكر وتقدير

الشكر الأول لله فالحمد لله في الأولى و الحمد لله في الآخرة ، أتقدم بالشكر الجزيل و التقدير الصادق إلى أستاذي المحترم و المشرف على هذا البحث الدكتور زروق يوسف ما قدمه لي من إرشادات و انتقادات و نصائح قيمة في إثراء هذا البحث المتواضع .

و أشكر الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تخصيصهم جزءا من وقتهم الثمين .

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى والدي رحمه الله و إلى والدتي
العزيزة أطال الله في عمرها داعيا لهما المولى عزوجل ربي
ارحمهما كما ربياني صغيرا .

و لا أنسى زوجتي و أولادنا وائل و محمد و أنس إخوتي و
كل الزملاء الذين عرفتهم في مشواري الجامعي .

إن للأرض أهمية كبيرة في النشاط الفلاحي ، حيث تقوم عليها مختلف الأنشطة الزراعية ومنذ أن خلق الله عز وجل الأرض ، و الباحثين من مختلف التخصصات يحاولون إعطاء مفهوم لها حيث تعددت مفاهيمها .

وتعتبر الأرض المصدر الطبيعي للحياة البشرية ، فأصل خلق الإنسان يعود في المقام الأول إلى الأرض ، فمنذ أن خلق الله سبحانه الأرض و الإنسان نشأت تلك العلاقة الأزلية، فهي تعد مسرح حياتنا منها خلقنا و إليها نعود مصداقا لقوله تعالى " منها خلقناكم و فيها نعيدكم ومنها نخرجكم تارة أخرى " .

و يقول الله عز وجل " و الله أنبتكم من الأرض نباتا ، ثم يعيدكم فيها و يخرجكم إخراجا ، و الله جعل لكم الأرض بساطا لتسلكوا منها سبلا فجاجا " ، فهذه الآيات الكريمة تكشف الارتباط الوثيق بين الأرض و الإنسان ، و كذلك عن مدى تأهيل الإنسان للعيش فيها و إعمارها ، حيث جعلها مدللة و ميسرة ليتمكن هذا الإنسان من العيش عليها و الاستفادة منها ، فهي مسخرة له ، و من ثم وجب العناية بها و المحافظة عليها و الحرص على عدم إهدارها ، لأن ضياعها و استنزافها بطرق استغلال غير عقلانية سوف يؤدي حتما على ضياع و هلاك البشرية ، لأن مصير الأول ينعكس على الثاني و هذا يجعلنا ندرك عظمة هذا المورد و أهميته و مكانته السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية .

و من يغفل عن أهمية الأرض و استخدامها في مجالات الزراعة فعليه أن يتأمل برهة في مصدر وجباته الغذائية المتنوعة بأشكالها و أنواعها ، فهي تتنوع بين الطبيعة النباتية و الحيوانية بالإضافة كذلك فهي مصدر هام لمعظم الصناعات التحويلية .

فالزراعة تعتبر ثروة مستمرة لا يهددها الاستنفاد المحتوم مثل الثروات المعدنية ، و لا تكون عرضة للتقادم الذي تتعرض له الصناعة يوما بعد يوم ، و لذا تعد الزراعة إحدى قواعد النمو الاقتصادي في البلاد ، وعامل ذو أهمية كبرى في التقدم الاجتماعي .

و نظرا للإمكانيات التي تتوفر عليها بلادنا من حيث المساحة و تنوع مناخها إلا أننا لم ندرك بعد هذه النعمة ، و علينا أن نعطي لها أهمية و أن نستغلها أحسن استغلال .

فالقطاع الفلاحي عرف عدة محاولات لأجل إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة من خلال أنماط التسيير المختلفة للوصول بكل دولة إلى تحقيق اكتفائها الغذائي و التخلص من عقدة التبعية للخارج ، و سيما أن الجزائر تتوفر على مساحات شاسعة من الأراضي الصالحة للزراعة ، ويعتبر هذا القطاع العصب الحساس في اقتصاديات بلدان العالم ، فالأمة التي تهتم بقطاعها الفلاحي لتضمن العيش الكريم لشعبها ، من خلال تحقيق أقصى ما يمكن من الإنتاج الفلاحي ، هي أمة جديرة بالاحترام ، لأنها أمة تتطلق من الاهتمام بمتطلبات الشعب و ضرورة تحقيق مستوى معين من الأمن الغذائي .

و يمكن القول أنه مهما كانت خلفيات الاستراتيجية التنموية المتبعة فمن المفروض أن يحظى القطاع الفلاحي بأهمية معتبرة ، باعتباره القطاع الذي يؤثر في القطاعات الأخرى بدرجة كبيرة ، إضافة إلى تأثيره هو بالتغيرات التي تحصل في القطاعات الأخرى .

فأين كانت أسباب أزمة الفلاحة الجزائرية ، سواء تعلق الأمر بمرحلة التنمية المخططة و غير المتوازنة التي أعطت الأولوية للقطاع الصناعي على حساب القطاع الزراعي مما أثر سلبا على القطاع الفلاحي ، أو نتيجة التغيرات الهيكلية العديدة التي عرفها القطاع الفلاحي و المشاكل التي عاناها ، في وقت أصبح فيه سلاح الغذاء أكبر وسيلة تستعمل لتجويد و إخضاع شعوب و أمم بكامله .

فمنذ الاستقلال و الخطاب السياسي على اختلاف الايديولوجيات التي تبناها يؤكد على أهمية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية أو تلك التي تتطوي على مميزات تمكن من استصلاحها و استغلالها ، فصدرت عدة نصوص تنظم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، بنص تنظيم الاستغلال الفلاحية الشاغرة و النص الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة ، الذي جعل من العمال منتجين و مسؤولين لأنهم يستفيدون من ثمار عملهم ، إذ منحت هذه الأراضي بدون مقابل في شكل إستغلال فلاحية جماعية لمدة غير محدودة دون إمكانية التصرف فيها أو نقلها أو الحجز عليها .

و لأن جزءا كبيرا من الأراضي بقي خاضعا لنظام الاستغلال التقليدي ، صدر الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية التي تنازلت الدولة عن هذه الأراضي بدون مقابل عن حق الانتفاع بصفة مؤبدة و الغير قابل للتنازل و التصرف و الحجز و الذي ينتقل للورثة الذكور دون الإناث و يكون الاستغلال جماعيا أصلا وفرديا استثناء في شكل تعاونيات .

غير أنه مع بداية الثمانينات تدهور الوضع الاقتصادي للبلاد بسبب انخفاض أسعار البترول سنة 1986 ، ظهرت القاعدة الاقتصادية و أعيد التفكير في تسيير القطاع العام ، حيث صدر القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، الذي وحد نظام استغلال هذا الصنف من الأراضي و كان يهدف إلى إعطاء ضمانات أكبر للمستفيدين بمنحهم حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل و الإرث و الرهن و الحجز على سبيل التمليك و هو حق الانتفاع الدائم ، و بما أن للعقار الفلاحي أبعاد اقتصادية و سياسية و اجتماعية فصل في مصير الأراضي الفلاحية بقرار سيادي بأن عدم استغلالها ليس عذرا لبيعها ، بل لا بد من استغلالها عن طريق الامتياز وهو ما جاء به قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 ، وسنت الأحكام التي تنظم الامتياز كنظام قانوني حصري

لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 وهو بذلك يمنح الامتياز بموجب تصرف قانوني بين الدولة والمستثمر.

ومن هذا المنطلق تتجلى إشكالية هذه الدراسة في : ما مدى نجاعة عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الفلاحي ؟

و اختياري لهذا الموضوع يعود إلى المكانة التي تحظى بها العقارات الفلاحية ، وأهميتها في الاقتصاد الوطني للبلاد .

و من الأهداف المرجوة من موضوع البحث محل الدراسة هي معرفة أهمية العقار الفلاحي و الهياكل المسيرة له ، و دراسة القواعد الجديدة التي جاء بها القانون رقم 10-03 في تحديد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة ، و معرفة حق الامتياز.

أما طبيعة المنهج المتبع يرتكز أساسا على النصوص القانونية و المناشير و التعليمات ، مع بعض الكتب المخصصة ، فكان المنهج الوصفي و التحليلي و أيضا التاريخي هو الأنسب.

أما عن المشاكل التي أعاقنتني في بحثي هذا هي قلة المراجع في هذا المجال ، فالمكتبة القانونية تكاد تخلو من مرجع علمي حديث ، مع الاستعانة بين الحين و الآخر بمختلف النصوص التشريعية و التنظيمية التي لها صلة بالموضوع ، و بالتعليمات الوزارية الصادرة في هذا الشأن.

و على أساس ذلك سيتم تقسيم موضوع البحث إلى فصلين ، بحيث يتم التعرض في الفصل الأول إلى العقار الفلاحي القابل للاستغلال بعقد الامتياز و الهيئات المتدخلة

و نخصص الفصل الثاني إلى تبيان التنظيم القانوني لعقد الامتياز الفلاحي و الآثار المترتبة عنه .

تمهيد :

تصنف الأراضي الفلاحية طبقا للمادة 23 من قانون التوجيه العقاري إلى أراضي فلاحية تابعة للأمولاك الخاصة ، و إلى أراضي فلاحية موقوفة ، و إلى أراضي فلاحية تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة ، وقد حظيت هذه الأخيرة باهتمام بالغ من طرف المشرع منذ الاستقلال من أجل ضمان الأمن الغذائي للبلاد لاسيما من خلال الاستغلال العقلاني والدائم لمجموع المساحة الصالحة للزراعة في البلاد إذ تقدر مساحتها حاليا بحوالي 8.5 مليون هكتار أي 0.25 هكتار / ساكن في سنة 2010 ، تشكل 5.7 مليون هكتار أراضي تابعة للخواص و 2.5 مليون هكتار تابعة للملكية الخاصة للدولة .

فالأرض الفلاحية كانت المورد الرئيسي للثروة ، والسمة المميزة للمجتمع الجزائري وذلك قبل الاحتلال وهي قوام تنمية الفلاحة الجزائرية ، وكل ما يستند عليه الانسان في معيشتة .

ونظرا لميزة العقار الفلاحي و أهميته ، تسهر على تسييره هيئات مركزية وأخرى لا مركزية (محلية).

ومن خلال هذه المقدمة كان لزاما علينا تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين الأول نتحدث فيه عن العقار الفلاحي المعني بعقد الامتياز ، أما المبحث الثاني فنتناول الهيئات المتدخلة في منح الامتياز .

المبحث الأول : العقار الفلاحي المعني بعقد الامتياز

تعد العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة من الأولويات التي اهتمت بها الدولة الجزائرية من غداة الاستقلال ، كونه الركيزة الأساسية التي تقوم عليها الحياة الاقتصادية و الاجتماعية ، فكلما أحسن تنظيمه واستغلاله ، كلما ساهم في تحقيق الأمن الغذائي .

ويتميز العقار الفلاحي عن باقي العقارات الأخرى بطابع خاص يؤهله لاحتلال الصدارة الأولى لكون ارتباط الإنسان بالأرض .

لذا سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين الأول نتطرق فيه إلى تعريف العقار الفلاحي و تمييزه عن باقي الأنظمة العقارية الأخرى أما المطلب الثاني فنخصه للحديث عن الطبيعة القانونية لهذا العقار .

المطلب الأول : تعريف العقار الفلاحي وتمييزه عن باقي العقارات الأخرى

نصت المادة الثانية من القانون رقم 10-03 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة " يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 " ، أي أن القانون رقم 10-03 قد أعاد النظر في نظام الاستغلال دون الأراضي ، لكن بنية هذه الأخيرة لم يحددها القانون رقم 87-19 وحده رغم أنه وحد نظام استغلالها بعد أن كانت خاضعة لعدة أنظمة استغلال في الحقبة الاشتراكية و التي عرفت توسعا في نطاق أملاك الدولة و منها الأراضي الفلاحية ، و بعد تبني الانفتاح و صدور قانون التوجيه

العقاري الذي أعاد للملكية الخاصة اعتبارها¹ فقد غير في بنية هذه الأراضي ، إن لم يكن قاص من نطاقها ما يدعو إلى تحديد الأراضي الفلاحية المعنية بالامتياز كنمط للاستغلال.

الفرع الأول : تعريف العقار الفلاحي و تحديد الأراضي الفلاحية المعنية بالامتياز

قبل معرفة الأراضي الفلاحية المعنية بالامتياز لابد علينا أن نوضح معنى العقار الفلاحي أولاً ، ثم نتطرق للشق الثاني في تحديد الأراضي الفلاحية المعنية بالامتياز .

أولاً : تعريف العقار الفلاحي

1- تعريفه فقها : حظيت الأراضي الفلاحية في الفكر الإسلامي باهتمام وافر ، حيث وردت كلمة الأرض في أكثر من 450 موضع في القرآن الكريم ، منها أرض الجنة في سورة الانبياء² ، و أرض الإسلام في سورة المائدة³ ، و أرض القيامة في سورة الزمر⁴ ، وغيره .

أما في السنة فدللت الأحاديث الواردة عن الرسول صلى الله عليه وسلم أن المقصود بالأرض تلك الطبقة السطحية القابلة للزراعة .

و المقصود بالأرض الفلاحية في مصطلح الفقهاء هي الأرض التي تزرع ، وأيضاً عرفت بأنها القشرة الأرضية و ما بداخلها ، وما يتصل بها اتصالاً قرار ، والتي تصلح للاستزراع والغرس .

¹ Ouidir mohamed Bellol , la loi d'orientation fonciere et droit de propreté privé, revue IDARA , volume N° 02 ,1991, p19.

² الآية 80-81 من سورة الانبياء ، القرآن الكريم .

³ الآية 20-21 من سورة المائدة ، القرآن الكريم .

⁴ الآية 66-67 من سورة الزمر ، القرآن الكريم .

وقسمت الأراضي الزراعية في الفقه الإسلامي إلى : أراضي عشرية و هي التي تؤخذ منها محصول الزكاة بمقدار العشر إذا كانت تسقى بماء السماء ، و نصف العشر إذا كانت تسقى بواسطة آلات ، و أراضي الخراج وهي الأراضي التي توضع عليها ضريبة معينة تدفع إلى بيت مال المسلمين مقابل استخدامها من قبل المنتفعين بها.

2- تعريفه في القانون : لقد بادر المشرع حسب نص المادة 04 من القانون رقم 25-90 إلى تعريف العقار الفلاحي على أنه " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله " .

وهذا التعريف منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي والذي يتمحور أساساً حول حق الملكية .

فالملاحظ من هذا أن المشرع قد أدرج هذا القانون ككل ضمن القوام التقني للأمالك العقارية كما نصت على ذلك المادة 03 منه " يشمل القوام التقني في الأملاك العقارية ، زيادة على الأملاك العمومية الطبيعية على ما يلي :

- الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية ؛

-

ومعنى ذلك سعي المشرع من خلال هذا النص تكييف قانون التوجيه العقاري كإطار مرجعي للملكية العقارية ، يحدد كيفية استعمالها و استغلالها و التصرف فيها ¹.

¹ ليلي رزوقي ، التقنيات العقارية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2001 ، ص 11.

في الواقع و بالرجوع لأحكام هذا القانون يتبين أنه فعلا قانونا مرجعيا بالنسبة للعقار الفلاحي ، وهو بالتالي يلغي التعاريف الايديولوجية التي جاء بها قانون الثورة الزراعية المكرس لمبدأ الأرض لمن يخدمها ¹ .

و للوصول إلى تعريف العقار الفلاحي لابد من معرفة معنى العقار ، حيث جاء في نص المادة 683 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المتضمن القانون المدني بأنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص " .

وبناء على ذلك يعتبر عقارا فلاحيا الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار و ثبات ، والمنشآت المقامة على الأرض و الأشجار و النباتات التي تمتد جذورها في باطن الأرض لا سيما البذور²، حيث تتصل هذه النباتات اتصالا يحول دون إمكان نقلها³.

وقد توسع القانون الجزائري في مفهوم العقار حسب المادة السابقة ، وذلك بإدخال في دائرته المنقولات المرصودة لخدمة هذا العقار ، والتي أطلق عليها عقار بالتخصيص، وكل حق عيني يقع على عقار أو دعوى تتعلق بحق عيني وارد على العقار.

وتصنف الأراضي الفلاحية حسب نص المادة 05 من القانون رقم 90-25 إلى أراضي خصبة جدا ، أراضي خصبة و متوسطة الخصب و ضعيفة الخصب و هذا

¹ الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ، المتعلق بالثورة الزراعية.

² عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، منشورات الحلبي ، بيروت ، 1998 ، ص 43.

³ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هوميه ، الجزائر ، 2002 ، ص 07.

حسب نوعية التربة ، و عرفت هذه الأصناف في المواد 06 و 07 و 08 و 09 بالترتيب، ولم يرد التنظيم في شأن الأدوات التقنية الملائمة في ترتيب هذه الأصناف حسب المادة 10 من القانون السابق.

ثانيا : تحديد الأراضي الفلاحية المعنية بعقد الامتياز

الامتياز هو نظام استغلال الأراضي التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 ، لكن المرسوم التنفيذي رقم 11-06 أخضع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية لنظام الامتياز .

1- الأراضي التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 : تتحصر هذه الأراضي في الأراضي التابعة للدولة و أراضي البلديات و أراضي العرش التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي ، الأراضي المؤممة و المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية ولم تسترجع ، الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة و لم تسترجع ، الأراضي التي لا وارث و لا مالك لها أي أنها لم تعد مستغلة بسبب حالات الترك ، تنازل المستفيد على حقوقه ، إسقاط أو حتى عدم توزيعها أصلا .

- الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي : وهي الأراضي التي بقيت شاغرة بعد رحيل عدد كبير من المعمرين مما أثر سلبا على الاقتصاد الوطني ، فأصدر المشرع الأمر المتضمن حماية الأموال الشاغرة و تسييرها ، لكن هذا الأمر كان اعترافا من السلطة بنظام التسيير الذي بدأ بطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون ، ولحماية هذه الأراضي ولكي لا تستغل في المضاربة صدر المرسوم التنفيذي رقم 62-103 الذي يمنع التصرف في الأملاك الشاغرة ، لكن التقنين و التنظيم لهذا الأسلوب بدأ في الواقع سنة 1963 ، بإصدار مجموعة من النصوص تتعلق بحماية هذه

¹ المرسوم التنفيذي رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة .

المزارع وكيفية استغلالها ، لكن و بعد التصحيح الثوري تم إلحاق هذه المزارع بأملك الدولة ولذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 66-102 المؤرخ في 6 مايو 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة ، والذي ألغى بذلك كل العراقيل القانونية حول الشغور، و عراقيل اتفاقية ايفيان الخاصة¹، و منحت استقلالية أكبر للمزارع المسيرة ذاتيا في إطار تسييري لا مركزي قائم على فكرة الديمقراطية الاشتراكية غير أن الفقه اختلف حول ما إذا كان التسيير ذاتيا فعلا ؟ وقد منح للمستفيدين حق انتفاع على وجه التأييد طول حياة المستفيد دون انتقال الحق إلى غاية صدور القانون رقم 87-19 الذي وحد نظام استغلال الأراضي الفلاحية و ألغى نصوص التسيير الذاتي و المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني ، وما تبقى من هذه الأراضي يحول نظام استغلالها لمنح الامتياز .

- أراضي العرش : أثار هذا النوع من الأراضي الكثير من النزاعات على مستوى الجهات القضائية ، بل و نزاعات دامية و السبب في ذلك هو الاعتماد الراسخ بأنها أراضي مملوكة ملكا خاصا متوارثة أب عن جد يستغلونها بحق الانتفاع التقليدي المتداول عرفيا ، ويرجع ذلك إلى تطور المركز القانوني لهذه الأراضي و التي عومل مستغلوها معاملة خاصة في التشريعات المتلاحقة ، كذلك قضاؤنا قد لعب دورا في ذلك خاصة قبل تعديل قانون التوجيه العقاري .

جزء كبير من هذه الأراضي قد وزعت بين أفراد العرش و ترك لهم حق انتفاع مؤبد ، ومنهم من منحت لهم سندات وذلك منذ سنة 1851 عند شروع إدارة المستعمر في تأسيس الملكية الفردية بمقتضى قانون (senatus consult) سيناتورس كونسيلت² ، وبعد الاستقلال عرفت هذه الأراضي فراغا تشريعيًا واهتمت السلطة إبانها بالأملاك الشاغرة ، وترتب عن ذلك عدة مشاكل كالاستيلاء عليها و تجزئتها و المضاربة عليها ،

¹ اتفاقية ايفيان الموقع عليها بتاريخ 18 مارس 1962 .

² المادة الأولى تنص على " تملك قبائل الجزائر الأراضي التي لها حق انتفاع دائم ، و تقليدي عليها مهما كان السند الذي بحوزتها " .

كما أن جزءا كبيرا منها استنزفه العمران الزاحف إلى غاية صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية و هو في رأي الكثيرين سبب أغلب النزاعات لأحكام الاستثنائية التي عامل بها مستغليها ، ما أدى إلى شغورهم بتملك هذه الأراضي ، حيث أن الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية قد منحهم قرارات تخصيص أي أنها لم تؤم ، و المساحة المرخص باستعمالها هي المساحة المساوية لمساحة أرض تكون موضوع حق ملكية خاصة ، كما أن المستغل غير مجبر إلى الانضمام للتعاونية ، وفي حالة الإهمال أو عدم الاستغلال المباشر و الشخصي تطبق عليه أحكام المالكين غير المستغلين أي أن حقه يسقط عن طريق القضاء طبقا للمادة 127 من الأمر .

بقي الوضع إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري¹ الذي نص في المادة 85 على أنه "يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية أوليا من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة ، وذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها أحكام القانون 87-19... " ، أي أن التمييز قد بقي مما زاد بشعور التملك ، و هو ما دفع القضاء إلى الاعتراف بذلك في أحد القرارات ، لكن ومنذ صدور تعديل قانون التوجيه العقاري في الأمر رقم 95-26 والذي نص في المادة 13 و المعدلة للمادة 85 السابقة " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ... و ذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية " .

أي أن المشرع قد فصل في طبيعة هذه الأراضي و التي هي ملك خاص للدولة ، ومصطلح (تبقى) جاء في محله خاصة بالنسبة للقضاء كون هذه الأراضي لم تكن في أي وقت ملكية خاصة بل هي أملاك وطنية ، لكن رغم الفصل في طبيعتها القانونية إلا أن الكثير من النزاعات لا تزال قائمة لأن جزءا كبيرا منها يستغل بحق الانتفاع التقليدي .

¹ القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 .

- الأراضي المؤممة و المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية و لم تسترجع :
أهم ما جاء به قانون التوجيه العقاري هو إلغاء الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية ،
و إرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي لملاكها الأصليين ثم بعد
التعديل الذي جاء به الأمر 95-26 امتد حق الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة
صندوق الثورة الزراعية و الأرض التي وضعت تحت حماية الدولة ، وذلك تماشيا مع
دستور 89 إذ أن حق الملكية مضمون ومكفول دستوريا .¹

عند صدور قانون التوجيه العقاري لم يسمح باسترجاع سوى الأراضي المؤممة
تطبيقا لقانون الثورة الزراعية و حدد شروط ذلك في المادة 76 منه ، ونص على أن الدولة
لا تدفع أي تعويض ولا تتحمل أي عبئ بسبب عدم الاسترجاع ، إلا إذا تعلق الأمر
بأراضي حافظت على طابعها الفلاحي ، ولكن لم تسترجع لأن ذلك يتسبب في الإخلال
بفعالية المستثمرة الفلاحية القائمة التي تدخل ضمن نطاقها الأراضي ، فالاسترجاع ليس
حقا وإنما الدولة تمنحه للمالك الأصلي بالشروط التي قررها المشرع ، وعدم توفر الشروط
لا يترتب أي تعويض² ، إلى غاية تعديل القانون بالأمر 95-26 والذي أدخل تعديلات
هامة تمثلت في تمديد حق الاسترجاع للأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة
الزراعية ، كما أن المشرع كرس حق تعويض للمالك في حالة عدم استرجاع أرضه
لفقدانها طابعها الفلاحي بالبناء عليها أو تصنيفها ضمن الأراضي القابلة للتعمير بموجب
أدوات التعمير أو بسبب تنازل الدولة عنها في إطار الاستصلاح تطبيقا للقانون رقم 83-
18³.

وقد عدل المشرع الجزائري الشروط الموضوعية لإرجاع الأراضي فألغى القيود
المستمدة من ايدولوجية الثورة الزراعية ولاسيما الشروط المتعلقة بدرجة الوارث والاستغلال

¹ Ouidir mohamed Bellol, op-cit, p19.

² ليلي زروقي ، المنازعات العقارية - المنازعات المتعلقة بإلغاء قانون الثورة الزراعية ، دار هومه ، الجزائر ، الطبعة
العاشرة ، 2008 ، ص 162.

³ القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح .

المباشر للأرض وحصول المالك الأصلي على أرض ومساعدات مالية أخرى من الدولة ، وحتى المساس بفعالية المستثمرة استبعد للحيلولة دون استرجاع ، واحتفظ المشرع بالشروط الأخرى فالأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية والتي لم يطالب بها أصحابها أو الأشخاص الذين لم تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في الأمر السالف الذكر في الآجال المحددة في المادة 81 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم التي كانت مستغلة وفقا لأحكام القانون 87-19 تدخل في نطاق تطبيق القانون رقم 10-03 ويمنح لمستثمريها حق امتياز لمفهوم التشريع الساري.

- الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ولم تسترجع : هي أراضي وضعت تحت حماية الدولة * تطبيقا للمرسوم 63-168 المؤرخ في 9 مايو 1963 لأنها موضوع معاملات عقارية أثناء حرب التحرير ومخالفة للنصوص التي تمنع ذلك¹ أو يكون استعمال الأرض أو استغلالها من طرف المالك يؤدي إلى الإخلال بالأمن العمومي و صدور قرار ولائي بوضعها تحت الحراسة فهو ليس تأميما ولا نزع ملكية ، لكن في الواقع هذه الأراضي أدرجت ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية و الإدارة تصرفت فيها كأنها ملك للدولة فمنحتها في إطار القانون 87-19 من قانون 83-18 ، و أنجزت عليها مشاريع أفقدتها طابعها الفلاحي ، بعد تعديل قانون التوجيه العقاري أجاز المشرع إرجاع هذه الأراضي لأصحابها ووضع لذلك شروط تكاد تتطابق مع الشروط التي وضعها بالنسبة للأراضي المؤممة بعد التعديل باستثناء أنه اعتبر التعامل الذي يحول دون إرجاع الأرض هو التعامل الذي تم مع المعمر بعد الاستقلال ، في حين بالنسبة للأراضي المؤممة اشترط أن لا يكون التعامل قد تم أثناء حرب التحرير.

* إن وضع أرض فلاحية تحت حماية الدولة معناه حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة ويتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض ، فهو الذي يستغل الأرض ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة ، ويمنح له مقابل هذه الأعمال نفقة شهرية.

¹ ليلي زروقي ، المنازعات العقارية - المنازعات المتعلقة بإلغاء قانون الثورة الزراعية ، مرجع سابق ، ص 166.

فالأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة التي لم يطالب بها أصحابها أو لم تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 85 مكرر 1 من قانون التوجيه العقاري¹، وبقيت مستغلة طبقاً للقانون 87-19 يمنح لمستثمريها حق الامتياز.

- الأراضي التي لا وارث أو لا مالك لها : بمفهوم المادة 773 من القانون المدني التي تنص على أنه " تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركاتهم " ، وأكدت على ذلك المادة 48 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، وإذا كانت المادة قد اعتبرت الأملاك التي لا وارث لها ملكاً من أملاك الدولة فالحاق هذه الأملاك لا يتم بقوة القانون ، بل يجب اتخاذ عدة إجراءات² تبدأ برفع دعوة من الوالي أمام القضاء العادي لاستصدار حكم قضائي يصرح بانعدام الوارث ووضع التركة تحت الحراسة القضائية وبعد انقضاء الأجل المتضمن في الحكم يستصدر الوالي حكماً جديداً لإعلان الشغور ، وتسلم التركة لإدارة أملاك الدولة بالولاية التي تكلف بتسييرها إلى حين انقضاء الآجال المقررة قانوناً ، بعدها يتم إدماجها نهائياً في ملكية الدولة الخاصة³ ، فإذا كان المال الشاغر أرضاً فلاحية فإنها تمنح بموجب القانون رقم 10-03.

¹ بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، إعادة الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين ، مجلة الإدارة ، 1997 ، ص 110 .

² الإجراءات منصوص عليها في المادة 51 من الأملاك الوطنية والمادة 90 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك .

³ امر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومه ، الجزائر ، ص 62 .

هذه الأصناف من الأراضي بالإضافة إلى أراضي البلديات هي الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وهي محل عقد الامتياز بمفهوم القانون 10-03 ، لكن هناك أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة كانت مستثناة بموجب أحكام المادة 04 من القانون 87-19 ، صدر بشأنها المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011 الذي يخضع جزءا منها للاستغلال بالامتياز وهي الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية.

الفرع الثاني : تمييز العقار الفلاحي عن باقي العقارات الأخرى

إن للعقار الفلاحي عدة خصائص تميزه عن باقي أنواع العقارات الأخرى كالعقار الصناعي ، والسياحي والذي سوف نتعرف على أهم هذه الميزات فيما يلي:

أولا : تمييز العقار الفلاحي عن العقار الصناعي

لم يزل العقار الفلاحي الأصل منذ القدم ، إذ يعد العقار الصناعي إسقاط للعقار الفلاحي ويتميز عنه في:

1- تمييز العقار الفلاحي عن العقار الصناعي من حيث التصنيف : العقار الفلاحي ينتمي للأراضي الخصبة جدا لا يمكن تحويلها إلى أراضي عمرانية إلا بموجب نص قانوني ، عملا بأحكام المادة 36 من قانون التوجيه العقاري¹.

بينما العقار الصناعي فينتمي إلى قوام الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير².

¹ قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990 المنضم التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 49 سنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، الجريدة الرسمية عدد 55 من سنة 1995.

² يتمثل قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير كما تحددها أدوات التهيئة والتعمير المنظمة بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.

2- تمييز العقار الفلاحي عن العقار الصناعي من حيث الطبيعة القانونية : تمتد الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي إلى غاية العقار الوقفي ، في حين العقار الصناعي ينحصر في طبيعتين قانونيتين رئيسيتين هما الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك العقارية الخاصة.

3- تمييز العقار الفلاحي عن العقار الصناعي من حيث الاستغلال : في حالة عدم استغلال الأراضي الفلاحية خلال موسمين متتاليين فإنه يمكن نزع الأرض عن صاحبها ، وإسقاط حقه بمبادرة الإدارة¹. في حين أن العقار الصناعي في حالة عدم استغلاله لبناء المشروع لا يمكن انتزاعه مباشرة وإنما يجب المرور عن طريق القضاء أمام الجهات المختصة².

ثانيا : تمييز العقار الفلاحي عن العقار السياحي

يتشابهان العقاران من حيث عدم استغلال الأرض في جميع المجالات القضائية في البناء ، إلا أنه من حيث الطبيعة القانونية يبرز الاختلاف فالعقار السياحي يمتد إلى الأملاك الوطنية العامة ، والأملاك الوطنية الخاصة أما العقار الفلاحي التابع للدولة يندرج في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة.

¹ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المتضمن تحديد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 79 لسنة 2010.

² أنظر المادة 12 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 48 لسنة 2008 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وبالقانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013.

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي المملوك للدولة

تعتبر الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي المملوك للدولة المرجع والأساس القانوني الذي نعتمد عليه في تشريع خاصية هذا النوع من العقارات ، وخصوصا في العهدين الذي مرت بهما الجزائر في القطاع الفلاحي ، لذا وجب التحدث في الفرع الأول عن الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي في العهد الاشتراكي ، وفي الفرع الثاني عن الطبيعة القانونية لهذا العقار بعد الانفتاح الاقتصادي.

الفرع الأول : الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي في ظل النظام الاشتراكي

إن عجز الثورة الزراعية عن التحول إلى ثورة خضراء قادرة على تلبية رغبات واحتياجات المستهلك¹ فتح الباب أمام الإرادة السياسية المنبثقة عن النصوص الأساسية للأمة ، منذ فجر الاستقلال إلى بناء اشتراكية التي يمكن أن تقوم إلا بسيطرة الدولة وتملكها لوسائل الإنتاج فالدولة هي التي تملك العقار الفلاحي حسب دستور 76 الذي قام بتحديد مفهوم ونطاق وملكية الدولة ، والتي أصبحت بمقتضى نص المادة 13 منه على أشكال الملكية الاجتماعية لكن ما يلاحظ أن الدستور ذاته تغاضى عن إعطاء تعريف محدد لمصطلح ملكية الدولة ، فاسحاً المجال أمام الفقه للتكفل بهذه المهمة.

ويرى بعض الكتاب أن مصطلح ملكية الدولة ذو منظور إيديولوجي مشتق من اللغة الاشتراكية ، إذ تم استعمال هذا المصطلح لأول مرة من طرف الزعيم السوفياتي ايليتش لينين والذي أعطى له مفهوم خاصا مرادفا لمصطلح "اشتراكية وسائل الإنتاج" ، كما أنه يعكس وضعية انتقالية في المجتمع الشيوعي وبهذا المعنى تبرز ملكية الدولة كمرجع مؤقت للصراع الطبقي ، وكمرحلة عبور إجبارية نحو الملكية الشيوعية.

¹ عجة الجبالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2005 ، ص 46.

لكن في الجزائر الوضع مختلف نسبيا إذ تظهر ملكية الدولة كنمط حقوقي قصدي¹، وواعي يرمي إلى إيجاد قالب موحد لإشكالية العقار ولذلك فهي تقترب من المفهوم الاحتكاري للدولة أكثر ما تقترب للمفهوم اللينيني للمصطلح.

حيث أن دولنة العقار الفلاحي * في الجزائر ليست مرحلة انتقالية للمرور إلى مرحلة أعلى كما أنها ليست مرحلة ضرورية لبلوغ مرحلة معينة من تطور الاقتصاد الوطني²، وإنما هي بند أساسي في الاستراتيجية الوطنية للتنمية والتي تؤمن بأن نمو القطاع الفلاحي و ازدهاره لا يتحقق إلا بزوال البرجوازية الخاصة المحلية المتهمة بالتبعية الخارجية.

وقد جاء دستور 76 ليضفي المزيد من الحماية على العقارات المدولنة ، حيث تنص المادة 14 منه على " تتحدد ملكية الدولة ، بأنها الملكية المحوزة من طرف المجموعة الوطنية التي تمثلها الدولة ، وتشمل هذه الملكية بكيفية لا رجعة فيها : الأراضي الرعوية ، الأراضي المؤممة الزراعية أو القابلة للزراعة...".

كما تعتبر المادة 688 من القانون المدني العقارات الفلاحية المكونة لصندوق الثروة الزراعية أموالا للدولة خاضعة لقواعد حماية المال العام حسب تدابير نص المادة 689 من ذات القانون ، على أن إضفاء صفة ملكية الدولة على الأراضي المؤممة لا يحل كل المشاكل لأن هذه الصفة هي الأخرى تحتاج إلى من يعرفها.

ويشبهها البعض بملكية الشعب أو ملكية الأمة كما يرادفها البعض الآخر بمصطلح الملكية العامة ، وهي تشبيهات خاطئة لأن حق ملكية الدولة هو حق واقعي مكرس

¹ Bouzidi a la politiquer de transition au socialisme, O.P.U ,Alger ,1981, p64.

* أي دمج عقار فلاحي ضمن ملكية الدولة.

² بن عبد اللطيف ، التجربة الجزائرية والتخطيط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1982 ، ص 342.

دستوريا وتشريعيا¹، أما من حيث مرادفته لمصطلح الملكية العمومية فإنه لا ينسجم والبعد الايديولوجي لمصطلح ملكية الدولة إذ أنها تميل إلى نوع من الحياد على نقيض المصطلح الأول ، والذي هو منحاز إلى ايديولوجية الدولة².

هذا البعد الذي يميزه عن المفهوم الليبرالي للملكية العمومية وتأسيسا على ذلك يصبح مصطلح ملكية الدولة من أكبر المصطلحات ثلاثا ، بالإضافة إلى أن صرف حق الملكية إلى الدولة هو الأرجح من زاوية المنطلق القانوني ، لتمتع الدولة بالشخصية المعنوية التي تمكنها من ممارسة تبعات هذا الحق.

إلا أن التدهور المستمر للإنتاج وفشل الثورة الزراعية دفع ببعض أطراف السلطة إلى الاعتقاد أن مكن هذا الفشل يعود في الأساس إلى الغلاف الايديولوجي للعقار المدولن ، والذي لا يكثرث بالبعد الاقتصادي للعقار الفلاحي بقدر ما يهتم ببعده الايديولوجي ، وقد نتج عن تغليب هذا البعد انحلال الارتباط بين الفلاح والأرض ، بحث لم يشعر بأي جاذبية مقدسة اتجاهها ، ولذلك فهو لا يتوانى عن تبذير الموارد المتصلة بها نتيجة رسوخ عقلية البايك في ذهن الفلاح الجزائري المستغل لملكية الدولة.

ومع قناعة السلطة بهذه الملاحظات المستلزمة من علم الاجتماع الزراعي ، اتجهت صوب محاولة نزع الغطاء الايديولوجي عن ملكية الدولة بغرض تقريبها أكثر إلى نفسية المستغل ، غير أن الجرأة لديها دفعها إلى مجارات الوضع القائم.

وقد كرست الدولة بإعداد مشروع القانون المتعلق بالأموال الوطنية في سنة 1984 أين احتفظت فيه بالغطاء الاشتراكي للقطاع الفلاحي والذي أبقى على فكرة الأموال الاشتراكية والتي هي فكرة ذات دلالات ايديولوجية.

¹ أنظر المادة 14 من دستور 76 المؤرخ في 19 نوفمبر 1976 ، الجريدة الرسمية عدد 94 ص 1294.

² Rahmani ahmed: les bien publics en droit Algérien édition international ,Alger 1996, p71.

إلا أنه مع عرض المشروع للمصادقة إتفقت دوائر اتخاذ القرار داخل السلطة على حذف الأموال الاشتراكية واستبداله بمصطلح الأموال الاقتصادية¹، والذي يعبر عن فكرة محايدة لهذه الأموال ، ويتم دمج هذا المصطلح ضمن بنود القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 ، وبذلك تمكنت السلطة بعد جهد دام أكثر من 6 سنوات من نزع الغطاء الايديولوجي عن العقار المدولن ، بحيث أصبح له محتوى تقني أكثر منه سياسي و أدمج المشرع في المادة 19 فقرة 3 من القانون 84-16 الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة والأراضي الرعوية المشكلة لصندوق الثورة الزراعية ، والأراضي المخصصة للتسيير الذاتي الفلاحي والمزارع النموذجية ضمن الأموال الاقتصادية.

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي بعد الانفتاح الاقتصادي

بعد عجز الثورة الزراعية عن تحقيق ما كانت تهدف إليه ، بدأ البحث بمناسبة إثراء الميثاق الوطني لسنة 1976 عن صبغة قانونية ليبرالية ، تضع حدا لتدهور الفلاحة الوطنية.

وفي هذا الإطار أقر المشرع بتراجع العلي عن الخيار الاشتراكي وتبنى المنهج الليبرالي في دستور 89² في تنظيم وتصنيف الأموال العمومية ، بحيث يتجه إلى تكريس تقسيم المال العام الذي يتكون من جزأين أساسيين هما الدومين العام والدومين الخاص³.

فإذا كان الدومين العام له أساس دستوري فإن الدومين الخاص له أساس قانوني ، إذ أن القانون هو الذي يحدد الأموال التي تنتمي إلى هذا القسم وهو ما أشار إليها دستور 89 في نص المادة 18 منه " الأملاك الوطنية يحددها القانون " وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة والتي تملكها الدولة و الولاية والبلدية ، ويتم تسيير هذه الأملاك

¹ عجه جيلالي ، مرجع سابق ، ص 126.

² دستور 89 المؤرخ في 23 فيفري 1989 الجريدة الرسمية عدد 09 ص 234.

الوطنية طبقا للقانون 30-90 ، لكن مع هذا التحديد هناك بعض الصعوبات في معرفة الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية ، هل تصنف ضمن دائرة الأملاك العمومية أم ضمن دائرة الأملاك الوطنية الخاصة ؟ ، لأن المصطلح الأول أوسع من مصطلح المال العمومي فالأول ملك للمجموعة الوطنية ككل بينما الثاني يمكن تخصيصه لجزء فقط من المجموعة الوطنية.

وإذا ما تتبعنا المسار الذي يتبعه منطبق دستور 89 نجد أنه لم يفصل في هذه المسألة وكأنه تركها للقوانين الداخلية حسبما تشير إليه المادة 18 الأنفة الذكر ، وقد تبدو المسألة من أول وهلة لا فائدة من تحليلها ، لكن إذا علمنا أن الملكية العمومية في حد ذاتها تحتوي على صنفين ، صنف أول تابع للدولة والجماعات المحلية ولها حق حصري عليه لا يمكن إخضاعه للقانون الخاص ، وصنف ثاني يمكن للدولة التنازل عنه للغير في شكل عقود امتياز ، أو عقود انتفاع كما هو مذكور في القانون 19-87 ومثل هذا الصنف يخضع للقواعد العامة للقانون الخاص.

ومن المؤسف أن لا يحدد المشرع المفهوم القانوني للملكية العمومية و إدراكا لهذه الوضعية أصدر المشرع تطبيقا لأحكام القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، غير أن التشريع الأوثق صلة من قانون المستثمرات الفلاحية هو من دون شك القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية الذي صدر في الواقع لتحقيق الانسجام القانوني داخل الدولة في ظل الأحكام الجديدة للدستور ، بحيث تبنى التشريع الجديد التقسيم التقليدي للأموال العمومية باعتبارها تتركب من جزأين أساسيين الدومين العام والدومين الخاص، وفي هذا الإطار تنص المادة 2 منه على أنه " يضم الدومين الوطني مجموع الأموال والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة أو الجماعات المحلية في شكل ملكية

عمومية أو خاصة "، ويعتمد المشرع في الفصل بين الدومين العام والدومين الخاص على معيارين هما المعيار الشكلي والمعيار الوظيفي¹.

فبالنسبة للمعيار الشكلي الدومين العام هو كل مال عمومي من حيث الطبيعة أو من حيث التوجيه ، أما المعيار الوظيفي فيتعلق بوظيفة المال في حد ذاته ، وهنا نفرق بين وظيفتين إدارية ويكون المال التابع لها جزء من الدومين العام ، ووظيفة اقتصادية ويكون المال التابع لها جزءا من الدومين الخاص.

والهدف من وراء تحديد هذه المعايير هو معرفة القانون الواجب التطبيق ، بحيث يخضع الدومين العام إلى القانون العام بينما يسري القانون الخاص على الدومين الخاص ، غير أنه حسب بعض الفقهاء يخضع هذا الأخير إلى قانون مختلط حسب الحالة أو الظروف الذي يكون فيه هذا المال وتطبيق لهذه المعايير أدمج المشرع الأراضي الفلاحية المعدة للفلاحة ضمن الدومين الخاص المملوكة للدولة ، وفي الواقع القانون 87-19 قد ركز على ملكية الدولة للأراضي الفلاحية باعتبارها ملكية خاضعة لقواعد حماية المال العام ، في حين ادماجها ضمن الدومين الخاص قد يجعلها عرضة للتصرف والتنازل عنها وهو ما يشكل نظريا وجود نوع من التعارض بين القانونين ، لكن بالرجوع إلى نص المادة 105 من القانون 90-30 نلاحظ أنه اشترط نزع قواعد حماية المال ضرورة صدور قانون خاص بذلك وهو بهذا يحافظ على عمومية الأراضي الفلاحية لكن مع ذلك يفتح الباب أمام المشرع لإمكانية خوصصتها متى أراد ذلك².

وبناء على ما تقدم فإن الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، تم إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وهذا بموجب المادة 18 من القانون 90-30.

¹ Rahmani ahmed, op-cit, p68.

² أنظر المادة 17 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأمولاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 53 لسنة 1990 ، وكذا المادة 18 منه.

المبحث الثاني : الهيئات المتدخلة في منح عقد الامتياز

يحتل القطاع الفلاحي مكانة هامة في الاقتصاد الجزائري و التنمية الاقتصادية والاجتماعية للوطن ، و إعمالا بنص المواد 04 و 05 و 06 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 ، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، فإن إدارة أملاك الدولة هي التي تمنح عقد الامتياز إلى كل مستفيد بيده عقد رسمي مشهر ، أو قرار من الوالي .

وحتى تكون هناك مصداقية أكثر في منح الامتياز إلى أشخاص جديرين بخدمة الأرض فعلا ، و من أجل تدارك الأخطاء التي نجمت عن تطبيق النصوص القانونية السابقة لهذا القانون ، فإن منح عقود الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة لا يكون بطريقة مباشرة ، بل تسبق هذه العملية دراسة لملفات المستفيدين من حق الامتياز كحماية سابقة للأراضي الفلاحية .

وعليه ، واستنادا إلى المهام المنوطة إلى كل من هذه الهيئات و أسبقيتها على الأخرى ، تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ، الأول نتكلم فيه عن الهيئة المركزية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، أما المطلب الثاني فنخصه للهيئات اللامركزية المتمثلة في إدارة أملاك الدولة ، و اللجنة الولائية .

المطلب الأول : الهيئة المركزية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تطبيقا لقانون التوجيه العقاري صدر المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 ، الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (office national des terres agricoles) وهو حسب المادة من ذات المرسوم أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية ، فقد أعطى صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي التابعة للخوادم ، و الأراضي التابعة للأمالك الوطنية ،

فهو يقوم بالتأجير و البيع و ممارسة حق الشفعة ، و كذا الاستغلال المباشر و المبادلة ، و كذلك ما له من مهام وصلاحيات مستجدة مع التغيرات ، إذ أنه و تطبيقا للقانون رقم 03-10 المتضمن تحديد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة يتولى مهمة ذات أولوية هي " تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز " وهذا ما سنوضحه في الفصل الثاني ، كذلك ما له من صلاحيات وفقا لمشاريع النصوص الخاصة باستصلاح الأراضي ، فهو مخول بتطبيق التنظيم العقاري ، و تنفيذ السياسات العقارية لكن جزءا من صلاحياته يبقى نظريا ما لم تتوفر الوسائل للقيام بمهامه ، و ما لم تصنف الأراضي تصنيفا دقيقا ، لذلك يجب التطرق إلى مهامه مع إعطاء أولوية للمهام التي يمارسها على الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في الفرع الثاني ، وهذا بعد تحديد طبيعته القانونية في الفرع الأول .

الفرع الأول : تحديد طبيعة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وفقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري¹ (EPIC) تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، تخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاته مع الدولة وبعده تاجرا في علاقاته مع الغير ، يوضع تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالفلاحة² و يكون مقره في مدينة الجزائر العاصمة وهو ضابط السياسة العقارية الفلاحية .

¹ أحمد محيو ، محاضرات في المؤسسات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، الطبعة الخامسة ، 1990 ، ص 142 .

² أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 96-87 الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و كذا المهام المنوطة به ، و من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي نهضة اقتصادية متطورة ، تم تعديل المرسوم التنفيذي السابق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 الذي أضاف بعض المهام تمهيدا لمقتضيات القانون رقم 10-03 .

يوضع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت وصاية وزير الفلاحة كما ذكرنا سابقا ، ويديره مجلس إدارة ويسيره مدير عام ¹ .

أولا : مجلس الإدارة

يتكون مجلس الإدارة لهذا الديوان حسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-

339 من :

- ❖ ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا ،
- ❖ ممثل وزير العدل ،
- ❖ ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية ،
- ❖ ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية ،
- ❖ ممثل الوزير المكلف بالمالية ،
- ❖ ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة ،
- ❖ ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا .

و يمكن للمجلس أن يستعين بأي شخصية ذات كفاءة معترف بها في المسائل المطروحة للنقاش ، يعين الأعضاء بقرار من وزير الفلاحة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها ، ويجتمع المجلس في دورات عادية

¹ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

و غير عادية و لا تصح مداواته إلا بحضور نصف الأعضاء على الأقل ، وتتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة ، و في حالة تعادل الأصوات يرجح صوت الرئيس .

و يختص المجلس بالنظر في المسائل المتعلقة بسير و تنظيم الديوان و إعداد البرنامج السنوي أو متعدد السنوات¹ ، و برنامج استثمارات الديوان ، و شروط إبرام الاتفاقات و الصفقات و المعاملات الأخرى التي تلزم الديوان ، و يقر مدى ملائمة حياة الديوان أراضي فلاحية و شروط ذلك².

كما ينفذ المجلس سياسة الدولة في مجال العقار الفلاحي باعتباره أداة تابعة للدولة يتصرف لحسابها و يتداول بشأن اقتناء أي أراضي فلاحية في إطار نشاطات الدولة و يقوم بتهيئتها و تميمها ، أو استصلاحها عن طريق التعاقد ، و يتنازل عن الأراضي المهيأة لحساب الدولة ، بالإضافة إلى ذلك يجدد شروط التعاقد مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية ، و شراء الأسهم و القيام بعمليات مالية أو تجارية أو صناعية أو عقارية أو منقولة .

ثانيا : المدير العام

كان تعيين المدير العام بموجب مرسوم تنفيذي حسب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 ، وقد عدلت هذه المادة ليصبح تعيينه بموجب مرسوم رئاسي³ بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة ، و بهذا يعتبر المدير العام بهذه الصفة :

- المسؤول عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة ؛
- الممثل القانوني للديوان في كل أعمال الحياة المدنية و أمام القضاء ؛

¹ عجة الجبالي ، مرجع سابق ، ص 281.

² أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

³ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

- يمارس السلطة السلمية على كافة المستخدمين في الديوان ؛
- يعد مشروع الميزانية التقديرية و يسهر على تنفيذها؛
- ينفذ قرارات مجلس إدارة الديوان بعد مصادقة وزير الفلاحة عليها؛
- يحضر اجتماعات مجلس إدارة الديوان ¹.

وحسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 ، فإن المدير العام هو من يقترح النظام الداخلي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و يتداول بشأنه مجلس الإدارة و يوافق عليه الوزير الوصي .

الفرع الثاني : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعددت مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتعدد النصوص القانونية المتضمنة له فمنها ما هو محدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 الذي أضاف له مهام أخرى ، و منها ما هو منصوص عليها في القانون رقم 10-03 و المرسوم التنفيذي له رقم 10-326 .

1- مهامه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 : يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب هذا المرسوم مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 ، و بهذا يعتبر الديوان الأداة الرئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي .

كما يعمل على وضع الأراضي المصرح بها قيد الاستغلال أو الايجار أو البيع ، و يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع ، كما يحوز بموجب المادة 56 من القانون رقم 90-25 على الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا لأحكام

¹ إسماعين شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003 ، ص

المادة 55 من نفس القانون ، كما يكون الديوان ملزما بالتنازل في إطار ممارسة مهامه كوكيل على الدولة عن الأراضي التي قام باستعادتها أو تهيئتها أو تثمينها لفائدة استقرار الفلاحين الشباب أو الفلاحين الذين انتزعت منهم ملكياتهم من أجل المنفعة العامة¹.

كما له أن يطور الوسائل التقنية و المالية التي تشجع على تحديث المستثمرات بواسطة المبادلات و عمليات إعادة ضم القطع الأرضية إلى بعضها البعض مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها ، ويقوم أيضا بإنشاء البطاقات العقارية الخاصة بالمستثمرات الفلاحية ، كما يتولى أيضا إنشاء بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي ويسيره يقوم بتطويره وله أن يعد كل سنة ميزانية للسنة المالية الموالية.

2- مهامه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 09-339 : يتبنى المشرع سياسة تجديد الاقتصاد الفلاحي والريفي ضمن رؤية جديدة تهدف إلى عصنة الأراضي الفلاحية وتحقيق الأمن الغذائي ، بانتهاج نمط جديد في استغلالها وفقا لما جاء به قانون التوجيه الفلاحي ، الأمر الذي استدعى منه توسيع مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 .

حيث تضمنت المادة 05 منه على أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يكلف زيادة على المهام المسندة إليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 ، بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراء المحدد لهذا الغرض بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة.

كما يضمن متابعة شروط استغلال هذه الأراضي الممنوحة في شكل إمتياز ، ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من كطرف أصحاب الامتياز ، والسهر على أن تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية ، مع متابعة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها.

¹ كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، دار هومه ، لجزائر ، 2013 ، ص 69 .

3- مهامه وفقا للقانون 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 : وسع القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي له من صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتتمحور أساسا في المهام التالية¹:

- ❖ يقوم على وجه الخصوص بتنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بعد تلقي ملفات المستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ودراستها.
- ❖ التنسيق مع اللجنة الولائية بخصوص دراسة الملفات التي تتطلب معلومات تكميلية أو تلك التي تستحق تحققا في الوثائق أو الوقائع المصرح بها.
- ❖ التوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز .
- ❖ إرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز باسم كل مستثمر .

- ❖ تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية بعدما يتم إعداد وشهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.
- ❖ تسليم عقود الامتياز إلى المستثمرين أصحاب الامتياز ، بعد استكمال شكليات التسجيل.

- ❖ مراقبة مدى التزامات المستثمرين في استغلال الأراضي الفلاحية مع ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي له ولبنود دفتر الشروط .

¹ القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

❖ ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز وتكون مرتبة الديوان بعد المستثمرين أصحاب الامتياز مع إمكانية تخصيص الأملاك المكتسبة في إطار تجميع المستثمرات بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة .

❖ الفصل في الطلبات المتعلقة بإمكانية خروج المستثمر صاحب الامتياز من حالة الشيوخ وإنشاء مستثمرة فردية ، مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية في ذلك .

❖ الترخيص باكتساب أكثر من حق الامتياز للشخص الواحد ، شرط أن يكون الهدف هو تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحة القصوى المحددة في المرسوم رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .

❖ تلقي طلبات تجديد عقود الامتياز .

❖ استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأعضاء المستثمرات الفلاحية في حالة فسخ عقد الامتياز ، أو وفاة أحد المستثمرين ، أو في حالة عدم إيداع ملفات التحويل خلال الآجال القانونية ، أو في حالة عدم اختيار ورثة المستثمر لأحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 منه ، أو في حالة وجود قضايا معلقة أمام الجهات القضائية لحين منحها مرة أخرى.

❖ التكفل لحساب الدولة بكل نزاع يمكن أن ينشأ جراء عدم تنفيذ أحكام المادة 25 من القانون 10-03 .

من خلال المهام المنوطة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضح لنا أن هذا الأخير بمثابة الهيئة المكلفة بتسيير السياسة العقارية وبشكل الوساطة بين المستثمر صاحب الامتياز والدولة¹.

¹ كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 71.

المطلب الثاني : الهيئات اللامركزية (المحلية)

دراسة الملفات لا يتم على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فقط وإنما يتم على مستوى اللجنة الولائية كمرحلة ثانية التي يرأسها الوالي لإصدار قرارها في الموضوع بقبول منح الامتياز أو رفضه وهذا الشيء الذي لم يتطرق إليه القانون رقم 87-19¹، ويمكن القول أن إدارة أملاك الدولة لا تمنح عقد الامتياز إلا بعد دراسة ملفات التحويل ، وقبول منح حق الامتياز سواء من طرف المدير الولائي للأراضي الفلاحية للجنة الولائية، وبهذا يساهمان إلى حد ما إلى جانب إدارة أملاك الدولة في عملية منح الامتياز وعليه واستنادا إلى ما تقدم تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين الأول نتحدث فيه إلى اللجنة الولائية وفي الفرع الثاني عن إدارة أملاك الدولة .

الفرع الأول : اللجنة الولائية

أنشأة اللجنة الولائية بمقتضى المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326² لتباشر مهامها إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، وبهذا يمكن القول أن هذه العملية تمر بمرحلتين من الدراسة ، الأولى تتم أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأصل عام، واستثناء وبطلب من هذا الأخير تتم أمام اللجنة الولائية.

وقد انتهج المشرع هذين الإجرائين من أجل تدارك الأخطاء الناجمة عن تطبيق النصوص القانونية السابقة المطبقة على هذه الأراضي ، و أيضا من أجل التصفية الدقيقة للمنتجين الذين قاموا بخدمة الأرض فعلا وبين الذين أهملوها ، وبالتالي تكون

¹ القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم .

² أنظر المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

عملية منح الأراضي الفلاحية بموجب عقود الامتياز إلى أشخاص جديرين بخدمتها ، وهذا في حد ذاته يعد بمثابة حماية سابقة لهذه الأراضي الفلاحية التي تتميز بقيمتها الاقتصادية والاجتماعية.

ولهذا يجب معرفة فيما تتشكل هذه اللجنة الولائية ، وكيف تساهم ضمن القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي له في مسألة دراسة الملفات وتحويلها من حق انتفاع دائم إلى حق امتياز.

أولا : تشكيل اللجنة الولائية

من أجل مصداقية هذه اللجنة في دراسة الملفات ، كان لابد أن تتضمن تشكياتها عدة هيئات للتوصل إلى القرار الصائب في قبول الملفات أو رفضها ولهذا نجد اللجنة الولائية تتشكل من¹:

- ❖ هيئات ذات طابع تقني ممثلة في مدير مسح الأراضي ، مدير التعمير والبناء ،
 - ❖ هيئات ذات طابع إداري ممثلة في مدير أملاك الدولة ، مدير المحافظة العقارية ، مدير المصالح الفلاحية ، مدير التنظيم والشؤون العامة؛
 - ❖ هيئة أمنية ممثلة في ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.
- وببإشراف أعضاء اللجنة الولائية مهامهم ، كل في حدود صلاحياته وسلطاته تحت إشراف الوالي الذي يعد رئيس لهذه اللجنة ، كونه يجسد صورة حقيقية لعدم التركيز الإداري باعتباره ممثلا للدولة في إقليم الولائية إذ يعتبر الوالي في الولاية القائد الإداري لها وحلقة الاتصال بينها وبين السلطة المركزية²،

¹ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

² ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، دار المجدد للنشر والتوزيع ، الطبعة الرابعة ، 2010 ، ص 127.

وممثلا للمجموعة المحلية في ولايته¹.

وقد نصت المادة 92 فقرة 01 من قانون الولاية على أن الوالي هو ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية ، ويعهد للوالي في إطار القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له ، تنفيذ تعليمات وزارة الفلاحة بخصوص عمليات تحويل الملفات ودراستها بطلب من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد الإدارة الأساسية للقيام بهذه العملية بتفويض من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

ثانيا : مهام اللجنة الولائية

تم تنصيب اللجنة الولائية على مستوى ولاية الجلفة بموجب قرار ولائي تضمن في مادته الأولى على أن ينشأ على مستوى الولاية لجنة مكلفة بدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي تتطلب معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها والمرسلة إليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

و على هذا الأساس تقوم اللجنة الولائية بمجرد وصول الملفات إليها من طرف المدير الولائي للأراضي الفلاحية ، بمناقشة الوثائق التي تحتويها مطابقتها مع التصريحات المدونة من طرف المستفيدين المعنيين ، كما يمكن لها وفي إطار تأدية مهامها أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في ذلك².

وتعد العقود التوثيقية غير المشهورة بسبب التعليمات الوزارية التي منعت التنازل عن حق الانتفاع الدائم ، من الأولويات التي تحظى بالدراسة أمام اللجنة الولائية من أجل التسوية القانونية لوضعية أصحاب هذه العقود .

¹ محمد الصغير بعلي ، قانون الإدارة المحلية الجزائرية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، الجزائر ، 2002 ، ص 127.

² كحيل حكيم ، مرجع سابق ، ص 97.

ويعد دراسة الملفات من طرف اللجنة الولائية بجميع حالاتها ، تدون النتائج المتوصل إليها في محضر يرسله الوالي إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بقراره الذي يتضمن قبول الملف ومنح الامتياز ، حتى يقوم الديوان بعدها بتوقيع دفتر الشروط مع المعني وإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم المستثمر .

أما في حالة عدم قبول الملفات مما يتطلب عدم منح الامتياز إما بسبب عدم تطابق المعلومات المصرح بها مع الوثائق المرفقة بالملف ، أو بسبب نقص هذه الأخيرة أو ثمة معلومات مشكوك فيها ، فإن الوالي يصدر قراره بذلك ويرسل نسخة منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ونسخة أخرى للمستفيد عن طريق رسالة معللة ولهذا الأخير الحق في تقديم تظلم أمام الوالي باعتباره رئيس اللجنة الولائية المكلفة بدراسة الملفات كما يمكنه من رفع دعوى الإلغاء مباشرة أمام الجهات القضائية المختصة ضد قرار الوالي طبقا لنص المادة 08 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه " وإذا لم يقبل الملف ، يعلم الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز ، في هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة "، مع مراعاة أحكام المادة 815 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، بخصوص شروط المتعلقة بدعاوى إلغاء القرارات الإدارية.

¹ أنظر المادة 815 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

الفرع الثاني : مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي إبان دخوله الجزائر ، وتحديدًا سنة 1840 ميلادي ومن ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال مصالح أملاك الدولة قائمة بهذا الدور بالغ الأهمية الذي تلعبه في تسيير العقار والأملاك الوطنية حيث أنها الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة العامة والخاصة.

فمديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية ، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح وتوجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك الدولة ، ينسق أعمالها في مستوى الناحية مفتش جهوي لأملاك الدولة ، فهي تضمن في الولاية ما بين مصلحتين أو أربعة مصالح وتضم كل مصلحة ما بين مكتبين إلى أربعة مكاتب حسب أهمية المهام التي تؤديها إذ تقوم بدور الخبير كقاعدة عامة ، حيث تتوفر مصالحها على مكاتب مكلفة بالتقييم والخبرة ، بل أكثر من ذلك في كثير من الحالات تلجأ المؤسسات المستقلة وغير المستقلة إلى إدارة أملاك الدولة ، بهدف تقييم ذمتها المالية، وكذلك تعتبر موثق الدولة عند قيام أفرادها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والجماعات المحلية الأخرى ، حيث تجسد الصفقات العقارية التي تكون الدولة أو أحد فروعها طرف فيها على الأقل في عقود إدارية تحرر على مستوى إدارة أملاك الدولة وقد تكون الصفقة العقارية إما شراء أو بيع ، أو منح حق امتياز ، تبادلًا أو هبة أو نزع ملكية من أجل المنفعة العام ، حيث تستقبل كل ملفات العقود الإدارية على مستوى المديرية الولائية لتحول إلى مفتشياتها للتحقيق في قانونيتها ، ومن ثم تجرى العقود لتعاد إلى المديرية لمراقبته و من ثم تسجيلها لدى مصالح الضرائب ، وأخيرًا إشهارها في المحافظة العقارية المختصة إقليميًا ، تتحصل الإدارة على مقابل مالي نظير تحريرها للعقود (مصاريف العقد) .

فحسب نص المادة 120 من القانون رقم 90-30¹ المعدل والمتمم ، فإن الوزير المكلف بالمالية هو من يتصرف باسم الدولة في جميع العقود التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويضفي عليها الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها و لكن بالرجوع إلى نص المادة 06 من القانون 10-03 فإن إدارة الأملاك الوطنية هي المكلفة بإعداد عقود الإمتياز ، تمارس هذه المهمة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري ، حيث جاء في نص مادته 08 على ما يلي : " تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي : تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها ...".

وتحرير العقود من طرف مديرية أملاك الدولة لا يكون تلقائيا ، بل بموجب تفويض من الوزير المكلف بالمالية ، حيث جاء في نص المادة 175 من المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 بأنه يمكن لوزير المالية في إطار تطبيق أحكام المادة 120 فقرة 02 و 03 أعلاه ، أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية للقيام بنفس المهام المسندة إليه ، فمديري أملاك الدولة في الولاية هم من يقومون بإعداد وإمضاء العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة و لإعطائها الطابع الرسمي ، والسهر على حفظها تطبيقا للمادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1992² .

¹ أنظر المادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

² أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري .

❖ خلاصة الفصل الأول :

يعد العقار الفلاحي أحد الثروات التي تعتمد عليها معظم الدول بما فيها الجزائر التي تملك مساحات شاسعة وواسعة ومتنوعة في تربتها ومناخها وهذا ما صنفه قانون التوجيه العقاري في القسم الأول من الباب الأول تحت عنوان الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

ولقد حددت القوانين سالفه الذكر الأراضي الفلاحية المعنية بعقد الامتياز والتي تنحصر في الأراضي التابعة للدولة و أراضي البلديات و أراضي العرش التي كانت خاضعة لنظام للتسيير الذاتي ، الأراضي المؤممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية ولم تسترجع ، الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة ولم تسترجع ، الأراضي التي لا وارث لها أو لا مالك لها ، وهي التي كانت خاضعة لقانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19.

أما الأراضي الفلاحية الملحقة بالمؤسسات العمومية فقد جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 06-11 ، الذي يحدد كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية ، والتي عاجها على حسب نوع هذا الأخير فإن كانت ذات طابع إداري وعلمي وتكنولوجي وتقني فوسيلة استغلالها يكون بناءا على عقد تخصيص ، أما إذا كانت هذه المؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري فيكون بناءا على عقد امتياز.

وقد تميز العقار الفلاحي عن باقي العقارات الأخرى بأنه الأصل فلولاها لما عرفنا العقار الصناعي والسياحي ، وللمحافظة على هذا المورد الهام ارتأت الدولة وضع هياكل مركزية تتمثل في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو ضابط السياسة العقارية الفلاحية والذي يتكفل بهذا العقار ، وقد أعطيت له مهمة ذات أولوية وهي تحويل حق الانتفاع

الفصل الأول : العقار الفلاحي القابل للاستغلال بعقد الامتياز و الهيئات المتدخلة

الدائم إلى حق امتياز ، وبالإضافة إلى هذه الهيئة هناك هيئات لا مركزية أي محلية تقوم بدراسة الملفات المرسلّة إليها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي تدعى باللجنة الولائية التي يرأسها الوالي وثانيها مديرية أملاك الدولة التي تقوم بالشيء الأهم وهو إصدار عقد الامتياز .

تمهيد:

- إن القطاع الفلاحي عرف اصلاحات جذرية في الفترة الممتدة من سنة 1962 إلى غاية 2010 ، حيث صدرت سبع قوانين كبرى تنظم نمط استغلال هذه الأراضي وهي :
- الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة وقد منح فيه المشرع للفلاحين حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الاستغلالات الزراعية وبدون مقابل لكن هذا الحق غير قابل للنقل ولا التنازل ولا الحجز عليه.
 - الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية وقد منح فيه المشرع للمستفيد حق انتفاع مؤبد وبدون مقابل ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث.
 - القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح : وقد تنازلت الدولة عن الأرض بالدينار الرمزي.
 - القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم و المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية ، وقد منح فيه المشرع للمستفيدين حق انتفاع دائم ، وهو حق عيني عقاري قابل للنقل والتنازل والرهن والحجز عليه ، وهو الشيء الذي لم يكن مسموح به في إطار تطبيق قانون التسيير الذاتي وحتى في قانون الثورة الزراعية ، مما يقرب هذا الحق من حق الانتفاع التقليدي المنصوص عليه في القانون المدني.
 - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 والذي يشكل الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا ، ولعل أهم المسائل التي جاء بها هذا القانون هو إعادة الاعتبار للملكية العقارية الخاصة وذلك بإرجاع الأراضي الفلاحية

المؤممة والمتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، وكذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين.

- القانون رقم 06-08 المؤرخ في 03 أوت 2008 والمتضمن التوجيه العقاري الفلاحي والذي يشكل القاعدة المرجعية لسياسة التنمية الفلاحية والريفية إذ من خلال المادة 17 منه مهد لإلغاء قانون 19-87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية ، وكرس الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جاء ليتم القانون المتضمن التوجيه الفلاحي وبالتالي يهدف إلى استقرار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تبقى ملكا للدولة ، وتأمين المستثمر الفلاح في إطار امتياز واضح.

بناء على ما تقدم فإننا نتعرف في المبحث الأول إلى الإجراءات القانونية لمنح عقد الامتياز الفلاحي ، وفي المبحث الثاني عن الآثار المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي.

المبحث الأول : الإجراءات القانونية لمنح عقد الامتياز الفلاحي

بادرت وزارة الفلاحة بعدة مشاريع قوانين في هذا الصدد ، بما فيها مشروع قانون استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق التأجير أو البيع ، لكن رئيس الجمهورية في خطاب ألقاه أمام الولاية في شهر مايو سنة 2000 أعلن أن الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لن تباع ولن تأجر ، وإنما تمنح عن طريق الامتياز وهو ما تم تكريسه فعلا بموجب القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 ، وبناء على ما تقدم فإننا نتعرض في المطلب إلى مفهوم حق الامتياز وشروط منحه ، وفي المطلب الثاني المستفيدون من عقد الامتياز.

المطلب الأول : مفهوم حق الامتياز وشروط منحه

يشكل الامتياز الركيزة الأساسية التي بني عليها القانون رقم 10-03 ، وقد كان هو الحل المناسب لاستخلاف نظام قانوني جديد عصري ومرن لنظام قانوني لم يعد يتماشى مع الرؤية الجديدة للدولة.

حيث سنتناول في الفرع الأول عن مفهوم حق الامتياز أما في الفرع الثاني فنخصصه لشروط منح هذا العقد.

الفرع الأول : مفهوم الإمتياز

يرى فقهاء القانون الفرنسي بأن الامتياز ما هو إلا أسلوب لإدارة المرفق العام حيث توجد هناك مصلحة عليا في الدولة تستدعي ضرورة سيطرة الدولة على كل مواردها أو بعضها ، وتنفيذ أشغالها العامة ، إلا أنه يمكن للدولة وفق اختياراتها التعاقد وفق القانون الخاص ، ويتبع هذا الإجراء عندما يتم التعاقد على المشروعات التجارية أو الصناعية أو عندما يتعلق العقد بما تملكه الإدارة من أموال خاصة ، فهذا التحليل يقترب نوعا ما من الهدف من عقد الامتياز ، إلا أن هذا الأخير المنصوص عليه في القانون 10-03 هو من طبيعة تختلف عن عقود امتياز المرفق العام الكلاسيكية في القانون الإداري لذا سنحاول تحديد تعريف عقد الامتياز أولا و خصائصه ثانيا وكذا الطبيعة القانونية لهذا العقد ثالثا.

أولاً : تعريف الامتياز

عرف الامتياز بأنه عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز¹ بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة.

أما بالمفهوم التقليدي فهو أسلوب يقوم بنقل تسيير نشاط عمومي إلى هيئات خاصة بحيث كانت الإدارة في هذه المرحلة (الدولة الحارسة أو الليبرالية) لا تتدخل في النشاطات ذات الطابع الصناعي والتجاري ، فإن الإدارة تقوم به بصفة غير مباشرة ، بحيث يمنح تسيير واستغلال هذه المرافق إلى أشخاص خاصة عن طريق إبرام عقد أو اتفاق معها ويسمى هذا العقد بعقد الامتياز أو الالتزام².

هذا فيما يخص بامتياز المرافق العامة التابعة للأمالك الوطنية العمومية المهيأة للجمهور ، أما الامتياز الذي نحن بصدده والمتعلق بالأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة عرفته المادة 03 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي بأنه " عقد تمنح عقد بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية " ، غير أن مفهوم الامتياز من خلال هذه المادة جاء عاماً يحتمل عدة تأويلات ، ولهذا ترك الأمر في ذلك إلى القانون رقم 03-10 بحيث جاءت المادة الرابعة منه بتعريف أوسع للامتياز عكس ما تضمنته المادة السابقة.

فالامتياز في مفهوم المادة 04 من القانون 03-10 هو ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا

¹ ناصر لباد ، الوجيز في القانون في القانون الإداري ، مرجع سابق ، ص 220-221.

² ناصر لباد، القانون الإداري الجزء الثاني النشاط الإداري ، الطبعة الأولى ، 2004 ، ص 197.

الأمالك السطحية المتصلة بها * بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم ، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

إذا من خلال قراءة هذه المادة يمكن القول بأن عقد الامتياز يمنح من طرف الدولة إلى كل شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية ، وبالرجوع إلى نص المادة 02 و 05 و 06 من القانون 10-03 ، والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، يتبين لنا أن إدارة أملاك الدولة هي التي تتكفل بإعداد عقد الامتياز وتمنحه لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية وهذا ما تحدثنا عنه سابقا في مهام مديرية أملاك الدولة.

ثانيا : خصائص حق الامتياز الفلاحي

بالرجوع للمواد 12 ، 13 و 16 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، نجد أن حق الامتياز الفلاحي يتمتع بالمميزات التالية :

1- حق محدد المدة : بخلاف القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية ، والذي منحت بموجبه الدولة للفلاحين انتفاع دائم¹، فإن القانون 10-03 حدد مدة الامتياز الفلاحي بمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد .

* يقصد بالأمالك السطحية المتصلة بها المباني والأغراس ومنشآت الري.

¹ أنظر المادة 06 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

وقد حددت المادة 26 من ذات القانون الحالات التي ينتهي بها حق الامتياز :

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده ؛

- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز ؛

- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ؛

- عند نزع حق الامتياز من أجل المنفعة العمومية .

2- حق قابل للنقل : لا ينتهي حق الامتياز بوفاة المستثمر ، بل ينتقل إلى الورثة و

يكون لهم مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل¹ :

- اختيار واحد منهم ليمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة ، و في حالة وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة.

- التنازل على حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون .

إلا أنه و عند انقضاء أجل السنة ، وعدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة أعلاه ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك .

3- حق قابل للتنازل : حق الامتياز قابل للتنازل طبقا للمادة 13 من القانون 10-03،

ويمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد².

لكن يجب على المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز في

¹ أنظر المادة 25 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

² أنظر المادة 14 من نفس القانون .

إطار أحكام المادتين 15 و 17 من القانون 10-03 إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، مع توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز .

و هنا يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة و في حالة امتناعهم يمكن للديوان بدوره ممارسة هذا الحق . و إذا لم يختار الديوان و لا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ممارسة حق الشفعة ، يرخص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز¹.

4- قابل للرهن : على الرغم من أن المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الرهن أن يكون مالكا للعقار المرهون ، يمنح حق الامتياز الفلاحي حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض ، و هذا من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة و عصرنتها.

و بينت المادة 12 من القانون 10-03 ، و المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 بأن حق الامتياز المتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية ، يخول لصاحبه حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق لفائدة هيئات القروض ، التي تشمل كل من البنوك والمؤسسات المالية ، و بهذا يستبعد تأسيس الرهن لدى الأشخاص العاديين².

و يهدف المشرع من خلال جعل حق الامتياز قابلا للرهن ، إلى توفير المال الضروري من أجل القيام بالنشاط الفلاحي و تنميته و تمكينه من القيام بمهامه الضرورية ، و لذا وجب خلق و توسيع البنوك الريفية و تعاونيات القرض ، والتي من شأنها أن تحقق ميزتين و هما:

¹ حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومو ، الجزائر ، طبعة جديدة 2012-2013 ، ص 130.

² كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 155.

توفير المعلومات الضرورية للبنوك و تعاونيات القرض عن ظروف امكانيات الفلاحين و التي تعتبر كضمان للقروض ، إلى جانب مساهمتها في جلب مدخرات الفلاحين ، وتوفير للقطاع الفلاحي مصادر للحصول على القروض بشكل مبسط و عقلائي¹ .

5- قابل للحجز عليه : حق الامتياز الفلاحي هو حق عيني عقاري قابل للحجز عليه و هذا ما جاءت به المادة 13 من القانون 03-10 ، و تطبق هنا إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في المادة 721 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية²، لكن الشخص الراسي عليه المزاد يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادتين 16 و 19 من القانون 03-10 .

6- لا يمكن تجريد حق الامتياز من صاحبه إلا في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة : رغم أن حق الامتياز هو حق عيني عقاري ، إلا أنه يمكن للدولة ممارسة نزع حق الامتياز عندما تكون كل الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة لأنها تستعمل كوعاء عقاري من أجل إنجاز منشأة ذات منفعة عمومية أو مصلحة عامة.

بمعنى يجب أن يكون الراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا ، جزائري الجنسية ، ليس له مواقف معادية لحزب التحرير ، أن لا يكون مستفيد من حق امتياز على المستوى الوطن و أن لا يكون من الأشخاص الذين كانوا موضوع إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو قرار من الوالي في ظل القانون 87-19 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأموال الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم .

وبعد صدور حكم رسو المزاد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية من قبل المحضر القضائي طبقا للمادة 762 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ثم يقدم حكم

¹ باشي أحمد ، القطاع الفلاحي بين واقع ومتطلبات الإصلاح ، مجلة الباحث ، 2003 ، عدد 02 ، ص 109.

² أنظر المادة 721 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

رسو المزاد من قبل الراسي عليه المزاد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إمضاء دفتر الشروط وتحرير عقد امتياز جديد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية بسعي من الديوان.

في هذه الحالة يستفيد المستثمر صاحب الامتياز عند تاريخ اكتساب الدولة الفعلي للأرض من تعويض مسبق ، عادل ومنصف .

أما إذا انصب الاسترجاع على جزء فقط من المستثمرة ، ولم يعد الجزء المتبقي يستجيب للقواعد المحددة في دفتر الشروط ، يحق للمستثمر صاحب الامتياز الطالبة بفسخ الامتياز مقابل التعويض المسبق والعادل والمنصف.

ثالثا : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

نص القانون رقم 10-03 في المادة 4 على أن الامتياز (عقد تمنح بموجبه الدولة) أي أن هذا العقد وفقا للمعيار العضوي هو عقد إداري ، مكون من جزأين لا يتجزآن هما دفتر الشروط و العقد أو الاتفاق نفسه ، فلا يمكن نفاذ عقد الامتياز وترتيبه بآثاره القانونية إلا بإتمام إجراءات إعداد الوثيقتين وإدماجهما ، أما الطبيعة القانونية للعقد فإنه يحتوي على طابع الإذعان ، وذلك بفضل تدخل الدولة في توجيه الحياة العامة والحفاظ على التطبيق السليم للخطة الاقتصادية ، لذلك فإن العقود النموذجية و التي يدرج الامتياز ضمنها تعد في أغلبها عقودا للإذعان .

وعقود الإذعان نظرا لتوسع مجالها قد تكون عقوداً إدارية أو عقوداً خاصة ، فيصدق على الأولى المركز القانوني المنظم وعلى الثانية الطبيعة العقدية¹ ، وبما أن عقد الامتياز

¹ لعشب محفوظ بن حامد ، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1990 ، ص 58.

هو عقد إداري يحتوي دفتر أعباء (شروط) جاء على شكل تنظيم ينشئ آثاراً و مراكز فإن عقد الامتياز هو مركز قانوني منظم ، أهم ما يترتب عليه هو حق الامتياز .

الفرع الثاني : شروط منح الامتياز الفلاحي

حق الامتياز تمنحه الدولة بشروط يجب أن تتوفر في المستثمر صاحب الامتياز ، وبشروط يجب أن تتوفر في كيفية استغلاله مع إعطاء حق الرقابة للدولة تمارسه عن طريق الهيئات التي خول لها هذا القانون هذه الصلاحيات .

أولاً : الشروط التي يجب توفرها في المستثمر صاحب الامتياز

لقد حددت المواد 05 ، 06 ، 07 ، 19 من القانون 10-03 الشروط الواجب توافرها في المستفيد وأهمها :

1- الشرط الأول : يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية * الذين استفادوا من أحكام القانون 87-19 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأمالك الوطنية ، والحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية؛
- أو قرار من الوالي .

ويجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية قد وفوا بالتزاماتهم في مفهوم القانون 87-19 وخاصة فيما يتعلق بدفع الإتاوات.

* يقصد بالمستثمرات الفلاحية في الاصطلاح الاقتصادي التي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص ، تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي .

فأصحاب المحررات المشهورة في مفهوم القانون 10-03 هم ثلاث فئات:

أ- أصحاب العقود الإدارية المشهورة : يعد أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين يحوزون عقودا إدارية مسجلة ومشهورة بالمحافظة العقارية ، من الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 05 من القانون 10-03 ، والذين لهم الحق في الاستفادة من حق الامتياز بعد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، و حتى يستفيد هؤلاء من حق الامتياز لابد أن يكون العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع بالأرض الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة صادر عن مديرية أملاك الدولة¹ قد استوفى الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في القانون 87-19 نظرا لأهميته ، كونه يتضمن استغلال أرض فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة ، أي يجب أن تفرغ في شكل رسمي يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة أو الموثق إذا اختارت الإدارة اللجوء إليها².

فقد حددت المادتين 06 و 07 منه والمادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فيفري 1990 والمتعلق بإعداد العقد الإداري ، الشروط المتعلقة بالعقد الإداري والمتمثلة في المحل والشكلية والإتاوة ، وثمان الممتلكات المتنازل عنها بمطلق الملكية³، حتى لا يكون محل تشكيك في قيمته القانونية أثناء دراسة ملف المستفيد من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ب- أصحاب العقود التوثيقية المشهورة : يعد أصحاب العقود التوثيقية المشهورة من بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية والذين اكتسبوا حق الانتفاع الدائم نتيجة عملية التنازل لهم عن هذا الحق العيني العقاري من طرف كل مستفيد أصلي ، وفقا للشروط المنصوص عليها في القانون 87-19.

¹ نبيل صقر ، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، طبعة جديدة ، ص 188.

² حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومه ، الجزائر ، الطبعة الثامنة ، 2012 ، ص 54.

³ بن رقية بن يوسف، مرجع سابق ، ص 129 وما بعدها.

ولأن عملية التنازل التي تمت بموجب عقد توثيقي مشهر لم تتركس بعقد إداري جديد من طرف إدارة أملاك الدولة ، وهذا ما أدى إلى تنوع عقود الاستفادة لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة ، ولهذا نجد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 05 من القانون 10-03 قد استعمل مصطلح العقود الرسمية المشهرة ، قاصدا في ذلك أيضا أحقية هذه الفئة من الاستفادة من حق الامتياز.

وبهذا يحق لأعضاء المستثمرة الفلاحية أصحاب العقود التوثيقية المشهرة ، الاستفادة من حق الامتياز طالما أن هذه العقود قد ترتبت أثر عملية التنازل التي قام بها المستفيد لحصته المقدمة في رأس مال المستثمرة* ، في ظل احترام أحكام القانون رقم 87-19 ، وكذا التعليم الوزارية المشتركة المؤرخة في 15 جويلية 2002 تحت رقم 07¹ ، سواء بمقابل عن طريق البيع أو بدون مقابل كالهبة.

وما دام أن الأمر يتعلق بعمليات بيع لحقوق عينية عقارية بين أشخاص طبيعية ، فإن العقود التي تبرم بينهم يجب أن تحرر في شكلها الرسمي إعمالا بنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري.

وحتى لا يكون هذا العقد الرسمي سببا في حرمان صاحبه من الاستفادة من حق الامتياز يجب أن يتضمن معلومات أساسية متعلقة بعملية التنازل ، لاسيما هوية أطراف العقد ، التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية المراد بيعها ، وكذا التصريح بالثمن المتفق عليه بذكر مبلغ حق الانتفاع الدائم الذي يمثل 60% من القيمة الحقيقية للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية.

* يعد هذا الإجراء كاستثناء عما هو وارد في القواعد العامة ، فالأصل أن حصة الشريك المقدمة لأصل مال الشركة تنتقل ملكيتها إلى الشركة بمجرد تكوينها قانونا ، ولا يصبح للشريك سوى حق شخصي اتجاهها ، يمكنه الاستفادة من الأرباح التي تحققها الشركة.

¹ التعليم الوزارية المشتركة بين وزارة المالية و وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والمتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 87-19.

فإذا كانت عملية التنازل على حقوق عينية عقارية تابعة لمستثمرة فلاحية جماعية أو فردية تقع بمنطقة ممسوحة ، يجب أن يتضمن العقد الرسمي أيضا مراجع المسح ويجب أن يخضع العقد التوثيقي إلى إجراءات التسجيل والشهر العقاري تحت طائلة بطلان العقد إعمالا بنص المادة 34 من القانون 87-19.

ج- أصحاب الشهادات التوثيقية المشهورة : من خصائص حق الانتفاع الدائم ، أنه قابل للتنازل وقابل للنقل أيضا ، فعند هلاك المستفيد يمكن أن تنتقل حصته في الحق العيني العقاري المشاع إلى ورثته¹ بعد إثبات صلة الورثة بمورثهم عن طريق عقد الفريضة ، انتقال الحقوق العينية العقارية بموجب الشهادة التوثيقية ، وعليه فتعتبر هذه الأخيرة عقد رسمي مشهر ، تعطي لورثة المستفيد الحق في الاستفادة من حق الامتياز ، إعمالا بنص المادة 30 من القانون 10-03 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي له ، إذا ما تم تقديمها مع وثائق أخرى مطلوبة أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الآجال القانونية الممنوحة.

أما أصحاب القرارات الولائية فيعد من بين المستفيدين لحق الامتياز المنصوص عليه في القانون 10-03 ، ولا يكون لهم هذا الحق إلا بعد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز حسب ما نصت عليه المادة 09 من نفس القانون.

فالقرار الولائي الصادر عن الوالي في إطار تطبيق أحكام القانون 87-19 يعد من القرارات الإدارية الفردية التي أفصحت الإدارة عن إرادتها المنفردة بعبارات صريحة أفرغتها في شكل خارجي محدد قصد منح المنتجين الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدد².

¹ أنظر المادة 23 من القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

² كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 37.

2- الشرط الثاني : وهو أن يكون المستفيد شخص طبيعي من جنسية جزائرية ويتم إثبات ذلك عن طريق بطاقة تعريف لا غير ¹ ، وبالتالي لا يجوز للأجانب والأشخاص المعنوية الاستفادة من هذه الأراضي ، كما يجب أن يكون المستفيد بالغاً غير محجور عليه ² ، ولم يكن له سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني. وتستغل هذه المستثمرات ما يقارب 2.5 مليون هكتار من الأراضي الفلاحية ذات القدرات العالية أو الحسنة الموزعة عبر 1519 بلدية من مجموع 1541 بلدية منتشرة عبر التراب الوطني ، أما الأراضي الفلاحية الأخرى التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تقدر مساحتها 300000 هكتار والتي لها نفس القدرات ، فهي موضوعة تحت تصرف إما المزارع النموذجية أو الهيئات العمومية للبحث أو التعليم بمقررات ترخيص ، ومن ثم فهي غير معنية بأحكام القانون 10-03.

وفيما يخص الأراضي ذات الوجه الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، فإن هذه الأخيرة تمنح بعد استصلاحها طبقاً لأحكام المادة 18 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، إما في شكل امتياز بالنسبة لتلك التي استصلحتها الدولة و إما في إطار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بالنسبة لتلك التي استصلحتها الخواص.

ويقصى من الاستفادة من أحكام القانون 10-03 الأشخاص الذين ³:

- حازوا الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الذين أنجزوا معاملات وصفقات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها .

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.

¹ التعليم الوزاري رقم 121 المؤرخة في 24 أوت 1991

² بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق ، ص 129.

³ أنظر المادة 07 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم .

و الهدف من كل هذه الشروط هو أن الدولة لا تمنح العقار الفلاحي إلا لمن تتوفر فيه شروط استغلاله استغلالاً أمثل والحفاظ على وجهته الفلاحية.

ثانياً : الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي الفلاحية

نص القانون 03-10 والمراسيم المطبقة له على الشروط التي يجب أن تحترم في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وما يترتب عن عدم احترامها، ومن أهم هذه الشروط أن هذا القانون يفرض على المستثمرين أصحاب الامتياز :

1- إدارة واستغلال مستثمراتهم بصفة مباشرة وشخصية¹ علماً أن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو مشكلة من أصحاب امتياز متعددين ، وبعد انتهاء الشكليات المطلوبة تكتسب صفة الشخص المعنوي المتميز عن أعضائه² .

كما أن المستثمرين أصحاب الامتياز ملزمين بحماية الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية الملحقة بها والمحافطة على وجهتها الفلاحية ، ويجب عليهم دفع الإتاوة التي يحدد وعائها سنوياً بموجب قانون المالية.

وبصفة عامة يلتزم المستثمرون أصحاب الامتياز باحترام القيود المفروضة عليهم بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

2- منع التأجير من الباطن للأراضي والأمولاك السطحية.

3- استغلال صاحب الامتياز للأراضي الممنوحة له .

¹ أنظر المادة 22 من القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة .

² المادة 20 من نفس القانون .

- 4- عدم تغيير الوجهة الفلاحية أو الأملاك السطحية الممنوحة* .
- 5- عدم البناء في الأراضي إلا بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ويترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات التي سنذكرها ، وبعد إثبات المخالفة بمحضر معاينة يعده محضر قضائي ، إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يكف عن المخالفة ويمثل لأحكام القانون المتعلق بالامتياز الفلاحي ، وفي حالة عدم جدوى الاعتذار تقوم مديرية أملاك الدولة بعد إخطار من الديوان بالفسخ الإداري لحق الامتياز.

المطلب الثاني : تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يعد بمثابة خطوة أولى وفي نفس الوقت حماية سابقة للأراضي الفلاحية من خلال تصفية المستفيدين المعنيين بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، قبل أن يتم منحها بموجب عقود امتياز من طرف مديري أملاك الدولة بالولاية ، لذا سنحاول تبيان كيفية إيداع ملفات التحويل في الفرع الأول ، والجزء المترتب عن عدم إيداع ملفات التحويل في الفرع الثاني.

الفرع الأول : كيفية ايداع ملفات التحويل

من أجل الاستفادة من حق الامتياز حدد المرسوم التنفيذي 10-326 لاسيما المادة 02 منه عن الكيفية التي من خلالها يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، إذ تتم هذه العملية على أساس الطلب المقدم بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية ، يحوز عقدا رسميا مشهرا ، أو قرار من الوالي وهذا ما بيناه في الشروط الواجب توفرها في المستثمر صاحب الامتياز ، ويبين في هذا الطلب على

* تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الزراعية أصبح يشكل جريمة (جنحة) طبقا للمادة 87 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.

الخصوص اسمه ولقبه ، نوع المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها ، رقمها وموقعها بالتحديد.

ونظرا لكم الهائل لأعضاء المستثمرات الفلاحية التي تستدعي السرعة في دراسة ملفاتهم خلال الآجال القانونية الممنوحة لهم ، ولذا فإن عملية إيداع ملفات التحويل تتم مباشرة أمام المديرية الولائية للأراضي الفلاحية الممثلة من طرف مديرها.

ويثبت إيداع الطلب المرفق بملف المستفيد ، الوصل المسلم من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة الممضى والمؤشر عليه من قبله ، أما بخصوص المستفيدين المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية تأجل معالجة طلباتهم لغاية الفصل فيها نهائيا تطبيقا لنص المادة 07 من القانون رقم 10-03 و المادة 11 من المرسوم التنفيذي له ، على أن يكاف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستغلال هذه الأراضي خلال هذه الفترة حسب نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 10-326.

أولا : مشتملات ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

يجب أن يشتمل ملف التحويل حسب ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326 على الوثائق التالية:

- 1- إستمارة تملئ من طرف المستفيد ، وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي¹ ، تتضمن اسم ولقب المستفيد ، مع ذكر بيانات المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أو فردية من رقمها وموقعها ، وإن كان صاحب مستثمرة فردية أم عضوا في مستثمرة جماعية.
- 2- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها بغرض إثبات هوية المستفيد.
- 3- شهادة فردية للحالة المدنية للتأكد من أن صاحب الطلب غير متوفي .

¹ أنظر الملحق رقم 01 .

4- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي مع عقد الفرضية باسم الهالك.

5- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي ، ويتم الحصول على هذه الوثائق من طرف إدارة مسح الأراضي بعد ملئ الوثيقة النموذجية التي تتضمن طلب مستخرج مخطط مسح الأراضي ، يرفق بنسخة من العقد الأصلي أو قرار الوالي ، ومخطط مسح الأراضي القديم وبعد دفع الرسوم أمام مكتب البريد يمكن للمعني استلام الوثائق ، ويمكن لمديرية أملاك الدولة طلب تسليم مستخرج مسح الأراضي من مصلحة المسح ، على أن يكون هذا التسليم خلال 15 يوم التي تلي الطلب ، ويجب أن يكون تعيين المستثمرة الفلاحية في العقد المتضمن التحويل مطابقا للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح ويلخص مضمون العقد في شكل مستخرج العقد¹.

ومن أجل تسهيل الإجراءات نصت المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² بأن المطبوعة PR4 bis ، تعد في آن واحد مستخرج المسح ومستخرج العقد ، فأول تدوين في هذه المطبوعة يكون على أساس مستخرج المسح من طرف مصلحة المسح ومكمل بمستخرج العقد من طرف محرر الوثيقة المبينة في التحويل ، ثم يسلم هذا المطبوع في نفس الوقت إلى المحافظ العقاري مع العقد محل الإشهار ثم يبعث مستخرج العقود PR4 bis إلى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم على مستوى وثائق المسح طبقا لمراجع الإشهار المسجلة بمستخرج العقد.

¹ نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار هومه ، عين مليلة ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2009 ، ص 240.

² قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ، 2001 ، ص

وفي إطار القيام بهذه المهام صدرت التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي تمنع مطالبة المستثمرين الفلاحين باستصدار هذه الوثيقة منعاً باتاً ، على اعتبار أن المطالبة بها من مصالح مسح الأراضي ، يقع على عاتق مصالح أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة.¹

وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود ، أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ، ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين ، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تحيين هذا المخطط.

وفي حالة الأراضي التي عرفت تغيير في المساحة إثر عمليات اقتطاع أو استرجاع فيجب على المعني بالمطالبة بمخططات جديدة من مصالح مسح الأراضي ، ويتعين على مصالح أملاك الدولة للولاية تجميد عملية إعداد وتسليم عقد الامتياز على الأراضي التي مستها عملية الاسترجاع إلى غاية استكمال الإجراءات المتعلقة بتحديد مساحة القطعة الأرضية المتبقية ، التي ستكون محل منح الامتياز.

أما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية التي لم يتم تحديد معاملتها بعد ، فإن إعداد مخططات تجديد المعالم من أولويات مصالح المسح خلال فترة تطبيق أحكام القانون رقم 10-03.

6- محضر جرد محينا يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326² يتضمن البيانات الخاصة بالمستفيد من اسم ولقب وتاريخ ميلاد ورقم بطاقة التعريف الوطنية الخاصة به ، وبالإضافة إلى بيانات المستثمر الفلاحية من موقعها ووصف

¹ التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، بتاريخ 31 أكتوبر 2011 ، تحت رقم 10672

المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

² أنظر الملحق رقم 02 .

ممتلكاتها مع توقيع المصريح في الأخير والتصديق على هذا المحضر كإثبات قاطع على صحة المعلومات المتضمنة فيه.

7- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته وفقا للقانون 87-19.

8- توكيل عام ، يتم إعداده أمام موثق باسم أحد ورثة المستفيد لتمثيلهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الحقوق والواجبات المنصوص عليها في القانون.

ثانيا : المصالح القائمة بإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

ومن أجل التكفل بهذه العملية لما لها من بعد اقتصادي وسياسي واجتماعي ، صدرت التعليمات الوزارية رقم 08711 قصد تأطيرها كما ينبغي على مستوى كل من مصالح أملاك الدولة ، مصالح الحفظ العقاري ومصالح مسح الأراضي¹ .

1- على مستوى مصالح أملاك الدولة : يتعين على هذه المصالح إنشاء خلية مهمتها دراسة الملفات المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مصالح أملاك الدولة ، مع مسك سجل يتعلق في الملفات المرسلة يدون فيها مختلف المراحل التي تمر بها عملية التكفل بهذه الملفات إلى غاية تسليم عقود الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

فإذا كان ملف المستفيد كاملا فإن المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعد دفتر الشروط الواجب إمضائه مع الطرف المعني بالاستفادة من حق الامتياز ، حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 10-326² ، يحدد فيه على وجه الخصوص أعباء وشروط عقد الامتياز المطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ،

¹ التعليمات الوزارية الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية ، تحت رقم 08711 بتاريخ 05 سبتمبر 2011

المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز .

² أنظر الملحق رقم 03 .

ثم يحيل الملف مرفقا بدفتر الشروط إلى مديرية أملاك الدولة المختص إقليميا لتكريس هذه العملية بعقد الامتياز باسم كل مستثمر .

وفي حالة إرسال ملفات ناقصة إلى مصالح أملاك الدولة ، من حيث الوثائق ، أو دفتر شروط غير مضمية ، وجود اختلاف في المساحة المدونة في المخطط وتلك المدونة في دفتر الشروط أو عقد الانتفاع الدائم يفوق 5% ، فيتعين على الخلية أمام هذه الوضعية رفع هذا الأمر إلى المسؤول المعني الذي يجب عليه فوراً إعادة هذه الملفات إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقة بجدول يبين من خلاله الوثائق أو العيب الموجود بالنسبة لكل ملف .

2- على مستوى مصالح الحفظ العقاري : حثت التعليمات الوزارية 08711 السابقة على جميع المحافظين العقاريين على إعطاء الأولوية لشهر هذه العقود ، وفي هذا الصدد يتعين على مديري أملاك الدولة كلما قاموا بإيداع العقود قصد الإشهار ، إعلام مديري الحفظ العقاري عبر جدول يتضمن قائمة العقود المودعة ، وذلك قصد المتابعة والحرص تحت مسؤولياتهم على إشهار العقود المعنية في أقرب الآجال .

3- على مستوى مصالح مسح الأراضي : عرفت هذه المصالح بعض الصعوبات في تسليم الوثيقة PR4 bis بخصوص الأراضي الفلاحية التي تم مسحها ، فلقد تم اتخاذ تدابير بالتنسيق مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي قصد إدخال تسهيلات وإجراءات مبسطة لإعدادها وتسليمها .

وبهذا يمكن القول أن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تعد عملية هامة التي توليها السلطة العليا أهمية بالغة ، نظراً لبعدها الاقتصادي والسياسي والاجتماعي ، ومن أجل هذا عملت السلطة العامة على تذليل كل الصعوبات التي تعيق من إنجاح هذه العملية ، بتسخير كل الوسائل البشرية والمادية المتاحة .

الفرع الثاني : جزاء عدم إيداع ملفات التحويل

بين القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له الجزاء القانوني المتخذ ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين لم يتقدموا بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الآجال المنصوص عليها في المادة 30 من القانون ، يتمثل في إسقاط الحقوق العينية العقارية لهؤلاء ، ولا يترتب هذا الجزاء إلا بعد أن يتم اعدار أعضاء المستثمرات الفلاحية وورثتهم ، بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان.

أولا : اعدار أعضاء المستثمرات الفلاحية

عدم إيداع طلب تحويل الحقوق العينية العقارية في خلال الفترة المنصوص عليها وبعد الاعذارين المتباعدين بشهر واحد والموجهين لأعضاء المستثمرات الفلاحية ، يعتبر في نظر القانون تخلي عن الحقوق العقارية مما يترتب على ذلك إسقاط هذه الحقوق بقرار من الوالي ، ينشر في المحافظة العقارية تطبيقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، والمادة 30 من القانون 10-03.

ويهدف الاعذار الموجه بطلب من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأعضاء المستثمرات إلى التنبيه والتحذير على ما سيحدث لاحقا بعد انقضاء المدة المحددة في الاعذار إذا لم يمتثل هؤلاء إلى الطلب الذي تضمنه.

وحتى يكون تبليغ الاعذار صحيحا وله الطابع الرسمي في مواجهة المستفيدين وورثتهم ، أوجب المشرع تبليغه وتنفيذه من طرف محضر قضائي وفقا لأحكام المادة 30 السابقة والمواد من 406 إلى 414 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

¹ الجريدة الرسمية رقم 21 ، لسنة 2008.

والأصل في التبليغ الرسمي أن يتم شخصيا¹ حسب نص المادة 408 منه ، كان يكون الاعذار موجها إلى عضو المستثمرة الفلاحية شخصيا ، فيكفي أن يستلم هذا الأخير نسخة منه مع إثبات ذلك في محضر المحضر القضائي.

كما يمكن أن يكون الاعذار موجها باسم المستثمرة الفلاحية ممثلة في رئيسها ، فيعتبر في هذه الحالة التبليغ الرسمي شخصيا ، إذا استلم محضر التبليغ ممثل أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المعين باتفاقهم².

وإذا تعذر التبليغ الرسمي شخصيا لأسباب تحول دون ذلك أجاز القانون لصاحب المصلحة أن يلجأ إلى بدائل أقرها المشرع من خلال المواد 410 إلى 415 من القانون 08-09 بمعالجة المانع متصلين إما بالشخص المطلوب تبليغه أو الموطن³.

فبالنسبة للمانع المتصل بالمستفيد أو ورثته نجد مثال ذلك أن عضو المستثمرة الفلاحية يكون في وضعية تمنعه من استلام التبليغ كغيابه مثلا ، فيعد التبليغ صحيحا إذا تم في موطنه الأصلي ، أي في مقر سكناه ، ويكفي أن يستلم التبليغ أحد أفراد عائلته المقيمين معه ، أو أن يتم في موطنه المختار شريطة أن يكون الشخص الذي تلقى التبليغ متمتعا بالأهلية و إلا كان التبليغ قابلا للإبطال.

ويمكن أيضا أن يكون المستفيد في مؤسسة عقابية فحبسه لا يمنع من تبليغه بالاعذار ويكفي أن يتم في مكان حبسه ليكون صحيحا⁴.

¹ شويحة زينب ، الإجراءات المدنية في ظل القانون 08-09 ، دار أسامة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2009 ، ص 53.

² كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 79.

³ بريارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات بغدادية ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2009 ، ص 317.

⁴ أنظر المادة 413 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

و إذا رفض عضو المستثمرة الفلاحية أو ورثته استلام محضر التبليغ الرسمي ، أو رفض التوقيع عليه ، أو وضع بصمته ، فيعد المحضر القضائي محضراً بذلك ، وترسل له نسخة من التبليغ الرسمي برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام ، ويعتبر التبليغ الرسمي في هذه الحالة بمثابة التبليغ الشخصي ، وبحسب الأجل من تاريخ ختم البريد¹.

أما بالنسبة إلى المانع المتصل بالموطن ، فنجد مثلاً أن المستفيد أو ورثته في حالة الوفاة لا يملك موطناً معروفاً وقت التبليغ ، فهنا يحزر المحضر القضائي محضر بكل الإجراءات التي قام بها والتي تضمن عدم وجود موطن معروف للمستفيد ، وفي هذه الحالة يتم التبليغ الرسمي بتعليق نسخة منه بلوحة الإعلانات بمقر المحكمة و مقر البلدية التي كان له آخر موطن فيها، و علاوة على ذلك ترسل نسخة من محضر التبليغ برسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول إلى آخر موطن للمستفيد ، و يثبت الإرسال المضمون والتعليق بختم إدارة البريد ، أو تأشيرة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو موظف مؤهل لذلك ، أو بتأشيرة رؤساء أمناء الضبط بحسب الحالة ، ويعتبر التبليغ بهذه الطريقة بمثابة التبليغ الشخصي تطبيقاً لنص المادة 412 من القانون 08-09.

إذا لم يمتثل أصحاب المستثمرات الفلاحية أو ورثتهم للطلب الذي تضمنه الاعذار الموجه إليهم من طرف الديوان ، والمتمثل في إيداع ملفات التحويل أمام هذا الأخير ، فإن المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، يقوم للمرة الثانية بإعذارهم على أن يتم بعد انقضاء شهر واحد فقط من تاريخ التبليغ الشخصي للاعذار الأول وهنا يبقى لأعضاء المستثمرات الفلاحية سوى الاختيار بين إيداع ملفات التحويل في أقرب الآجال الممكنة و إلا اعتبروا متخلين عن حقوقهم ، وفي هذه الحالة يتم إسقاط الحقوق بموجب قرار من الوالي.

¹ أنظر المادة 411 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ثانيا : إسقاط الحقوق العينية بموجب قرار من الوالي

إعمالا بنص المادة 30 من القانون 10-03 والمادة 09 من الرسوم التنفيذية له ، فإن عدم قيام عضو المستثمرة الفلاحية بإيداع ملف التحويل خلال 18 شهرا وبعد الاعذارين الموجهين له ، يعتبر في نظر القانون متخليا عن حقوقه العقارية ، مما يستوجب إسقاط حقه بموجب قرار يصدره الوالي ينشر هذا الأخير في المحافظة العقارية ، والغاية من شهر هذا القرار هو انتقال الحقوق العينية التي تم إسقاطها عن المستفيدين أو ورثتهم إلى الدولة ، بحيث لا يمكن بعد إشهار هذا القرار أن يحتج أعضاء المستثمرات الفلاحية الذين لم يحترموا الآجال القانونية في إيداع ملفاتهم¹.

نجد أن نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 تتوافق في أحكامها مع نص المادة 87 فقرة 04 من الأمر 95-26² بالنسبة لإسقاط حق المستفيد الذي يحوز قرار الوالي فقط ، وتتعارض في حكمها بالنسبة لعضو المستثمرة الذي يحوز عقدا إداريا مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية ، الأمر الذي قد يؤدي بالمستفيدين المخاطبين بهذا القرار إلى اللجوء مباشرة إلى القضاء للطعن في هذا القرار لعدم شرعيته.

بينما العقد يضع الأطراف على قدم المساواة ولا يتم سحب الحق الناتج إلا عن طريق القضاء³ ، فهذا الإجراء قد يزعزع من ثقة الفلاح اتجاه الدولة التي طالما انتهجت أساليب متنوعة في منح أراضيها .

¹ كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 81.

² أنظر المادة 76 فقرة 04 من الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يتضمن التوجيه العقاري التي تنص " الاستفادة من قطعة أرض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي ، وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد اخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري " .

³ بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق ، ص 148.

المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن عقد الامتياز

عند توافر الشروط المذكورة سابقا يقدم الملف إلى مديرية أملاك الدولة يتكون من القرار الولائي المحدد لمكونات الأساس العقاري الممنوح لكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية ، مخططات المساحة ومحاضر تعيين الحدود ، نسخة من الاتفاقية المبرمة بين وكالة البنك الفلاحي للتنمية الريفية والمنتجين المتعلقة بتسديد مبالغ ممتلكات المتنازل عنها بصفة كاملة ، نسخة من الوكالة المتعلقة بتعيين العضو الذي يمثل المستثمرة ، الوثائق المتعلقة بالحالة المدنية تثبت هويتهم وجنسياتهم¹.

يحرر العقد الإداري (عقد الامتياز) في نسخة أصلية ونسختين أخريين تخصص إحداهما للإشهار والحفظ العقاري ، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل والشهر العقاري².

تطرق القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له ، وكذا دفتر الشروط الملحق به إلى تبيان الآثار التي تترتب عن عقد الامتياز ، وهذا عندما يتسلم المستفيدون العقود الإدارية وتمثل هذه الآثار في الحقوق والالتزامات التي يتمتع بها أو يتحملها طرفا العقد ، سواء كانت الدولة وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الأول ، أو المستثمر صاحب الامتياز الذي سوف نستعرضه في المطلب الثاني.

¹ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 120 المؤرخة في 07 مارس 1990.

² نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 49.

المطلب الأول : حقوق والتزامات الدولة

تعد الدولة الطرف الأول في عقد الامتياز بصفتها المالكة للأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها ، ومن ثم فهي مكلفة بحقوق والتزامات تقع على عاتقها ، ونتناولها عبر الفرعين .

الفرع الأول : حقوق الدولة

الدولة لم تتنازل عن كافة عناصر الملكية ، فلقد احتفظت لنفسها بحق التصرف وهو ما يعرف بملكية الرقبة ومن أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة بموجب عقد الامتياز مايلي:

أولا : حق الرقبة

الملكية في مفهوم القانون هي حق التمتع والتصرف في الأشياء¹ ، ومن هذا المنطلق فإن حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء ويخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال و الاستغلال والتصرف في هذا الشيء ، وذلك في حدود القانون.

فحق الاستعمال يقصد به سلطة المالك في استخدام ملكه فيما يصلح له من وجوه الاستعمال ، على أن يتقيد المالك باستعماله للشيء بالقيود التي يفرضها القانون ، حيث أنه لا يجوز له استعماله استعمال يحدث ضررا للغير ، و إذا تصورنا استعمال الأراضي الفلاحية فإن استعمالها لا يكون إلا للحصول على ثمار الشيء ، ومن ثم لا نكون أمام استعمالها بل في سلطة استغلالها .

¹ أنظر المادة 674 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 .

فيقصد بحق الاستغلال إذن سلطة استثمار الشيء للحصول على ثماره ، والتي تكون في الأصل من حق المالك غير أن هناك حالات قد ينتازل المالك عن هذه السلطة لفائدة الغير¹.

أما التصرف بمعناه الواسع يقصد به استخدام المالك للشيء على نحو ينفذ سلطانه عليه كلياً أو جزئياً ، ذلك أن المالك يستأثر بالتسلط على كيان الشيء ووجوده²، وعليه فهو بهذا المعنى يتسع ليشمل التصرفات القانونية والمادية على الشيء محل حق الملكية، أما التصرف بمعناه الضيق يقصد به سلطة إبرام التصرفات القانونية التي من شأنها أن تؤدي إلى نقل الحق كلياً أو جزئياً ، وهذا هو المقصود بحق التصرف كعنصر من عناصر الملكية أو ما يصطلح عليه بحق الرقبة الذي يعد من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة ، ذلك أن هذا الحق يخول لها صلاحيات وسلطات واسعة في مجال تطبيق القانون 03-10 كسلطتها في المراقبة وتوقيع الجزاء.

وبمنح الدولة حق استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك السطحية المتصلة بها إلى المستثمر صاحب الامتياز حسب المادة 04 من القانون 03-10 تكون قد تصرفت في جزء من ملكيتها ، وبهذا تكون قد احتفظت بحق الرقبة لنفسها ، أما استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها فتكون للمستثمر صاحب الامتياز لمدة أقصاها أربعون سنة (40) قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية.

¹ رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها ، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية مصر ، 2001 ، ص 33.

² حميد بن شنيطي ، مدخل لدراسة العلوم القانونية ، نظرية الحق ، الجزء الثاني ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2009 ، ص 54.

ثانيا : الحق في ممارسة الشفعة

لحفاظ على الأراضي الفلاحية من النهب والتلاعب ، ولتفادي كل الضغوطات المحتملة على المستثمرين أصحاب الامتياز من طرف أصحاب المال ، وللحفاظ على الفلاحين الحقيقيين ، نص المشرع من خلال المادة 15 من القانون 10-03 على أنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به .

من نص المادة السابقة يتضح لنا أن للدولة حق في ممارسة الشفعة وهذا بعد المستثمرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، وتقرير هذا الحق للدولة في مجال الأراضي الفلاحية يهدف إلى فتح مجال استغلالها لفائدة الفلاحين الشباب الذين لديهم قدرات علمية وتقنية في مجال الفلاحة ، وإعادة منحها للفلاحين الذين نزلت ملكتهم ، وكذلك توسيع وتحسن قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى والتطور في طرق الاستغلال ، ومحاربة المضارة غير المشروعة في ميدان الأراضي الفلاحية من عملية القسمة والتجزئة للمحافظة على طابعها الفلاحي¹.

وقبل تبيان كيفية ممارسة هذا الحق من طرف الدولة لابد من معرفة الشفعة ثم معرفة الإجراءات المتبعة في ذلك:

1- تعريف الشفعة : هي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في أحوال معينة ونصت عليها المادة 794 وما بعدها من القانون المدني ، وحسب نص المادة 795 من نفس القانون فهي تثبت لكل من مالك الرقبة ، الشريك في الشيوخ ، وصاحب حق الانتفاع.

¹ إسماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 243.

في حقيقة الأمر تعتبر الشفعة واقعة مركبة ، لأن فيها تصرف إرادي من جانب الشفيع و إن كان المبرر لها سببا ماديا أي واقعة طبيعية وهي الشيوخ ، غير أن هذه الواقعة لا تكسب الملكية بذاتها وإنما الذي يكسب الملكية في الشفعة هو إعلان رغبة الشفيع وهذا تصرف قانوني¹.

وبتملك الدولة لحق الرقبة ، يسمح لها بممارسة الشفعة إعمالا بنص المادة 795 أعلاه ، و المواد 14 و 15 و 25 من القانون 10-03 و ذلك بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة و لحسابها².

و استنادا للمواد السابقة فإن ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تكون عند الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من طرف عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية أو في حالة تنازل جميع الورثة عن حق مورثهم³.

2- إجراءات الشفعة : بين القانون رقم 10-03 إلى جانب القانون المدني المعدل و المتمم ، لاسيما المواد من 799 إلى 803 منه ، الكيفية التي يتم من خلالها ممارسة الحق في الأخذ بالشفعة .

بالرجوع إلى نص المادة 15 من القانون 10-03 ، و المادة 17 من المرسوم التنفيذي له ، يجب على المستثمر صاحب الامتياز الذي يريد التنازل عن حق الامتياز أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل عن حق الامتياز ، قصد ممارسته لحق الشفعة ، ويكون ذلك بتصريح رسمي⁴، ويتم الإعلان به بواسطة محضر

¹ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ، الجزائر ، 2002 ، ص 33.

² أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المعدل والمتمم و المادة 62 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم.

³ كحيل حكيمة مرجع سابق ، ص 120.

⁴ أنظر المادة 801 من القانون المدني المعدل والمتمم .

قضائي¹ ، أو بواسطة رسالة موسى عليها مع الإشعار بالوصول ، وتبيان مبلغ التنازل وكذا اسم و لقب و مهنة و موطن المرشح لاقتناء حق الامتياز .

يمكن القول أن ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الفردية ، يكون له بالأولوية على أعضاء المستثمرات الفلاحية الآخرين ، و هذا كاستثناء عن المبدأ العام المنصوص عليه في المادة 15 من القانون 10-03 .

أما في حالة الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من قبل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية ، فهنا تطبق أحكام المادة 15 أعلاه مع احترام الماد 16 و 18 و 19 من القانون 10-03 ، أي أن ممارسة الشفعة تكون بالأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة .

و الهدف من إعطاء الأولوية في الأخذ بالشفعة إلى باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية هو تجمع الأراضي و عدم تشتيتها ، مع احترام الحد الأقصى للمساحة المرجعية المبينة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد تجزئة الأراضي الفلاحية .

و ممارسة الشفعة في القانون 10-03 ، سواء من طرف وزير المالية ممثلاً بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، أو أعضاء المستثمرة الفلاحية ما هي إلا وسيلة من أجل اكتساب حق الامتياز ، أو بمعنى آخر اكتساب حق مؤقت للمدة المتبقية حسب ما نصت عليه المادة 22 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 .

فعلى العضو الذي اكتسب حق الامتياز عن طريق الشفعة أن يلتزم باستغلالها بصفة مباشرة و شخصية ، وعلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي اكتسب الامتياز عن طريق الشفعة أن يعمل على بيعها بالمزاد العلني ، تعد تحديد سعرها حسب طبيعة الأرض ومساحتها من طرف إدارة أملاك الدولة ، وتشرف على هذه العملية

¹ أحمد خالدي ، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري ، دار هومه ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2008 ، ص 204 .

مفتشية أملاك الدولة طبقا للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يتضمن الأملاك الوطنية ، و المرسوم التنفيذي له .

كما يمكن للديوان وبعد ترخيص من الوالي ، أن يخصص الأراضي الفلاحية لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية ، و في هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20 تطبيقا لنص المادة 24 من القانون 10-03 .
وطبيعة الشفعة الممارسة من طرف الدولة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للقانون 10-03 ، و هي شفعة إدارية لأن المستفيد هو شخص يتمتع بصفة الشخص المعنوي العام¹.

ثالثا : حق الرقابة

على اعتبار أن للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية ، فهي مسؤولة على المحافظة على الوجهة الفلاحية و على استغلالها استغلال أمثل نظرا لوظيفتها الاجتماعية و الاقتصادية الهامة ، وذلك بممارسة سلطتها في الرقابة على أعمال المستثمرين أصحاب الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية .

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمر صاحب الامتياز في أي وقت عن طريق الزيارات الميدانية للتأكد من مطابقة نشاطات هذا الأخير² ومدى مطابقتها لأحكام القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له ولبنود دفتر الشروط .

¹ كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 124.

² ليلي زروقي ، وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2004 ، ص 136.

و ممارسة هذا الحق يعتبر من أهم المهام التي أسندت له من خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-339¹، بحيث نصت المادة 02 منه على " ... ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز و وضع أدوات تقييم للاستغلال المستدام و الأمتل من طرف أصحاب الامتياز ، السهر على أن لا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية " .

و أكد على المبدأ أيضا المرسوم التنفيذي رقم 10-326 من خلال نص المادة 27 منه ، و المادة 04 من دفتر الشروط الملحق به ، و هذا للحد من الاعتداءات الواقعة على العقار و الحفاظ على الثروة الفلاحية .

رابعا : فسخ عقد الامتياز

إذا كان للدولة حق ممارسة الرقابة على أعمال المستثمرين داخل المستثمرة الفلاحية ، و مدى التزامها بأحكام القانون و المرسوم التنفيذي له و كذا بنود دفتر الشروط ، فلها الحق أيضا في توقيع الجزاء المتمثل في فسخ العقد في حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته .

فإدارة أملاك الدولة تستطيع بإرادتها المنفردة توقيع العقوبة إذا نص العقد على ذلك ، غير أنها ملزمة أولا بإتباع الإجراءات المسبقة المتمثلة في الاعذار بالتنفيذ² .

فالفسخ هو جزاء امتناع المتعاقد من تنفيذ التزاماته ، و بالتالي لا يحق للمتعاقد المطالبة بفسخ العقد إلا إذا أخل المتعاقد الآخر بالتزاماته ، و المقصود بعدم التنفيذ هو الانعدام الكلي لتنفيذ الالتزام ، و كذلك التنفيذ الجزئي أو التأخير في التنفيذ³، هذا فيما يخص القواعد العامة و ما جاءت به المادة 119 من القانون المدني رقم 07-05 .

¹ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية جريدة رسمية رقم 61 لسنة 2009 .

² JEAN - MARIE AUBY , PIERRE BON , JEAN - BERNERDE , droit administratif des biens , 4^e édition , DALLOZ , France , 2003 , p308.

³ علي فيلالي ، الالتزامات النظرية العامة للعقد ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2008 ، ص 432.

و إذا ما تحقق عدم التنفيذ ، فإن فسخ العقد لا يكون تلقائياً ، بل للقاضي السلطة التقديرية في تقرير الفسخ ، غير أنه و بالرجوع إلى فحوى المادة 28 من القانون 10-10¹ نجد أن المشرع قد خرج عن المعمول به في القواعد العامة ، و أعطى حق فسخ عقد الامتياز للإدارة من أجل إنهائه في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها قانوناً ، و هذا ما يصطلح عليه بالفسخ الإداري ، فقد نصت المادة السابقة عن هذا الأخير بأنه " يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ، يعاينه محضر قضائي طبقاً للقانون ، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية .

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ قانوناً ، تقوم إدارة أملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية " .

يفهم من خلال نص المادة أعلاه ، أنه قبل تقرير الفسخ لا بد من اتباع إجراءات أولية في ذلك ، بحيث إذا ما تبين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء زيارته الميدانية أن المستثمر صاحب الامتياز لم يقم بالتزاماته المنصوص عليها في المادتين 22 و 29 من القانون 10-03 ، و المادة 03 من دفتر الشروط ، فإنه يثبت ذلك بموجب محضر يعده محضر قضائي ، بعدها يقوم بإعذار المستثمر مع منحه مهلة للقيام بالتزاماته القانونية ، فإذا انقضت المدة المحددة في الاعذار ، مع عدم تنفيذ الالتزامات ، يحق للدولة ممثلة بإدارة أملاك الدولة فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية .

إذن ففسخ عقد الامتياز يكون بموجب قرار صادر عن مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً .

¹ القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

خامسا : استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها

يحق للدولة بواسطة إدارة أملاك الدولة استرجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية بكل الطرق القانونية¹ في حالة إسقاط الوالي لحقوق المستثمرين أو ورثتهم بسبب عدم قبول ملفات التحويل من طرف اللجنة الولائية ، أو بسبب عدم إيداع ملفات التحويل خلال الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 ، أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

كما يحق للدولة أيضا استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية عند نهاية حق الامتياز سواء بانقضاء المدة القانونية له مع عدم تجديدها ، أو بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته ، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته و هذا ما نصت عليه المادة 26 من نفس القانون .

الفرع الثاني : التزامات الدولة

تتمثل الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة ، ممثلة في إدارة أملاك الدولة اتجاه المستثمر صاحب الامتياز في:

أولا : إعداد عقد الامتياز و تسليمه

تبين المادة 06 من القانون 10-03 على أن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز ، يتم إعداده من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة ، فإذا تعلق الأمر بمستثمر فلاحية جماعية ، فإنه يتم إعداد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوخ و بحصص متساوية ، و إذا تعلق الأمر بورثة المستفيد فإنه يعد عقد امتياز في الشيوخ باسم الورثة تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

¹ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ألزمت التعليمات الوزارية رقم 03085 ، المؤرخة في 11 أبريل 2011 مصالح إدارة أملاك الدولة بالتعامل بمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات ، مع عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوة حق الانتفاع الدائم بتحرير العقد ، وعليه يجب إعداد وتسليم عقود الامتياز بالسرعة اللازمة ، و بهذا الشأن يتعين على مديري الحفظ العقاري إعطاء الأولوية لإشهار هذه العقود.

كما حثت التعليمات الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹ ، كل مديري مسح الأراضي بالولاية ، العمل على إتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، وذلك بإعطاء الأولوية اللازمة في تحديد المستثمرات وتسليم المخططات للمعنيين ، والتكفل بمتابعة شهرية لهذه العملية ضمن بطاقة تتضمن كل المعلومات التي تتعلق بالمستثمرات الفلاحية ، سواء كانت موجودة أو محل استرجاع أو جديدة ، مجموع المساحات المنزوعة ، عدد مخططات مسح الأراضي ومستخرج مسح الأراضي المسلمة ، وكل هذا قصد إتمام العملية في أقرب الآجال ، حتى يتسنى لإدارة أملاك الدولة إصدار عقود الامتياز في الآجال القانونية.

والدولة ملزمة بإعداد العقود الأصلية في ثلاث نسخ ، وبعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري ، تسلم نسختين منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، يحتفظ هذا الأخير بنسخة واحدة وتسلم نسخة ثانية إلى المستثمر صاحب الامتياز ، بعد استكمال شكليات التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا لغرض.

ثانيا : التعويض عند نهاية عقد الامتياز

يمنح عقد الامتياز في مدة أقصاها أربعون سنة (40) قابلة للتجديد ، ومن ثم فإنها العقد قد ينتهي إما بانقضاء هذه المدة في حالة عدم تجديده أو بطلب من المستثمر قبل

¹ التعليمات الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، تحت رقم 1565 ، المؤرخة في 24 أبريل 2011.

انقضاء مدته القانونية ، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته حسب المادة 26 من القانون 10-03.

ويترتب على نهاية حق الامتياز في جميع الحالات المنوه إليها تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها.

فالأملاك المسترجعة إما أن تكون بوضعية جيدة و إما أن تكون في حالة سيئة ، ففي الحالة الأولى التعويض يتقرر لفائدة المستثمر على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية والتي زادت من قيمتها ، أما في الحالة الثانية فإن مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز يقتطع منه نسبة 10% كتعويض يعود للدولة نتيجة الأضرار التي أحققها المستثمر بالمستثمرة الفلاحية¹.

ومبلغ التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة يكون بالنسبة للأملاك السطحية فقط ، والتي تشمل المباني و الأغراس ومنشآت الري ، احتراماً لمبدأ الأملاك المكتسبة أو فائض القيمة المضافة المحققة من طرف المستثمر صاحب الامتياز على المستثمرة الفلاحية عند نهاية عقد الامتياز تطبيقاً لنص المادة 26 فقرة 02 من القانون 10-03 ، كما يشمل مبلغ التعويض أيضاً الامتيازات و الرهون المحتملة التي تنقل المستثمرة إعمالاً بنص المادة 27 من نفس القانون.

ولضمان حق المستثمر صاحب الامتياز من كل تعسف يصدر من الإدارة ، أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة.

¹ أنظر المادة 26 فقرة 3 من القانون رقم 10-03 ، المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

المطلب الثاني : حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز

إن أول أثر يترتب عند إتمام إجراءات التسجيل والإشهار لعقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً ، هو تكوين مستثمرة فلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية ، ويقصد بها وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص طبيعي أو عدة أشخاص طبيعيين ، وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي¹ ، باستعمال الوسائل الموجودة التي تزيد من قيمة الإنتاج وتحرض المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم وفوائدهم من الربح للنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني².

وعرفت المادة 46 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي ، بأنها وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ، ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة ، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية³.

وتعد المستثمرة الفلاحية الوعاء العقاري الذي يمارس فيه المستثمر صاحب الامتياز حقوقه الممنوحة له قانوناً ، وبالمقابل يلتزم بمجموعة من الالتزامات ويمكن عرضها عبر الفروع ففي الفرع الأول نتكلم عن حقوق الاستثمار صاحب الامتياز ، أما الفرع الثاني فنتناول الالتزامات التي على عاتقه.

الفرع الأول : حقوق المستثمر صاحب الامتياز

تمنح الدولة بموجب المادة 04 من القانون 10-03 للمستثمر صاحب الامتياز حق امتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها ، والمتمثل في حق الاستغلال بالإضافة إلى بعض الحقوق.

¹ عجة الجبالي ، مرجع سابق ، ص 178.

² بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق ، ص 163.

³ نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 27.

أولاً : حق الاستغلال

المقصود بحق الاستغلال هو سلطة استثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل .¹

كذلك يقصد به الحقوق على ثمار الشيء ، استثمار الشيء بعمل من الأعمال القانونية ويتم ذلك بطريق غير مباشر عن طريق قيام شخص آخر باستعمال الشيء مقابل أن يدفع للمالك مقابلاً له .²

وللمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستغلال الحر للأرض والأماكن السطحية الموضوعات تحت تصرفه لأغراض فلاحية مادام أنه لا يتعارض مع أحكام القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي له وكذا دفتر الشروط ، فيتعين عليه استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً مباشراً ، وذلك بإحيائها عن طريق حرثها وسقيها لجعلها منتجة لثمارها، وباستعمال كافة الوسائل الإنتاجية لهذا الغرض التي من شأنه زيادة القدرة الإنتاجية الوطنية في الميدان الزراعي بغية تلبية الحاجات الغذائية للمواطنين ، وبالتالي تحقيق الأمن الغذائي الذي يعد عنصراً أساسياً في الاستقلال الاقتصادي ، ومن خصائص حق الاستغلال حسب نص المادة 13 من قانون 03-10 أنه :

1- قابل للتنازل : يمكن التنازل عن حق استغلال الأرض الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها للغير ، شريطة أن لا يكون المتنازل إليه من الأشخاص الذين سبق و أن تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون 19-87 ، أو الذين ألغيت قرارات استفادتهم ، أو الذين كان لهم سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني .³

¹ رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص 34.

² حميد بن شنيطي ، مرجع سابق ، ص 53.

³ المادتين 07 و 19 من القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة .

ويكون التنازل عن هذا الحق بمقابل إعمالا بنص المادة 15 من القانون 10-03 ، فإنه في حالة إبداء الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من طرف عضو المستثمرة ، يمكن لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة ممارسة حق الشفعة بالأولوية وهذا ما تطرقنا له آنفاً.

كما يمكن للدولة بصفتها مالكة لحق الرقبة و مسؤولة عن المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي ، استعمال صلاحياتها المخولة قانونا والمتمثلة في التدخل عند رغبة أحد المستثمرين في التنازل عن حق الامتياز ، وهذا لممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹ بعد التنازل عن حق ممارسة الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية .

أ- التنازل بمقابل عن حق الامتياز من طرف عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية

يجب عليه إعلام الديوان برغبته عن التنازل مع توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز بعدها يقوم الديوان بإخطار باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية بواسطة رسالة معللة مع وصل استلام قصد الممارسة لحقهم في الشفعة ، لأن الأولوية تكون لهم بمقتضى المادة 15 أعلاه ، ويتعين عليهم الافصاح عن ردهم في الأخذ بالشفعة أو التنازل عنها بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما تبدأ من يوم استلامهم للإنذار طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

ولقد بينت كل من المادة 19 ، والمادة 20 من المرسوم التنفيذي أعلاه الاحتمالات المفترضة في الرد على الأخذ بالشفعة من قبل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة ، ففي حالة قبول باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية اقتناء حق الامتياز بالشفعة ، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز بغرض المباشرة في

¹ ليلي زروقي ، وعمر حمدي باشا، مرجع سابق ، ص 118.

الشكليات الإجرائية وفق ما نصت عليه المادة 13 من القانون رقم 10-03 ، ومفادها أنه " يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 من القانون 10-03 لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد جديد تعده إدارة أملاك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية " .

ومن أجل استكمال هذه الإجراءات يجب على المتنازل له، أن يقدم طلب الى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفق بالعقد الرسمي الذي يتضمن التنازل ، موقع عليه من الطرفين ، مسجل لدى مصلحة الضرائب ، بالإضافة إلى عقد الامتياز الأصلي ونسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطني لكلى الطرفين ، رسالة الديوان المتضمنة الموافقة على هذا التنازل.

ويترتب على هذا المتنازل له (صاحب الامتياز الجديد) تحمل الرسوم المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري¹.

أما في حالة الرد بالرفض من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة ، أو في حالة غياب الرد في أجل 30 يوم ، فإن حق هؤلاء في ممارسة الشفعة يسقط ، وبالتالي يمكن للديوان ممارسة الشفعة ، بعد إعلام المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بهذا كتابة حسب نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 10-326.

ب- التنازل بدون مقابل : تنص المادة 14 من القانون 10-03 على أنه " يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز ، و / أو بلوغ سن التقاعد " .

¹ كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 145.

فالتنازل بدون مقابل يتم فقط لأحد ذوي حقوق المستفيد ، ويقصد بهم الخلف أو ذوي القرية ويقصد بهؤلاء كل من له علاقة قرابة مباشرة بالمستفيد والتي تربط الأصول بالفروع¹.

ويتم التنازل مجاناً في إطار رسمي ولا يتم إلا في حالتين حددهما المشرع على سبيل الحصر :

- حالة عجز المستفيد الذي يحول دون استغلال الأراضي الفلاحية وممارسة نشاطه الفلاحي بصفة شخصية ومباشرة ، و إن كان المشرع لم يبين لنا من خلال نص المادة 14 نوع العجز ونسبته وكيف يتم إثباته ، كما فعل في ظل أحكام القانون 87-19 من خلال المادة 27 التي نصت على أنه " يترتب على كل مانع ناتج عن عجز بدني مثبت قانوناً أو عن ممارسة مهمة انتخابية وطنية أو دائمة..."².

- حالة بلوغ سن التقاعد : ولقد حددت المادة 06 من القانون 83-12 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتعلق بالتقاعد المعدل والمتمم بالقانون رقم 99-03 المؤرخ في 22 مارس 1999 ، سن التقاعد ببلوغ 60 سنة من العمر على الأقل .

وعليه فالمستفيد الذي بلغ سن التقاعد أو كان به عجز يمنعه من القيام بنشاطاته الفلاحية ويرغب في التنازل عن حق الامتياز لأحد ذوي الحقوق ، فعليه إرسال طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفق بشهادة الحالة العائلية التي تثبت العلاقة العائلية بين المتنازل والمتنازل له ، نسخة من بطاقة التعريف الوطني لكلي الطرفين مصادق عليها ، عقد الامتياز الأصلي ، شهادة طبية تثبت العجز أو شهادة من الضمان الاجتماعي التي تثبت تقاضيه معاش التقاعد.

فالمشرع جعل التنازل كأصل عام بمقابل وكاستثناء على القاعدة العامة على سبيل الحصر يتم بدون مقابل إلا لذوي حقوق المستثمر .

¹ أنظر المادتين 32 و 33 من القانون المدني 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.

² قدوج بشير ، مرجع سابق ، ص 313.

2- **توريث حق الامتياز** : الميراث هو انتقال الحق على إثر وفاة صاحبه إلى أشخاص معينين هم الورثة بقوة القانون* ، ومن أجل استحقاق الإرث لابد من توافر عدة شروط وهي:

- وفاة المورث (المستثمر) ، أو اعتباره ميت بحكم القاضي حسب نص المادتين 127 و 114 من قانون الأسرة ؛

- حياة الوارث وهو كل شخص حي ذكر أو أنثى أو حملا إعمالا بنص المادة 128 من قانون الأسرة ؛

- وجود الشيء الموروث وهو الشيء الذي يتركه الميت لورثته¹ ؛

- وجود سبب الإرث ، لأن الميراث لا يثبت إلا بأسبابه مع عدم وجود مانع من موانع الإرث إعمالا بنص المادة 128 من قانون الأسرة ، و أسباب الميراث هي القرابة والعلاقة الزوجية حسب نص المادة 126 من قانون الأسرة ؛

- عدم وجود ما يمنع الوارث من الميراث كالموانع التي ذكرها المشرع في المواد 135 إلى المواد 138 من قانون الأسرة.

فالورثة يرثون المدة المتبقية من عقد الامتياز وهذا ما قضت به المادة 22 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، كذلك في حالة التنازل عن هذا الحق من طرف الورثة لأحدهم أو إلى الغير حسب الشروط المحددة في القانون ، فإنه لا يمكن أن تكون ممارسة حق الامتياز إلا في حدود المدة المتبقية منه.

والملاحظ أن المشرع لم يبين كيفية انتقال حصة المورث إلى الورثة و لا حتى كيفية تقسيم الأرباح للحصة الموروثة ، لكن نعود للقواعد العامة فنص المادة 713 من القانون المدني المعدل والمتمم توضح وبدقة هذا الشيء .

* حق التوريث جاء بالمفهوم الواسع من خلال القانون 10-03 ، وبالتالي فهو قابل للانتقال للذكور والإناث الى غاية انقراض النسل.

¹ محمد محي الدين ، أحكام الموارث على مذاهب الأمة الأربعة ، دار الكتاب العربي ، مصر ، ص 22.

وفي حالة عدم وجود ورثة تعتبر حصة العضو المتوفى مالا شاغرا لانعدام الوارث ، وتطبق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 08-14¹ حيث نصت أنه " إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بواسطة...بانعدام الوارث ... " ، أما في حالة وجود قاصر بين الورثة ، فإن الولي هو المسؤول عن إدارة أعمال حصته داخل المستثمرة ، وفي هذا الشأن يتعين مراعاة أحكام المادة 88 من قانون الأسرة والتي تستوجب الحصول على ترخيص قضائي صادر عن قاضي الأحوال الشخصية.

ونظرا إلى كون حصة المورث هي حصة في الشيوخ يتم استغلالها بصفة مباشرة وشخصية ، لذا يمنح للورثة أجل سنة تبدأ من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار أحد الحلول التالية²:

- إما اختيار واحد من الورثة ليمثلهم بموجب وكالة عامة حسب نص المادة 571 من القانون المدني المعدل والمتمم ، تتم أمام موثق من أجل تمثيل الورثة والتكفل بحقوق والتزامات المورث في المستثمرة الفلاحية.
- أو التنازل لأحدهم عن حصة مورثهم بمقابل أو مجانا ، ويكون التنازل أو عن طريق بيع الحصة الموروثة لأحد الورثة بالتفاهم فيما بينهم أو عن طريق الهبة.
- أو التنازل عن حصة المورث للغير ، مع مراعاة أحكام المواد 03 ، 15 ، 16 ، 18، 19 من القانون 10-03.

فإذا انقضت المهلة الممنوحة للورثة والمقدرة بسنة واحدة دون اختيار أحد الحلول المذكورة يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوة قضائية باسم وزير المالية ممثلا من طرفه ، أمام الجهات القضائية المختصة قصد إثبات التخلي الذي يترتب عنه تطبيق الإجراءات

¹ أنظر المادة 51 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

² أنظر المادة 25 من القانون 10-03 .

الخاصة بالحراسة القضائية ، و إدراج أموال الشركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة طبقاً لنص المادة 53 من القانون 90-30.

3- رهن حق الامتياز : بينت المادة 12 من القانون 10-03 ، والمادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، بأن حق الامتياز المتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية يخول لصاحبه حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق لفائدة هيئات القروض ، التي تشمل كل البنوك والمؤسسات المالية .

والهدف من جعل حق الامتياز قابل للرهن ، إلى توفير المال الضروري من أجل القيام بالنشاط الفلاحي وتتميته وتمكينه من القيام بمهامه الضرورية ، ولذا وجب خلق وتوسيع البنوك الريفية وتعاونيات القرض التي من شأنها أن تحقق ميزتين الأولى توفير المعلومات للبنوك وتعاونيات القرض عن ظروف وإمكانيات الفلاحين والتي تعتبر كضمان للقروض، إلى جانب مساهمتها في جلب مدخرات للفلاحين ، وتوفير للقطاع الفلاحي مصادر للحصول على القروض بشكل مبسط وعقلاني ¹.

ولهذا حث قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 من خلال المواد 84 ، 85 ، 86 على أنه عند الحاجة تنشأ هيئات مالية للمساهمة في تمويل النشاط الفلاحي ومرافقته ²، ويتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص في الدعم المالي للدولة ، التمويل التعاضدي *، والقرض البنكي.

ويعد بنك الفلاحة والتنمية الريفية البنك المتخصص في القطاع الفلاحي الذي يسعى إلى توفير رأس المال لإنعاش الفلاحة الوطنية من خلال تلقي الودائع من الفلاحين وتقديم القروض الفلاحية.

¹ باشي أحمد ، مرجع سابق ، ص 109.

² نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 36.

* التعاضدية الفلاحية هي هيئة مهنية تهدف على وجه الخصوص إلى تحقيق كل العمليات التأمين و إعادة التأمين والقرض والتعويض على روح التضامن والتآزر وذلك لفائدة أعضائها الشركاء المنخرطين أو المستفيدين .

وبهذا فرهن الحق العيني العقاري المنصوص عليه في المادة 12 أعلاه والمتمثل في حق الامتياز والأملك السطحية المتصلة بها ، من طرف المستثمر صاحب الامتياز يعد كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها من طرف هيئات القرض لتمويل نشاطه المتعلق بالمستثمرة الفلاحية.

وعليه فالرهن القانوني لحق الامتياز يتم بالاتفاق بين هيئة القرض والمستثمر صاحب الامتياز بإبرام عقد القرض العقاري ، الذي يكون محله رهن حق امتياز مقابل مبلغ مالي، فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض على أن يرد مثله في نهاية القرض وذلك دون مقابل أو بمقابل تتمثل في الفائدة¹.

ثانيا : الحق في تشكيل تعاونية فلاحية

لقد أجاز المشرع للمستثمر صاحب الامتياز تشكيل تعاونية فلاحية بموجب عقد رسمي تطبيقا للمادة 28 من المرسوم التنفيذي 10-326 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية ، يذكر في هذا العقد تحت البطلان هدف التعاونية ، تسميتها ، مقرها ، مجال اختصاصها ، حقوق الأعضاء و واجباتهم ، شروط وكيفيات انخراط الأعضاء وانسحابهم وشطبهم واقصائهم ، بيانات بطاقة فلاح لكل عضو ، دور أجهزة التسيير وطريقة تعيينها، القواعد والإجراءات المتعلقة بتعديل القوانين الأساسية وكذا أيلولة الممتلكات في حالة الحل التعاوني.

وتعد التعاونية الفلاحية في مفهوم الماجدة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459 شركة أشخاص مدنية ، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، وتوضع تحت

¹ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - العقود الواردة في الملكية ، الجزء الخامس ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، بدون طبعة ، ص 419.

سلطة وزير الفلاحة ، ويقوم بهذه الصفة باقتراح التنظيم الخاص بها ، ومنح اعتمادها ومتابعة ومراقبة تطورها ونشاطاتها .

و تهدف هذه التعاونية إلى تنظيم و دعم النشاطات الفلاحية و ليس إلى تحقيق الربح ، فهي تسعى في مفهوم المادة 54 من القانون 08-16 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي 96-459 إلى¹:

- إنجاز أو تسهيل عمليات الإنتاج أو التحويل أو الشراء أو التسويق .
- تخفيض سعر الكلفة وسعر البيع لبعض المنتجات والخدمات لفائدة بعض الأعضاء.
- تحسين نوعية المنتوجات التي توفرها لأعضائها وتلك التي ينتجونها.
- تزويد منخرطيها فقط بجزء من المدخولات والتجهيزات اللازمة لمستثمراتهم أو كلها والقيام بجميع العمليات التي تدخل في إطار المهنة الفلاحية لحساب منخرطيها .

ثالثا : الحق في الخروج من الشيوخ

يخول القانون لعضو المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب نص المادة 11 فقرة 02 من القانون 10-03 الحق في الخروج من حالة الشيوخ بإنشاء مستثمرة فلاحية فردية ، غير أن هذا الإجراء لا يتم إلا بعد تقديم طلب بذلك إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، يتضمن إنشاء مستثمرة فلاحية ، بالإضافة إلى عقد الامتياز ومخطط التقسيم الودي الذي يعده خبير مساحي ويصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي ، محضر القسمة الودية الموقع من طرف جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المصادق عليه.

¹ أنظر المادة 54 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، و المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية .

ويجب على المدير الولائي للديوان الوطني الرد على الطلب خلال مدة أقصاها 15 يوم ، ويمكن تمديد المهلة إلى 30 يوم ، ويتعين على هذا الأخير قبل الفصل فيه مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية¹ .

فقبل التصريح بإنشاء مستثمرة فردية يجب أن تتم عملية تجزئة الأرض الفلاحية في حدود المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المحددة في الجدول المرفق بالمرسوم التنفيذي أعلاه.

فإذا كان غرض الخروج من الشيوخ هو استغلال أرض فلاحية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي أعلاه تكون تجزئة الأرض الفلاحية ممنوعة بقوة القانون (رفض الطلب) ، وما يبقى أمام المستثمر إلا البقاء في الشيوخ أو التنازل عن حقهم .

أما إذا كانت تجزئة الأرض الفلاحية لا تقل عن المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية فإن طلب المستثمر يقبل من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ويمكن للمستثمر الخروج من حالة الشيوخ بعد التوقيع على دفتر الشروط ، وإحالة الملف على إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد امتياز جديد يحل محل العقد الأصلي السابق.

رابعا : الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز

إعمالا بنص المادة 16 من المادة 10-03 ، فإن المبدأ العام هو عدم إمكانية أيا كان أن يكتسب أكثر من حق امتياز واحد عبر التراب الوطني واستثناءا عنه يمكن اكتساب عدة حقوق بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة وفق شروط محددة .

¹ قدوج بشير ، مرجع سابق ، ص 135.

ويقصد بمستثمرة فلاحية في مفهوم المادة 16 أعلاه ، كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى ، وتطبيقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، لا يمكن تشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة تفوق مساحتها (10) أضعاف المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المحدد في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-490 .

وقد بادر المشرع بهذا الإجراء من خلال القانون 10-03 ، لاسيما المادة 11 منه بغرض تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز ، والتي تعد عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحى معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير مقطعة ، أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد ، ومن شأن تطبيق مبدأ تجميع الأراضي إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعد استغلالها استغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع¹.

خامسا : الحق في إبرام عقد شراكة

بعد تكوين المستثمرة الفلاحية بطريقة قانونية وفق أحكام القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له ، تكتسب الأهلية القانونية الكاملة² ، في الاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد، وبهذا فإن حق الاستغلال الممنوح لأعضائها يمكن التصرف فيه عن طريق إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية ، من أجل تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال و عصرنتها شريطة أن يكون جميع أصحاب الأسهم من جنسية جزائرية³.

¹ كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 172.

² أنظر المادة 24 من القانون 08-16 .

³ أنظر المادة 20 ، 21 من القانون 10-03 ، و المادة 26 من المرسوم التنفيذي له .

يتم إبرام عقد الشراكة تحت طائلة البطلان أمام الموثق ، يسجل ويشهر في المحافظة العقارية تحت طائلة البطلان ، كما يمكن أن يكون هذا العقد سنويا أو متعدد السنوات على أن لا يتجاوز مدة العقد المتفق عليها مدة عقد الامتياز المتبقية ، ويتعين على الموثق المكلف بشكليات إعداد عقد شراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد من أجل إعطاء رأيه بخصوص هذه العملية في خلال 30 يوما ، وله حق رفض الشراكة إذا تبين له عدم مطابقة الاتفاق مع أحكام القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له .

وعليه فإن من صلاحيات الديوان أمام عقد الشراكة هو التأكد من المستثمر صاحب الامتياز ملزم بإدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية طبقا للمادة 22 من القانون 10-03 ، وأن الغرض من الشراكة ليس إلحاق الضرر بالأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها ، كتحويل وجهتها الفلاحية أو استعمال الأملاك السطحية لأغراض ليست لها علاقة بالفلاحة.

سادسا : الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز القيام بكل تهيئة أو بناء يراه ضروري لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية¹ ، مع مراعاة القانون رقم 90-29² وكذا المرسوم التنفيذي له ، غير أن هذا الحق مرتبط بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم بدوره إدارة أملاك الدولة بذلك تطبيقا لنص المادة 02 من دفتر الشروط.

¹ كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 174 .

² القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

سابعا : الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه

يمنح حق الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد ، ومن ثم يحق للمستثمر صاحب الامتياز الاستفادة من حق الاستغلال لمدة 40 سنة أخرى ، شريطة تقديم طلبه المتضمن تجديد العقد قبل انتهاء مدته بسنة أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حسب مقتضيات المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، والمادة 02 من دفتر الشروط.

كما يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إنهاء عقد الامتياز برغبته وقبل انتهاء مدته ، ولقد حدد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 المدة الواجب احترامها من طرف المستفيد في حالة إبداء رغبته في إنهاء العقد ، فعليه تقديم إشعار بسنة واحدة على الأقل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الثاني : التزامات المستثمر صاحب الامتياز

تناولت المواد من 22 الى 25 من القانون 10-03 ، والمادة 03 من دفتر الشروط مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر نوضحها فيما يلي:

أولا : الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمر الفلاحية

تطبيقا لنص المادة 20 من القانون 08-16 ، والمادة 22 من القانون 10-03 فإنه يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة استثماراتهم الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية أي أنه يتعهد بالعمل شخصيا تكريسا للمبدأ القائل " الأرض لمن يخدمها " ¹، بحيث يقوم شخصيا بتهيئتها وسقيها وحرثها وحصادها .

¹ بن رقية بن يوسف ، مرجع سابق ، ص 174 .

كما أكدت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في ظل القانون 87-19 على الاستغلال المباشر للأرض من طرف المستفيد ، حيث جاء في أحد حيثيات قرارها الصادر بتاريخ 20 مارس 2002 ، تحت رقم 227424 ما يلي : " ... إن استغلال الأراضي في إطار مستثمرة فلاحية يكون استغلالا شخصيا للمستفيد فقط ، وبالتالي فإن أي إيجار مهم كانت طبيعته يعتبر لاغيا ولا أثر له ... " ¹.

ولهذا يتعين على أعضاء المستثمرة الواحدة الاتفاق فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لتحديد العلاقات فيما بينهم لاسيما طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية ، طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة ، كيفية توزيع واستعمال المداخل .

وانطلاقا من هذا نجد أن الاستغلال المباشر والشخصي للأراضي الفلاحية هو التزام يقع على عاتق كل مستثمر صاحب الإمتياز ، وعلى اعتبار أن طبيعة المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية ، والتي تلزم المستثمر بتسخير قوة عمله في خدمة الأرض وبهذه الكيفية تصبح للعضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية صفة مزدوجة ، أي أنه عامل وشريك في نفس الوقت ²، وعليه فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية تعمل في شكل حلقة مغلقة بواسطة الأعضاء ولمصلحة الذين يشكلونها ³.

ثانيا : العمل على استمرار المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي

تطبيقا لنص المادتين 23 ، 24 من القانون 10-03 والمادة 03 من دفتر الشروط فيجب على كل مستثمر صاحب امتياز أن يقوم بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها بصفة منتظمة ودائمة ويتعهد بالاعتناء والعمل على إثمارها والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي وأن لا يستعمل مباني المستثمرة

¹ نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 197.

² C.DAVID , les coopératives agricoles de la révolution agraire , R.A.S.J.P.E, vol XI , mars 1973, p183: saint alary , éléments distinctifs de la sociale coopérative , rêve trim. , de comme ,1952, p485.

³ J. AUTIN, droit de révolution agraire et de la coopération agricole, polycopie , 1979 1980, institut de droit de BEN AKNON, ALGER, p132.

إلا من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية مع عدم تأجير الأراضي والأماكن السطحية من الباطن.

و إذا تم فسخ عقد الامتياز لأحد أعضاء المستثمرة أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم يجب إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة من أجل قيام هذا الأخير وبصفة انتقالية العمل على استغلال الأراضي الفلاحية إلى حين منح حق الامتياز .

ثالثاً : دفع الإتاوة

تنص المادة 04 من القانون 03-10 على أن " الامتياز هو العقد الذي ... ، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية " ، وعليه فإن حق الامتياز لا يمنح بالمجان فلا بد من دفع المقابل في شكل إتاوة يحددها قانون المالية ، وبهذا تعد الإتاوة حق مالي للدولة يترتب في ذمة المستثمرين أصحاب الامتياز¹.

ولقد حددت المادة 41 من الأمر رقم 01-10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010²، الإتاوة التي يجب أن تدفع سنويا من طرف المستثمر صاحب الامتياز مقابل حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة كما هو موضح في الجدول الآتي بيانه:

¹ عجة الجيلالي ، مرجع سابق ، ص 216.

² الجريدة الرسمية رقم 78 لسنة 2010.

الفصل الثاني : النظام القانوني لعقد الامتياز

المبلغ للهكتار الواحد		المناطق ذات الإمكانات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000 دج	15.00 دج	أ
2.000 دج	10.000 دج	ب
5.000 دج		ج
800 دج		د

الملاحظ من الجدول أن مبلغ الإتاوة يختلف باختلاف المناطق ذات الإمكانات الفلاحية أو أصناف الأراضي فيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 ، التي يعتمد عليها كأساس لحساب قيمة الإتاوة المطالب بها من قبل المستثمر صاحب الامتياز ، وهو مبلغ معتدل يتراوح بين 15000 دج و 800 دج كحد أدنى ، والهدف من ذلك هو التحفيز على خدمة الأرض من طرف المستثمر أو أي شخص طبيعي له صفة فلاح وكل هذا من أجل رفع الإنتاج لتلبية حاجات الاقتصاد الوطني .

يتم دفع الإتاوة لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالولاية التي تقع في دائرتها الأملاك العقارية والمكونة للمستثمرة الفلاحية عند تاريخ استحقاقها وعدم دفعها بعد سنتين متتاليتين، فإن ذلك من شأنه أن يرتب عقوبة على المستثمر تتمثل في فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية ، تطبيقا لنص المادتين 28 و 29 من القانون 10-03 والمادة 03 من دفتر الشروط وهذا ما اعتبره المشرع بمثابة إخلال بالالتزامات.

و للإشارة فإن الإتاوة تخص الأراضي الفلاحية فقط ، و لا تشمل الإتاوة الأملاك السطحية¹، ولعل السبب يرجع إلى حق الامتياز حسب مفهوم المادة 02 من القانون

¹ التعليمات الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 18 أبريل 2011 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

10-03 يطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية التي كانت خاضعة للقانون 87-19 .

رابعاً : مساعدة أعوان الرقابة

من أجل مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وعدم خرق أحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له وكذا بنود دفتر الشروط ، تتولى الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الرقابة عن طريق الزيارات الميدانية في أي وقت للتأكد من مدى التزام المستثمر صاحب الامتياز بأحكام القانون 10-03 ولبنود دفتر الشروط ، لذا وجب على المستثمر تقديم كل مساعداته لأعوان الرقابة ، وتزويدهم بكل المعلومات أو الوثائق المطلوبة منه.

خامساً : اكتتاب عقود التأمين

لم يتم النص في القانون 10-03 على هذا الالتزام إلا أنه بالرجوع الى نص المادة 69 من القانون 08-16 نجدها قد ألزمت على المستثمرين الفلاحين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية ، الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهما شكلها و كیفياتها اكتتاب عقود تأمين¹.

ويقصد بالتأمين العقد الذي يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً ، أو أي عوضاً مالياً آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد ، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن².

¹ نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 32.

² أنظر المادة 619 من القانون المدني المعدل والمتمم ، والمادة 02 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 ، المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بموجب القانون 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006.

وبينت المادة 52 من الأمر 95-07 ، بعض الأخطار المناخية التي تصيب الأغراس ، كالبرد ، الجليد ، الفيضانات ، ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 95-416 المؤرخ في 29 ديسمبر 1995 شروط ضمان الأخطار الزراعية و كفياته .

والهيئة القائمة على عمليات التأمين المتعلقة بالمخاطر الزراعية هو الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي كما يعد صندوق ضمان الكوارث الزراعية المنشأ بموجب المادة 102 من قانون المالية 87-20 المؤرخ في 23 ديسمبر 1987 المتعلق بقانون المالية لسنة 1988.

فتهدف هذه الهيئات الى تعويض الفلاحين عن الأضرار المادية التي يتعرضون لها بتأثير الكوارث الزراعية ويرمي إلى تشجيع وتنمية التأمين على المخاطر الزراعية¹.

كما نصت المادة 67 من القانون 08-16 على هيئة مهنية تهدف على وجه الخصوص إلى تحقيق كل العمليات التأمين وإعادة التأمين والقرض والتعويض القائم على روح التضامن والتآزر ، وذلك لفائدة أعضائها الشركاء المنخرطين أو المستفيدين والمتمثلة في التعااضدية الفلاحية .

وعليه فيجب على المستثمر أن يؤمن نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبه كتأمين المزروعات من المخاطر الزراعية حتى يستطيع أن يتقاضى من شركة التأمين تعويضا عن هذا الضرر².

بالإضافة إلى التأمين على المخاطر الفلاحية يجب على المستفيد القيام بالتأمين على نفسه ضد مخاطر المرض والوفاة والعجز³ .

¹ عجة جيلالي ، مرجع سابق ، ص 228.

² عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1156.

³ GUIDE des exploitation agricole, direction des institution rurales , ministre de l'agriculteur , Algérie , 1989, p16.

وعند خلال المستثمر بالتزاماته فانه يترتب عن ذلك فسخ عقد الامتياز ، وهذا ما أشارت إليه المادة 28 من القانون 10-03 بنصها التالي : " يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون ، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لهذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا ، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بفسخ عقد الامتياز بطرق إدارية .

خلاصة الفصل الثاني :

لقد أعاد القانون رقم 10-03 النظر في نظام استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، ونص على أنها تستغل حصريا بنظام الامتياز والذي يمنح بعقد امتياز مكون من جزأين هما دفتر الشروط والاتفاق أو العقد الإداري ، والذي لا تترتب أي آثار عن العقد إلا بإدماجهما ، والعقد اذعان إذ أنه عقد إداري ذو محتوى تنظيمي و أهم أثر لهذا العقد هو ترتيبه لحق عيني عقاري إصطلاح المشرع على تسميته بـ " حق الامتياز " وإن كان مشابهها لحق الانتفاع في الشريعة العامة ، وأنظمة مقارنة إلا أن له ما يثبت خصوصيته باعتباره ابتكارا تشريعيا لاستغلال هذه الأراضي.

ومن خصائص هذا الحق أنه قابل للنقل والتنازل والرهن ، و وسع المشرع وخروجا عن جميع أنظمة الاستغلال السابقة من حقوق طرفي العقد ، فأصبح بإمكان المستثمر صاحب الامتياز تشكيل مستثمرة فلاحية فردية وإمكانية حصوله على أكثر من حصة ، وحيازته لوعاء مهم رغم أن التنظيم حدد المساحات القصوى وهو اختصاص تشريعي وفي ذلك مساس بالمعيار التشريعي على عكس بعض الأحكام التي احتواها القانون ، و التي تتسم بالظرفية بالانتهاء من تحويل نمط الاستغلال ، وخرج المشرع كذلك بتقييده لمدة الحق بـ 40 سنة قابلة للتجديد بعد أن كان حق الانتفاع يمنح مؤبدا ودائما ، كما جاء بترتيب جديد للشفعة لضمان حقوق المستثمرين أصحاب الامتياز وإعطائهم الأولوية في ذلك.

لقد إهتم المشرع منذ الاستقلال بالأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة حيث حظيت هذه الأخيرة باهتمام تجلى في الثروة القانونية التي توالى على هذه الأرض خلال 40 سنة أو تفوق ، التي تصل إلى سبعة قوانين كبرى ، كان أولها نظام التسيير الذاتي في الفلاحة و آخرها القانون الذي يمنح حق الامتياز بالطرق الإدارية ، كثرة هذه القوانين زاد في تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية من جهة وبعث في نفوس الفلاحين إلى عدم الثقة في عملية الارتباط بالأرض من جهة أخرى.

وقد كان لهذا الأمر انعكاس سلبي على مردود الإنتاج الفلاحي ، حيث أن البعض من هذه الأراضي تحول إلى قطع مستغلة لأغراض خارجة عن إطار الفلاحة ، و ارتفع عدد البنايات فوقها حتى كدنا لا نفرق بين الأرض الفلاحية والأرض العمرانية التي تزحف وتقلص من المساحات الزراعية .

هذه الوضعية المزرية قد نتج عنها إحساس بضعف الإدارة ونوع من عدم تحمل المسؤولية ، وقد كان هناك غياب كامل من طرف المعنيين بمراقبة عمليات الاستفادة من الأراضي الفلاحية إذ أنها منحت في بعض الأحيان لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة والعيب لا يرجع إلى النصوص التي صدرت في شأن استغلال هذه الأراضي بقدر ما يعود إلى إجراءات تطبيقها.

والملاحظ من دراستنا لموضوع البحث يتضح لنا ان القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة بالدولة ، قد تكفل بالمبادئ الأساسية التي تحكم الإطار التنظيمي لهذه الأخيرة ، والمتمثلة في إبقاء الأراضي ملكا للدولة ، مع تكريس أسلوب الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية ، الذي أتى كبديل لحق الانتفاع الدائم بعد تحويل هذا الأخير إلى حق امتياز مؤقت قابل للتنازل والتوريث والحجز ، والذي يصدر عن إدارة أملاك الدولة بعد إمضاء دفتر الشروط بين

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبين المستثمر صاحب الامتياز الذي يعطيه مدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وهذا مقابل دفع إتاوة سنوية.

وحق الامتياز لم يمنح إلا للأشخاص الحائزين على عقود رسمية مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية ، أو الحائزين على قرارات من الوالي ، وبهذا يمكن القول أن أصحاب العقود الرسمية غير المشهرة ، لا يستفيدون من هذا الحق بقوة القانون.

فبالنسبة لمدة استغلال هذه الأراضي مما يعني أن بقاء الدولة على ملكية الأراضي الفلاحية حتما سيؤدي بالمستثمرين أصحاب الامتياز إلى التحايل والتقاعس عن خدمة هذه الأراضي وللمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي لا بد من انتهاج أسلوب الرقابة والمتمثل في المراقبة الميدانية قبل الزرع وأثناء جني الثمار ، وعدم جعلها مجرد حبرا على ورق .

وفي النهاية يمكن القول بأن مبدأ تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت قصد ضمان الاستغلال الأنجح للأراضي الفلاحية التابعة للدولة وبلوغه الغايات المرجوة منه في تحقيق الأمن الغذائي لبلادنا ليس بالحل الصائب ، خصوصا و أن ازدهار الفلاحة في بلدنا لا يقوم إلا على معالجة جيدة للقوانين المنظمة لهذا القطاع ، آخذين بعين الاعتبار نظرة الفلاح للأرض .

قائمة المراجع :

المراجع العامة:

- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - العقود الواردة في الملكية ، الجزء الخامس ، دار الإحياء التراث العربي ، بيروت ، بدون طبعة.
- علي فيلاي ، الالتزامات ، النظرية العامة للعقد ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2008 .
- علي فيلاي ، الالتزامات ، النظرية العامة للعقد ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الرغاية ، الجزائر ، 2005 .
- حميد بن شنيطي ، مدخل لدراسة العلوم القانونية ، نظرية الحق ، الجزء الثاني ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2009.

المراجع الخاصة:

- أحمد خالدي ، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري ، دار هومه ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2008 .
- أحمد محيو ، محاضرات في المؤسسات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، الطبعة الخامسة ، 1990.
- بريارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2009.
- باشي أحمد ، القطاع الفلاحي بين واقع و متطلبات الإصلاح ، مجلة الباحث ، عدد 02 ، 2003 .
- بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، إعادة الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين ، مجلة الإدارة ، 1997 .

- بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2001 .
- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ، الجزائر ، 2000.
- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومه الجزائر ، الطبعة الثامنة ، 2012.
- حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومه ، الجزائر ، طبعة جديدة 2012-2013.

- رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها ، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية ، مصر ، 2001 .
- عجة الجبالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2005 .
- شويحة زينب ، الإجراءات المدنية في ظل القانون 08-09 ، دار أسامة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2009.
- لعشب محفوظ بن حامد ، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن المؤسسة

- الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1990 .
- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2004.
- قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2001.
- كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، دار هومه ، الجزائر ، 2013 .
- محمد الصغير بعلي ، قانون الإدارة المحلية الجزائرية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، الجزائر ، 2002،
- محي الدين ، أحكام المواريث على مذاهب الأمة الأربعة دار الكتاب العربي ، مصر
- ناصر لباد ، القانون الإداري ، الجزء الثاني ، النشاط الإداري ، الطبعة الأولى ، 2004.
- ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، دار المجدد للنشر و التوزيع ، سطيف ، الجزائر ، الطبعة الرابعة ، 2010 .
- نبيل صقر ، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، طبعة جديدة .

- نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار هومه ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2009 .

مراجع باللغة الفرنسية:

- Bouzidi a la politiquer de transition au socialisme, O.P.U, Alger, 1981.
- Ouidir Mohamed Bellol , l'al loi d'orientation foncière et droit de propreté privé, revue IDARA , volume N° 02 ,1991.
- Rahmani Ahmed: les biens publics en droit Algérien édition international, Alger 1996.
- JEAN – MARIE AUBY, PIERRE BON, JEAN – BERNERDE, droit administratif des biens, 4e édition, DALLOZ, France, 2003.
- C.DAVID, les coopératives agricoles de la révolution agraire, R.A.S.J.P.E, vol XI , mars 1973, p183: saint alary , éléments distinctifs de la sociale coopérative , rêve trim. de comme ,1952.
- J. AUTIN, droit de révolution agraire et de la coopération agricole, polycopie, 1979 1980, institut de droit de BEN AKNON, ALGER.
- GUIDE des exploitation agricole, direction des institution rurales , ministre de l'agriculteur , Algérie.

النصوص التشريعية :

أولاً : القوانين الأساسية

- دستور 1976 المؤرخ في 19 نوفمبر 1976 جريدة رسمية عدد 94 صفحة 1294 .
- دستور 1989 المؤرخ في 23 فيفري 1989 جريدة رسمية عدد 09 صفحة 234 .

ثانياً : القوانين و الأوامر

- الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة.
- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية.
- الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يتضمن التوجيه العقاري.
- الأمر 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010.
- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح المعدل و المتمم ، جريدة رسمية رقم 34 لسنة 1983.
- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جويلية 1984 المتضمن قانون الأسرة ، جريدة رسمية رقم 24 لسنة 1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005 ، جريدة رسمية رقم 15 لسنة 2005 .
- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم جريدة رسمية رقم 50 لسنة 1987 .

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم ، جريدة رسمية رقم 49 لسنة 1990 .
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52 لسنة 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، جريدة رسمية رقم 44 لسنة 2008 .
- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية رقم 31 لسنة 2007 .
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية رقم 21 لسنة 2008 .
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية رقم 46 لسنة 2008 .
- القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية رقم 46 لسنة 2010 .

ثالثا : المراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة.
- المرسوم التنفيذي رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963 لمتعلق بالأموال المنقولة والعقارية الموضوعة تحت حماية الدولة.
- المرسوم التنفيذي رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة .
- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 87-19 و كفايات ذلك ، جريدة رسمية رقم 06 لسنة 1990 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، جريدة رسمية رقم 10 لسنة 1991 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفايات ذلك ، جريدة رسمية رقم 60 لسنة 1991 .
- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل و المتمم ، جريدة رسمية رقم 15 لسنة 1996 .
- المرسوم التنفيذي رقم 96-459 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996 يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية ، جريدة رسمية رقم 81 لسنة 1996 .
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المتعلق بتجزئة الأراضي

الفلاحية ، جريدة رسمية رقم 84 لسنة 1997 .

- المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 نوفمبر 2009 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، جريدة رسمية رقم 61 لسنة 2009 .

- المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك التابعة للدولة ، جريدة رسمية رقم 76 لسنة 2010 .

- المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011 يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19 مارس 2012 يحدد المناطق ذات الامكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة ، جريدة رسمية رقم 17 لسنة 2012 .

التعليمات :

- التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية ، تحت رقم 08711 بتاريخ 05 سبتمبر 2011 المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز .

- التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية تحت رقم 03085 ، المؤرخة في 11 أبريل 2011 المتضمنة منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة

للقطاع العمومي.

- التعليم الوزارية المشتركة بين وزارتي المالية والفلاحة والتنمية الريفية ، المؤرخة في 03 مارس 2005 المتضمنة إلغاء التعليم الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 87-19.

- القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة.

الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

الرجع: القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

اللقب :

الاسم :

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم :

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية :

البلدية :

الولاية :

المستثمر صاحب الامتياز

الملحق الثاني
نموذج بطاقة جرد أملاك المستثمرة

الولاية:
 البلدية:
 القسم الفرعي الفلاحي:
 المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية:
 لقب و اسم المستثمر المصروح:
 المولد بتاريخ:
 صاحب بطاقة التعرف الوطنية رقم:
 المسلمة بتاريخ: من:

الملحق رقم 02

ملاحظة	استعمال الأملاك			إجمالي الأملاك (الأملاك عدا الأرحل)				وصف الأملاك (المستثمرة)		
	من طرف الغير	بمصلحة جهاتية	بمصلحة فردية	محدودة من طرف الغير (مطابق لغير المرحومين...)	محدودة بكميات خاصة	محدودة بكميات باسم الدولة	مكتسبة في إطار أملاك هيكلية للزراعة الفلاحية (المستثمرة)	القدرة (كمساحة المرحمة)	المساحة المرحمة (كمساحة المرحمة)	التهيئة
										أنغراس
										1
										2
										ن
										مبنى الاستغلال
										1
										2
										ن
										مبنى التربية
										1
										2
										ن
										السكنات
										1
										2
										ن
										تجهيزات الري
										1
										2
										ن

إنا الممضي أسفله، السيد: بصفتي: أصرح بشرفي بصحة المعلومات المتضمنة في بطاقة الجرد هذه حول مجمل الأملاك المسطحة (الأطلاك عدا الأرض) الموجودة فوق المستثمرة:

أعطيه المصروح (يتم التعميق عليها)

الملحق رقم 03

دفتري شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتري الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بين:

المستثمر صاحب الامتياز

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان صاحب الامتياز وكذا صفته كمثل للورثة، عند الاقتضاء

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاب

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية :

المادة 2

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

- الاستغلال الحر للأرض والأمالك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،
- القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك،
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطته في إطار المستثمرة الفلاحية. ويشمل الرهن أيضا البنليات الممكن تشييدها،
- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- تجديد الامتياز، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
- طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل،
- الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 3

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

- زيادة على الالتزامات الملقة على عاتق كل مستثمر فلاح، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، ولا سيما للالتزامات الآتية :
- يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوام الأمالك الممنوحة له. ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأمالك السطحية الممنوحة له،

- يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي :
- * إدارة مبلثرة وشخصية للمستثمرة،
- * الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها،
- * المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
- * ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،
- * عدم تأجير الأراضي والأماك السطحية المقامة فيها من الباطن،
- * التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
- * دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول آجالها،
- * سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز،
- * إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

المادة 4

الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

المادة 5

مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، بـ.....

يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز، إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى الأملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

المادة 6

قوام الأملاك الممنوحة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح :
- المسقي منه :
- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني :
-
-
- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز.....
-

المادة 7

نهاية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه:

- عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها،
- بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،
- بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

المادة 8

فسخ الامتياز

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، لاسيما بسبب الإخلالات الآتية :

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة،
- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة،
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- التآجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتاليين وبعد إعدارين (2) غير مثيرين،
- التصريح الكاذب وعدم التصريح بتفلفات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز،
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، ويعطي الحق، بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

تحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

المادة 9

الشروط الملزمة للامتياز

يمنح الامتياز مقلبل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

تدفع الإتاوة في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات.

يؤدي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز.

حرر ب..... في.....

تم الاطلاع والمصادقة عليه

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

توقيع المستثمر صاحب الامتياز

الفصل الأول : العقار الفلاحي القابل للاستغلال بعقد الامتياز و الهيئات المتدخلة

2	المبحث الأول : العقار الفلاحي المعني بعقد الامتياز.....
2	المطلب الأول : تعريف العقار الفلاحي وتمييزه عن باقي الأنظمة العقارية الأخرى.....
3	الفرع الأول : تعريف العقار الفلاحي و تحديد الأراضي الفلاحية المعنية بالامتياز
3	أولا : تعريف العقار الفلاحي.....
6	ثانيا : تحديد الأراضي الفلاحية المعنية بعقد الامتياز
12	الفرع الثاني: تمييز العقار الفلاحي عن باقي الانظمة العقارية الاخرى
12	أولا: تمييز العقار الفلاحي عن العقار الصناعي.....
13	ثانيا: تمييز العقار الفلاحي عن العقار السياحي.....
13	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي المملوك للدولة
14	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي في العهد الاشتراكي.....
17	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي بعد الانفتاح الاقتصادي.....
20	المبحث الثاني : الهيئات المتدخلة في منح عقد الامتياز.....
21	المطلب الأول : الهيئة المركزية المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
20	الفرع الأول : تحديد طبيعة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
21	أولا : مجلس الإدارة
23	ثانيا: المدير العام
24	الفرع الثاني : مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
28	المطلب الثاني : الهيئات اللامركزية (المحلية)
29	الفرع الأول: اللجنة الولائية
30	أولا: تشكيل اللجنة الولائية
30	ثانيا: مهام اللجنة الولائية.....

الفصل الثاني: النظام القانوني لعقد الامتياز

37 المبحث الأول: الاجراءات القانونية لمنح عقد الامتياز الفلاحي

38 المطلب الأول: مفهوم حق الامتياز وشروط منحه

38 الفرع الأول: مفهوم الامتياز

39 أولا : تعريف الامتياز

40 ثانيا : خصائص حق الامتياز الفلاحي

43 ثالثا : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

45 الفرع الثاني: شروط منح الامتياز الفلاحي

45 أولا : الشروط التي يجب توفرها في المستثمر صاحب الامتياز

49 ثانيا : الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي الفلاحية

51 المطلب الثاني: تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز

51 الفرع الأول: كيفية ايداع ملفات التحويل

52 أولا : مشتملات ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز

55 ثانيا : المصالح القائمة بإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز

57 الفرع الثاني: جزاء عدم ايداع ملفات التحويل

56 أولا : إغذار أعضاء المستثمرات الفلاحية

59 ثانيا : اسقاط الحقوق العينية بموجب قرار من الوالي

61 المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن عقد الامتياز

62 المطلب الأول: حقوق والتزامات الدولة

61 الفرع الاول : حقوق الدولة

61 أولا : حق الرقبة

64 ثانيا : الحق في ممارسة الشفعة

67 ثالثا : حق الرقابة

68	رابعاً : فسخ عقد الامتياز
70	خامساً : استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها
70	الفرع الثاني : التزامات الدولة
71	أولاً : إعداد عقد الامتياز و تسليمه
72	ثانياً : التعويض عند نهاية عقد الامتياز
73	المطلب الثاني: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز
73	الفرع الاول : حقوق المستثمر صاحب الامتياز
74	أولاً : حق الاستغلال
81	ثانياً : الحق في تشكيل تعاونية فلاحية
82	ثالثاً : الحق في الخروج من الشيوخ
83	رابعاً : الحق في اكتساب اكثر من حق امتياز
84	خامساً : الحق في ابرام عقد شراكة
85	سادساً : الحق في اقامة بناء داخل المستثمرة
86	سابعاً : الحق في تجديد عقد الامتياز او انهاءه
86	الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز
86	أولاً : الادارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية
87	ثانياً : العمل على استمرار المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي
88	ثالثاً : دفع الإتاوة
90	رابعاً : مساعدة اعوان الرقابة
91	خامساً : إكتتاب عقود التأمين
94	الخاتمة: