



جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



العقار الفلاحي في الجزائر بين النصوص القانونية والواقع التطبيقي

مذكرة ضمن متطلبات

لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص: قانون العقاري

اشراف الأستاذ:

دكتور محديد حميد

إعداد الطالبة :

عبد الكريم آمال

لجنة المناقشة:

رئيسا

1-د/ عبد الكريم جمال الدين

مشرفا ومقررا

2-د/ محديد محمد

مناقشا.

3-د/ صدارة محمد

الموسم الجامعي:

1438هـ - 1439هـ / 2017م - 2018م

الشكر والتقدير

قال تعالى "ولئن شكرتم لأزيدنكم"

الآية 9/سورة ابراهيم.

وقال صلى الله عليه وسلم "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

ليس هنالك تعبير قوي ومؤثر أكثر من كلمة شكر تقولها اعترافاً بالجميل للأستاذي المحترم "محمّد حميد" والذي تكرم بالإشراف على هذا العمل وصبر معي في تقديم النصائح والتوجيهات والآراء النيرة طوال فترة إعداد هذه المذكرة .

كما لا أنسى أن أشكر كل أساتذتي لموافقتهم لمناقشة هذا البحث المتواضع بالجامعة زيان عاشور الجلفة.

وكذلك كافة أساتذة كلية الحقوق الذين غدوا أذهاننا و أناروا عقولنا أحسنوا إلينا بعلمهم .

إلى كل من كان له الفضل في مساعدتنا من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل .

الإهداء

يقول الله تعالى ﴿ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى

والديّ وأن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين﴾

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى كل من سار على درب العلم داعيا بدعاء الله ﴿وقل رب زدني علما﴾

إلى رمز الحب ويلسم الشفاء

إلى القلب الناصع بالبياض والدتي الحبيبة

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي أخواتي

اللاتي كانا لي عوناً في مشواري الدراسي.

إلى قرة عيني : منو ورتاج نور الايمان ،ولامار لوجين .

إلى هؤلاء جميعاً أهدى ثمرة هذا العمل المتواضع.

قائمة المختصرات:

ج:الجزء.

ج ر:الجريدة الرسمية.

ص:الصفحة.

ط:الطبعة.

ب .ط :بدون طبعة.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

مقدمة

مقدمة:

يُعتبر الهدف الأساسي والأول في أي دولة من دول العالم، هو تحقيق اكتفائها الذاتي وأمنها الغذائي والذي يعد أحد أهم الأولويات المسطرة، ولتحقيق هذا الهدف لا بد من الاهتمام بالزراعة والأرض الفلاحية، لذا يعتبر موضوع العقار في أي بلد وفي الجزائر خاصة يضاها في أهميته المسألة الزراعية وهذا نظرا للأثر الحاسم الذي يخلفه العقار على التطور البيوي للفلاحة. ولهذا عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عموما عدة تحولات وتطورات عاملها الوحيد هو العقار، حيث لا يمكن معالجة مشكلة الأمن الغذائي في الجزائر ووضع سياسات ومخططات التنمية الفلاحية بمعزل عن حل مشكلة العقار الفلاحي المستغل.

حيث نجد من خلال السياسات العقارية المتتالية، وبأنماط تسيير مختلفة ومتباينة أنها كانت ظرفية أي مؤقتة ولم تدم طويلا .

كما أن الجزائر تملك ثروة شاسعة في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تشكل ثلث المساحة الصالحة للزراعة أي ما يعادل 2.5 مليون هكتار، والتي تعتبر من اجود الأراضي الفلاحية في الجزائر، حيث كانت مستغلة من طرف المستعمرين خلال الفترة الاستعمارية، لتشهد بعد الاستقلال عدة اجراءات تنظيمية وقانونية غير مستقرة هدفها الوحيد هو تحديد الطريقة الناجعة والمثلى لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية بما يكفل الحفاظ على وجهتها الفلاحية، ابتداء من نظام التسيير الذاتي في الفلاحة على الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين ليصدر بشأنها قانون الثورة الزراعية¹ ، وفي ظل هذه السياسة اعادت الدولة تنظيم المزارع و خصصة الانتاج الفلاحي من خلال صدور القانون

¹ الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 79 ،الصادرة

بتاريخ: 1971/11/30 ملغى

المتعلق بالمستثمرات الفلاحية²، والذي منح حق الانتفاع الدائم بمقابل اتاوة سنوية وبمقتضى عقد اداري مشهر ومسجل لدى المحافظة العقارية او بمقتضى قرار من الوالي. وفي ظل هذه السياسات العقارية التي اثبتت عدم نجاعتها من خلال وجود اهمال في تسيير القطاع الفلاحي وتحويل وجهة وطبيعة الارض الفلاحية، ومن أجل اصلاح الوضع الذي آلت إليه الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وجب اعتماد نظام قانوني يثمن العقار الفلاحي ويحميه من سوء الاستعمال والاستغلال، يتمثل في قانون التوجيه الفلاحي³، الذي كرسست الدولة من خلاله نمط تسيير يكفل المحافظة على الثروة العقارية الفلاحية وتثمينها، ويتمثل في عقد الامتياز الذي تمنح الدولة مانحة الامتياز بموجبه حق استغلال للعقارات الفلاحية من طرف صاحب الامتياز لمدة محددة ومقابل دفع اتاوة سنوية.ليصدر القانون المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁴.

وكل هذه القوانين كان الهدف منها سد النقائص التي كانت موجودة في السياسات العقارية السابقة من أجل الوصول إلى استقرار العمل في مجال الاستثمار الفلاحي والحفاظ على الأملاك الوطنية.

لذلك فإنه من خلال ما سبق من أطروحات تتضح أهمية هذا الموضوع من أهمية الهدف الذي تسعى الدول ومنها الجزائر ألا وهو البحث في السبل الكفيلة لتحقيق الاكتفاء الذاتي في القطاع الفلاحي من منظور عقد الامتياز الفلاحي، وتأثيره في الحياة الاقتصادية والتنمية للبلاد، من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ومن ناحية نجاعة وفاعلية الرقابة الخاصة به ومن ثمة الوصول إلى الحلول المناسبة لمعالجة هذه الاختلالات،

² القانون 19/87، المؤرخ في 08/12/1987، والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر، عدد 50، الصادر بتاريخ: 09/12/1987.

³ القانون 16/08، المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46، الصادر بتاريخ: 10 أوت 2008.

⁴ القانون 03/10، المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.

وكذا في أسباب فشل مجمل التشريعات المتعلقة بالقطاع الفلاحي في تحقيق الاكتفاء الذاتي، ليكون بذلك هدف البحث هو تقييم لجوء الدولة إلى نظام جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية، وكذا معرفة وإدراك مبررات الانتقال من القانون الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي⁵ الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم إلى نظام عقد الامتياز وجدوى توفيق المشرع الجزائري في ظل وجود جملة من العراقيل.

أما أهداف الموضوع الأساسية من دراسة موضوعنا فتكمن في إبراز الآليات القانونية التي تنظم العقار الفلاحي من خلال الوضعيات المختلفة التي مر بها القطاع الفلاحي و الأنماط المختلفة التي استعملها المشرع قبل وبعد الاستقلال، ومختلف هيئات الرقابة على العقار الفلاحي والمنازعات المتعلقة به .

وقد اخترت هذا الموضوع لأسباب إحداها موضوعية والأخرى ذاتية: فالأسباب الموضوعية تكمن في أني أجد هذا الموضوع ينطوي على أهمية كبيرة في الدولة ويطرح عدة إشكالات عملية وعليه اخترته لتسليط الضوء أكثر على الموضوع. أما الأسباب الذاتية هو ميولي لمثل هذا النوع من المواضيع لإثراء ثقافتي القانونية في مجال العقار الفلاحي.

و أثناء تطرقنا وتعرضنا لهذا الموضوع صادفتني عدة صعوبات تتمثل فيمايلي:
-قلة المراجع المتخصصة والشارحة في مجال العقار الفلاحي.
-عدم كثرة الباحثين المتخصصين في المجال العقاري والعقار الفلاحي على وجه الخصوص.

أما بالنسبة لأهم الدراسات السابقة التي اعتمدت عليها:
-كحال مصطفى ،عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة :مذكرة للحصول على شهادة ماستر ،فرع القانون العقاري ،كلية الحقوق ،بن عكنون ،جامعة الجزائر 2012-2013 .

⁵ القانون 19/87، المرجع السابق.

-فقيرة فائزة،"واجب استثمار" ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005 .

وعلى ضوء ما تم التطرق إليه تبادر الى ذهننا بروز مسألة أساسية تتجسد في الإشكالية التالية: الى أي مدى تمكن المشرع الجزائري من ضبط سياسته العقارية من خلال النظام القانوني للعقار الفلاحي؟.

وللإجابة على هذه الاشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي والتي ساعدت على كشف الابهام والغموض وذلك من خلال المنهج الوصفي الذي جسد لنا الوضعية والواقع الفعلي للعقار الفلاحي، وكذا الاعتماد على المنهج التحليلي الذي استطعنا من خلاله شرح بعض النصوص القانونية المرتبطة بالقانون العقاري .

وانطلاقا من الإشكاليات المطروحة سنقسم البحث إلى فصلين:

الفصل الأول: المقصود بالعقار الفلاحي .

بحيث عالجناه في مبحثين فالمبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي
أما المبحث الثاني: مراحل تطور العقار الفلاحي.

أما الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير ومراقبة العقار الفلاحي والمنازعات المتعلقة به.

بحيث عالجناه في مبحثين: فالمبحث الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA
أما المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي.

الفصل الاول : المقصود بالعمار الفلاحي

الفصل الأول : المقصود بالعقار الفلاحي

بما أن المشرع الجزائري اعاد سن قواعد وضوابط قانونية تنظيمية للملكية العقارية الفلاحية و هذا لحمايتها وتنظيم وتحديد أصنافها القانونية باعتبارها ثروة وطنية حيث أصبحت تضم كل من الملكية الوطنية الخاصة و أملاك الخواص ضف إلى ذلك الملكية الوقفية كل هذا تم بموجب اصداره لمجموعة من النصوص القانونية و التي تمثل الاطار العام للملكية العقارية الفلاحية من خلال قانون التوجيه العقاري¹ و القانون التوجيه الفلاحي² كل هذه القوانين جاءت لتبين لنا الأحكام المتعلقة بالعقار الفلاحي ولمعالجة هذا الفصل ارتأيت تقسيمه إلى مبحثين :

المبحث الأول : مفهوم العقار الفلاحي.

المبحث الثاني : مراحل تطور العقار الفلاحي .

¹ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49.الصادرة بتاريخ 18/11/1990، المعدل و

المتمم بأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25/09/1995 .

² القانون 16/08، المرجع السابق.

المبحث الأول : مفهوم العقار الفلاحي

لمعرفة المقصود بالملكية العقارية الفلاحية يقتضي منا ،أولا التطرق إلى تعريف العقار و أصنافه مما يساهم في تحديد تعريف العقار الفلاحي ، وهذا اعتمادا على مواد قانونية من القانون المدني و كذا القوانين ذات الصفة مثل : قانون التوجيه العقاري رقم 190/25¹، حيث يندرج تحت هذا المبحث مطلبين ، المطلب الأول و فيه نتطرق إلى تعريف العقار الفلاحي ،اما المطلب الثاني فقد خصص إلى تصنيفات العقار الفلاحي لإعطاء فكرة حول القوام التقني للعقار الفلاحي وذلك من خلال فرعين ، فالفرع الأول قد احتوى على الاراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة و أما الفرع الثاني فقد خصصناه للأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيته الخصوبة .

المطلب الأول : تعريف العقار الفلاحي

حتى يتضح معنى العقار بتعريفه من الجانب اللغوي وكذا من الجانب الاصطلاحي و الذي يضم بدوره تعريفا فقهيما و آخر قانوني وسنتناول هذا المطلب في فرعين: ففي الفرع الأول سنتناول تعريف العقار لغة، أما الفرع الثاني : تعريف العقار اصطلاحا.

الفرع الأول : تعريف العقار لغة.

هو كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل ،وهو مأخوذ من عقر الدار-أصله-وجمعه عقارات² و العقار :شجر والعقار بضم العين له معنيان فالأول متاع البيت والثاني الخمرة ،يمشي مشي مرنح بالعقار لأنها عقرت العقل أي لازمته، والعقر (بفتح العين وضمها القصر المهم بعضه على بعض³العقار بفتح العين و الشدة على القاف جمع عقاير و تعني : الكثير العقر، ما يتداوى به من النبات⁴ .

¹القانون رقم 25/90، المرجع السابق

² ياسر عبد الكريم الحوراني :معجم الألفاظ في لسان العرب ،المجلد الرابع، ص 597.

³ الإمام محمد بن علي بن محمد شوكاني : قاموس فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية في علم التفسير ،الجزء سادس ،ط، دار الفكر ،سنة 2016،ص101.

⁴ أسد الله بن اسمعيل : كشف القناع، جزء 3، ص273

كالعقير :عشبة و العقرة: ناقة لا تشرب إلا من الروح. وعقارا والعقار والعقور والعواقر :مواضع ،والمعاقرة :المنافرة¹، قال ابن فارس والعقر اصل كل شيء و عقرها معظمها في لغة والعقار كل ملك ثابت له أصل كالدور والنخل قال بعضهم و ربما اطلق على المتاع والجمع عقارات والعقار بالفتح والتثني الدواء والجمع عقاير .²

الفرع الثاني :تعريف العقار اصطلاحا.

لتعريف العقار اصطلاحا سنتطرق في البداية الى تعريفه عند الفقهاء ثم نعرض على تعريفه القانوني أولا-تعريف العقار عند الفقهاء:

عرف العقار عند الفقهاء بأنه: " كل شئ ثابت و مستقر بموضع محدد وهو يشمل الأراضي بمختلف انواعها وما يقام عليها من الأبنية الثابتة كالعقارات وكل ما يشيد فوقها مادام ثابتا ،كما يشمل العقار ما تحت الأرض ،وتدخل في مفهوم العقار الأشجار و النباتات المتصلة بالأرض اتصالا ثابتا ومستقرا بواسطة جذورها مهما كان نوعها وقيمتها³ ،كما عرفه بعض الفقهاء على أنه :هو الشئ الثابت و المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه الى مكان آخر دون تلف، فعند الحنفية :العقار هو الثابت الذي لا يمكن نقله من محل الى آخر كالدور و الأراضي⁴ . أما المالكية فعرفته بأنه اسم للأرض وما اتصل بها من بناء وشجر⁵ والشافعية عرفته :الأرض والبناء والشجر والحنابلة عرفته بأنه أرض ودور و بساتين و نحوها كمعاصر و طواحين.

¹ الطاهر احمد الزاوي ،ترتيب القاموس المحيط على طريقة المصباح المنير و أساس البلاغة ،الجزء الثالث ،ط3،دار الفكر ،ص273.

² احمد بن محمد بن علي الفيومي المقري ،مصباح المنير معجم عربي ،عربي ،مكتبة لبنان،سنة 1978،ص160

³ اسحاق ابراهيم منصور :نظريات القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر 1993،ص261-262.

⁴ الإمام محمد بن علي بن محمد شوكانى : قاموس فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية في علم التفسير المرجع السابق ،ص215.

⁵ محمد عرفة الدسوقي :حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ،المجلد الثالث، سنة 2001 ،ص479.

ثانيا -التعريف القانوني للعقار: لقد عرف المشرع الجزائري العقار في القسم الثاني من الفصل الأول ضمن الباب الأول في الكتاب الثالث من الأمر 58/75¹ المتضمن القانون المدني، وهذا تحت عنوان تقسيم الأشياء و الأموال وهذا في نص المادة 683 فقرة 01 حيث تنص على: "كل شئ مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شئ فهو منقول" وهو تقريبا نفس التعريف الذي أورده نص المادة 674 من القانون المدني² التي نصت على حق الملكية، لئذ نجد المشرع الجزائري قد ميز في القانون الاجراءات المدنية و الادارية³ بين المنقول و العقار في باب الاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار و الحقوق العينية العقارية على محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت و لأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان لآخر لذا يؤول الإختصاص الى محكمة موطن المدعى عليه⁴.

ويوجد تعريف آخر استحدثه المشرع الجزائري وفق قانون التوجيه العقاري⁵، تتضمن نوع محدد من العقارات ألا وهي الاملاك العقارية، حيث حصرها في ثلاث اصناف وهي الأملاك الوطنية، والاملاك الخاصة، والاملاك الوقفية⁶.

وعن العقار جاء في كتاب الاستاذ حامد مصطفى، باب القانون عرفه على أنه: "كل شئ مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف، وقد عرفته مجله العقار وسمته غير المنقول بأنه لا يمكن نقله من محل الى آخر، وعرفه مرشد الحيران بأنه كل ماله أصل ثابت لا يمكن نقله و

¹ الامر 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78.الصادرة بتاريخ: 30/09/1975

² المادة 674 من القانون المدني التي تنص على: " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الاشياء بشرط ان لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الانظمة"

³ القانون رقم 08/09 المؤرخ في: 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر رقم 21.

⁴ حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2000، ص 14.

⁵ القانون رقم 25/90، المرجع السابق.

⁶ المادة 23 من قانون رقم 25/90، المرجع نفسه.

تحويله"¹. من خلال هذه المادة يتضح بأن العقار يقسم الى نوعين :عقار بطبيعته وعقار بالتخصيص ،فالعقار بطبيعته هو كل شئ له صفة الاستقرار في مكان معين بحيث لا يمكن نقله منه دون ان يتعرض لتلف عند نقله من مكان الأصلي²، وتشمل العقارات بطبيعتها الأراضي وما فوقها من نباتات و أبنية متصلة بها وما تحتها من مناجم، أما العقارات بالتخصيص: حسب تعريف المادة 2/683 من القانون المدني : "هو منقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله "مثال على ذلك الجرار المخصص لخدمة العقار الفلاحي حيث يأخذ حكم العقار بالتخصيص .³

المطلب الثاني: تصنيفات العقار الفلاحي.

يقصد بالأرض الفلاحية الارض الصالحة لأن تستغل عن طريق زراعتها أيا كانت المحاصيل التي تزرع فيها ،ويكفي لاعتبار الأرض فلاحية أن تكون صالحة للزراعة حتى لو لم يتم زراعتها بالفعل⁴، كما يقصد بالأراضي الزراعية الأراضي قابلة للزراعة دون استصلاح ،يستوي ،يستوي في ذلك أن تكون مزروعة بالفعل أو ليست كذلك⁵ ،ولقد جاء نص المادة 04 من القانون 25/90⁶ بتعريف الأراضي الفلاحية كمايلي : "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله".

هذا وصنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية حسب نص المادة الخامسة من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 قسم العقار الفلاحي الى 04 أصناف: أراضي خصبة جدا، اراضي

¹ مجيد خلفوني ،العقار في القانون الجزائري ،دار الخلدونية للنشر والتوزيع ،الطبعة 1434هـ-2012،ص9.

² حميد بن شنييتي، مدخل لدراسة العلوم القانونية الجزء الثاني ،نظرية الحق ، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة ،كلية الحقوق بن عكنون جزائر،ط2009،ص2،ص196.

³ مجيد خلفوني، المرجع نفسه ،ص10.

⁴ محمد حسن قاسم ،الملكية الزراعية ،الايجار الزراعي ،دار الجامعة الجديدة ،القاهرة ،سنة 1997 ،ص22.

⁵ عصام أبو سليم ،ومحمد حسن قاسم ،القانون الزراعي في ضوء التحولات التشريعية المعاصرة ،و أحكام محكمة النقض و المحكمة الدستورية العليا ،دار الجامعة الجديدة للنشر ،سنة 2002،ص21.

⁶ القانون رقم 25/90 المرجع السابق.

فلاحيّة خصبة ومتوسطة الخصوبة و ضعيفة الخصوبة¹، ويستند هذا التصنيف حسب المشرع الجزائري الى ضوابط علم التربة و المناخ والسقي يهدف تحديد عادل لحقوق المستفيدين وواجباتهم ،وكأنه يكفر بذلك عن خطايا الثورة الزراعية ،والتي نال فيها مستفيديها حصصا من الأراضي الجرداء و الضعيفة الخصوبة ،وهو يشجع على ظاهرة التنازل بين عمال هذا القطاع². حيث سنتطرق في الفرع الأول الى تصنيفات الأراضي الفلاحيّة، أما في الفرع الثاني الى تصنيفات القانونيّة.

الفرع الأول: تصنيفات الأراضي الفلاحيّة.

أولا-الأراضي الفلاحيّة الخصبة جدا والخصبة:

أ-الأراضي الفلاحيّة الخصبة جدا: وهي الأراضي العميقة حسنة التربة ،المسقية أو القابلة للسقي ،وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية³،وهي تضم أراضي السهول الساحلية و المجاورة للسواحل المسقية من كميات أمطار تفوق 600 مم ،ويرمز لها بالرمز "أ"⁴.

ب-الأراضي الفلاحيّة الخصبة: هي الأراضي المتوسطة العمق ،المسقية أو القابلة للسقي ،أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي⁵ وتضم أراضي السهول المسقية بكميات أمطار بين 450-600 ،يرمز لها بالرمز "ب".

¹ المادة 05 من القانون 25/90 تنص على مايلي: "تصنف الأراضي الفلاحيّة على أراضي خصبة جدا و أراضي خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علو التربة و الانحدار و المناخ والسقي"

² كان هذا التقسيم في ظل أنظمة التسيير الذاتي و النظام التعاوني و الثورة الزراعية .

³المادة 6 من القانون رقم 25/90 التي تنص على : "الأراضي الفلاحيّة الخصبة جدا ،أي طاقتها الانتاجية عالية من الأراضي العميقة ،الحسنة التربة-المسقية أو غير المسقية"

⁴ تحدد المناطق المشار إليها بالرموز أ، ب، ج ،د في المادة 81 من قانون المالية لسنة 1989 ،فتعتبر أراضي السهول الأراضي التي يقل منحدرها عن نسبة 12.5 % .

⁵ المادة 07 من القانون رقم 25/90 تنص على : "الاراضي الفلاحيّة الخصبة هي الاراضي المتوسطة العمق ،المسقية أو القابلة للسقي ،أو الاراضي الحسنة العمق غير المسقية ،الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي"

ثانيا- الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وضعيفة الخصوبة:

من خلال هذا العنصر سأحاول إعطاء نظرة حول معنى ومميزات الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة و الأراضي ضعيفة الخصوبة.

أ- الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة وهي التي تشتمل على مايلي:

-الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق.

-الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متوفرة ونسبة الأمطار فيها متوفرة و لا تحتوي على عوائق طبوغرافية .

-الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية و في العمق ،ورسوخها كبيرة و نسبة الأمطار فيها متغيرة.

-الأراضي غير مسقية المتوسطة العمق ،ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية¹.

ب- الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة:

هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة و عوائق في نسبة الأمطار ،والعمق والملوحة ،والبنية و الانجراف².

¹المادة 08 من قانون 25/90 ،المرجع السابق.

²المادة 09 من القانون رقم 25/90 ،المرجع نفسه.

ولهذا قد جعل المشرع الجزائري ومن خلال قانون المالية لسنة 1989، لكل نوع من أنواع الأراضي السابقة منطقة قائمة بحد ذاتها، وذلك حسب جدول التالي:

الجدول رقم 01¹:

أنصاف الاراضي		رمز المنطقة	نوع التربة
الجافة	المسقية		
2	1	أ	الأراضي الفلاحية الخصبة جدا
2	1	ب	الأراضي الفلاحية الخصبة
2	1	ج	الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة
2	1	د	الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة

المصدر: قانون المالية لسنة 1989.

وما تجدر الإشارة إليه هو انه لا يمكن الحكم بأن الأرض الفلاحية و بمختلف أنواعها المكون الوحيد للعقار الفلاحي بل بالإضافة إليها نجد الأملاك السطحية والتي اعتبرها المشرع من مقومات العقار الفلاحي، وهي تتمثل في الاصطبلات والمنازل الموجهة للاستغلال الفلاحي... الخ

الفرع الثاني: تصنيفات القانونية للعقار الفلاحي.

قسم المشرع العقار الفلاحي الى ثلاثة أصناف قانونية تتمثل في: أملاك فلاحية وطنية، وخاصة ووقفية وذلك حسب نص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 25²/90.

أولا - الأملاك الفلاحية الوطنية: وتتكون من الاملاك العمومية و الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية وتخضع لأحكام القانون رقم 30/90¹.

³ القانون رقم 33/88، المؤرخ في 1988/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1989 المحدد لأنصاف الأراضي الجافة والمسقية، ج ر

عدد 54، الصادر في 1988/12/31.

² القانون 25/90، المرجع السابق.

فالأمالك الوطنية العمومية قد ورد ذكرها في نص المادة و الثانية من القانون رقم 30/90 التي تعرف الأمالك الوطنية العمومية على أنها: "مجموع الممتلكات والحقوق العقارية والمنقولة التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية وهذه الملكية تخضع لمبدأ الاقليمية وهي غير قابلة للتملك، الخاص ولا التقادم ولا الحجز وهي مخصصة للاستعمال العام والذي يكون إما جماعيا ومشاركا أو فرديا بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة²، كما نجد المادة 18 من دستور الجزائري 1996 قد نصت على أن الأمالك الوطنية العمومية هي كمايلي: "المناجم والمقالع، باطن الأرض، موارد الطاقة، الثروات الطبيعية... و الغابات، كذلك النقل بالسكك الحديدية، النقل البحري والجوي البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية".

أما الأمالك الوطنية الخاصة، يعد العقار الفلاحي فيها من أهم مكونات الأمالك الوطنية الخاصة، إلا أنه يجب التطرق الى مضمون الأمالك الوطنية الخاصة وهي: تشمل كل الأمالك الوطنية الأخرى الغير المصنفة ضمن الأمالك الوطنية العمومية وبما أن هذه الأمالك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص³، وقد بينت أحكام المواد من 38 الى 58 من القانون رقم 30/90 طرق تكوين الأمالك الوطنية الخاصة.

ثانيا - الأمالك الخاصة:

إن الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص يحكمها القانون المدني و القوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الإشكال، مثل قانون التوجيه العقاري⁴ وورد مفهوم الملكية الخاصة و قواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 27- 28- 29- 30 من قانون التوجيه العقاري التي أحالت على أحكام

¹ قانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، ويتضمن قانون الأمالك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر العدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/02/02.

² عمر حمدي باشا، ليلي زروقي: المنازعات العقارية، طبعة جديدة دار هومة، ط10، الجزائر، 2008، ص90.

³ عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق، ص21.

⁴ قانون 25/90، المرجع السابق.

القانون المدني وبالرجوع الى أحكام هذا الأخير فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها والتي نصت على أن الملكية إما تامة أو مجزأة أو شائعة¹.

ولذا عرفت الملكية الخاصة أو حق الملكية من خلال نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أنها: "الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة"، كما احيطت بحماية دستورية وذلك بعد صدور دستور 1989 المعدل و المتمم لسنة 1996، من خلال نص المادة 52 التي جاء فيها: ".الملكية الخاصة مضمونة...". في مقابل هذا، وضع القانون التوجيه العقاري² قيود و ضوابط لهذه الملكية بحيث للدولة بان تتدخل في ممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وبذلك يمكن تحديد المقصود بالملكية العقارية الفلاحية الخاصة أنها مجموعة الأموال و الحقوق العقارية التي هي ملك الأفراد، وتكون الملكية إما تامة أو مجزأة أو مشاعة حيث تستعمل حسب طبيعتها و غرضها.

أ- الملكية التامة: وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث و يمارسها على الملكية الفلاحية، وهي حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف³.

ب- الملكية الجزأة أو الناقصة: بما أحق الملكية يقوم على الحقوق الثلاث وهي الاستعمال الاستغلال التصرف، والمخولة له قانونا، قد يتنازل عن إحدى هذه الحقوق للغير، فتجزأ ملكيته كأن يتنازل عن حقه في استعمال العقار الفلاحي (الأرض الفلاحية) أو في استغلاله له لصاحب حق الانتفاع مما يبقى له ملكية الرقبة فقط⁴.

¹ عمر حمدي باشا : نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام المرجع السابق، ص22.

² القانون 90-25، المرجع السابق.

³ ريم مراحي : دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر ب ط، ص19.

⁴ عمر حمدي باشا : نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق، ص23.

ج - الملكية المشاعة: إذ تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تتحدد حصص كل واحد منهم، يقال للملك انه مشاع، ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع أو مشاع، أو شريك في الملك¹ أو هو حالة قانونية تنتج عن تعدد أصحاب الحق العيني الأصلي (حق الملكية)²، ولقد عرف القانون المدني الجزائري الملكية المشاعة من خلال نص المادة 713 حيث نصت على: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية، إذا لم يقد دليل على غير ذلك".

و يتبين من هذا النص أن الملكية الشائعة يقع على مال معين بالذات يملكه أكثر من شخص واحد ويتناول هذه الملكية المال الشائع كله غير منقسم أما حق كل شريك فيقع على حصة الشائعة في هذا المال، ومن ثم يكون محل حق الشريك هو هذه الحصة الشائعة، فحق الملكية على المال الشائع هو الذي ينقسم حصصياً دون ان ينقسم المال ذاته.³

ثالثاً- الأملاك الوقفية:

وهي الأملاك التي حبسها المالك بمحض إرادته لأغراض خيرية أو ذات المنفعة عامة و يخضع لأحكام القانون رقم 10/91⁴، علماً أن المادة 06 من نفس القانون نصت على أن للوقف نوعان وهما الوقف العام و الوقف الخاص.

فالوقف العام: هو ما حبس على جهات الخيرية من وقت انشائه كوقف أرض لحساب المستشفى أما الوقف الخاص فهو ما حبسه الواقف على عقبه من الذكور والاناث أو أشخاص معينين، ثم يؤول الى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم، ويصير الوقف الخاص وقفا عاما

¹ عمر حمدي باشا : المرجع نفسه، ص23.

² ريم مراحي : دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص19.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ط3، نهضة مصر، 2011، ص 796.

⁴ القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، الصادر بتاريخ: 1991/05/08.

إذا لم يقبله الموقوف عليهم¹، وبالرجوع الى قانون التوجيه العقاري² نجده قد أورد تعريفا للأمولاك الوقفية وذلك في نص المادة 31 بنصها "الأموال الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالها بمحضى إرادته ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات المنفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

ومن خلال كل ما سبق يمكن اعطاء تعريف للأموال العقارية الوقفية الفلاحية على أنها: "كل ما يشمل العقار الفلاحي من أراضي فلاحية ومباني سكنية ومباني مخصصة للاستعمال الفلاحي التي حبسها مالها بمحضى إرادته على وجه التأييد و التصديق، ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع به جمعية خيرية، أو جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

¹ عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق، ص30

² القانون رقم 25/90، المرجع السابق.

المبحث الثاني: المسار التاريخي للعقار الفلاحي.

مر القطاع الفلاحي و الزراعي في الجزائر بعدة مراحل بسبب تعدد خطط تسييره و ضبطه المتعاقبة على هذه الأرض منذ التاريخ القديم ،ففي هذا المبحث سوف نتناول مسار التاريخي للعقار الفلاحي في الجزائر من خلال مطلبين: فالمطلب الأول: مرحلة ما قبل الاستعمار. أما المطلب الثاني: مرحلة العهد الاشتراكي.

المطلب الأول: مرحلة ما قبل الاستعمار.

الفرع الأول: أراضي البايلك والحبوس.

أولاً-أراضي البايلك : وهي الأملاك التي تطلق عليها في عصرنا الحاضر بأملك الدولة وكانت خاضعة لسلطة الباي¹. كما عرفت بأنها: "الأراضي والعقارات التي كان يملكها الباي و حاشيته الحاكمة ،وكذلك الأراضي العائدة لبيت المال وهي بمثابة أملاك الدولة ،وكانت القوانين التي تحكم الملكية العقارية في هذه المرحلة هي الشريعة الإسلامية و العرف"²،وهي بذلك اراضي ذات جودة عالية تقع بالقرب من المدن ،وتخضع لسلطة الداى مباشرة أين يتم توزيعها على كبار الموظفين وذوي النفوذ مقابل تقديم خدمات و اكتساب تأييدهم مثل ضباط الجيش و الأعيان و زعماء القبائل لكسب تأييدهم مقابل دفع جزء من المنتوج الى الباي، وكانت هناك اراضي تم ضمها الى املاك البايلك وهي ما تعرف باسم أراضي الأزل ،وفي الفقه الإسلامي يوجد أراضي تعرف باسم أراضي الموات على أساس أنها غير معروف لها مالك وليست مستغلة لا في الفلاحة ولا في الرعي .

ثانياً- أراضي الحبوس: هو نظام آخر مميز للتشريع العقاري الاسلامي هو "حبوس" و يسمى حبوس عقد قانوني يتضمن هبة فيما بين الأحياء ،عطاء يتميز خاصة بقصد الخير³،وهي أراضي حبست أو أوقفت ملكيتها للإتفاق على الأعمال الخير مثل تقديم العون لأبناء السبيل أول رعاية

¹ عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات و أحدث الأحكام ،المرجع السابق،ص88.

² عبد الحفيظ عبيدة: اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دار هومة ،ط6،سنة 2009،ص09.

³ عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر ،العقار،ط6،سنة 2011 ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر،ص33

المؤسسات الدينية، ولعل سبب الذي أدى الى وجود هذا النوع من الملكية هو لتفادي مصادرتها من طرف الحكام آنذاك، ذلك لأن أحكام الوقف في الشريعة الاسلامية تمنع مصادرتها أو وضع اليد فالمنتفع بهذا الصنف من الأراضي كان لا يملك حق التصرف فيها، وإنما يبقى له حق الاستغلال و الاستعمال، وهي نوعان حبس خيري (عام)، يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية (جامع، زاوية، الحرم المكي..)، وهذا النوع كان الأصل والغالب، والنوع الثاني وهو الوقف الأهلي (الخاص) طغى على الأول و أصبح بشكل النسبة الغالبة في المدن، و أصبح يستعمل من الملاك للمحافظة على ملكيتهم و حمايتها.

الفرع الثاني: أراضي العرش والملك

أولاً- أراضي العرش: هو النوع من الملكيات الزراعية تتغير تسميته حسب الأقاليم والمناطق إذ كان يعرف "ببلاد الجماعة" بالمغرب الأقصى و بأراضي "السببية" بالغرب الجزائري، و بأراضي "العرش" بالوسط والشرق الجزائري و بأرض 'عربي' أو أراضي "قبائل العرب" بالبلاد التونسية و اغلب أراضي هذا النوع من الملكيات المشاعة يوجد بالمناطق الممتعة عن السلطة المباشرة للحكام والتي تتميز بحصانتها الطبيعية، وقلّة خصوبتها، مثل مناطق وهران الداخلية و أطراف بايليك قسنطينة حيث تقيم قبائل النمامشة والحنانشة والحراكتة و اولاد قاسم و اولاد عاشور و أولاد مقران¹. وكانت المنازعات في هذا النوع من الأراضي من اختصاصات الجماعة، وموظفي البايك و تصدر فيها أحكام عرفية محلية.²

ثانياً- أراضي الملك: إن نظام ملك هو الشكل الذي اتخذته، وبصفة طبيعية الملكية في الجزائر فأغلب الأراضي الملك في الجزائر أصلها بربري عامة، قبائلي خاصة والمرتفعات الجبلية للأوراس³، أي تكسب بصفة خاصة منذ الأزل ولم يستطع الغزات العرب والعثمانيين التوطن في المرتفعات التي تتضمنهم¹، وهذه الأراضي يخول لصاحبها حق الانتفاع والتصرف بالشئ بصفة

¹ عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق، ص87.

² عمر حمدي باشا: المرجع نفسه ص88.

³ عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، المرجع السابق، ص28

مطلقة ، حيث تشكل اراضي ملك أراضي ذات ملكية فردية ،معظم جهة التل الجزائري وكذا المرتفعات الجبلية: في منطقة الجزائر: القبائل ،جبال بني مناصر و الورسنيس،أما في منطقة وهران :مرتفعات قسنطينة :الأوراس تشتمل كذلك الأقاليم ملك على كل واحات في الصحراء ،كما نجدها ايضا في مناطق السهول مثل وادي الشلف .

المطلب الثاني: مرحلة العهد الاشتراكي.

إن الرحيل المفاجئ والسريع للمعمرين ،نشأ عنه عدة وضعيات طارئة منها شغور العديد من المزارع و الإستغلالات الفلاحية ،ما نتج عنه استيلاء العمال على بعض المزارع الشاغرة، الأمر الذي استدعى التدخل الفوري للمشرع للمحافظة على هذه الأملاك من جهة ،وضمان استمرارية نشاطها من جهة اخرى من خلال سن مجموعة من النصوص القانونية في مختلف المجالات واتباع أنظمة المتمثلة في التسيير الذاتي والثورة الزراعية ومستثمرات الفلاحية وعقد الامتياز هذا ما سنتناوله في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: مرحلة التسيير الذاتي والثورة الزراعية

أولا-مرحلة التسيير الذاتي: نشأ هذا النظام لأول مرة في يوغسلافيا التي تبنته بموجب قانون التسيير الذاتي العملي للمؤسسات الاقتصادية المؤرخ في 27/06/1950 ،وتم تبني هذا النظام في الجزائر بناء على مرسوم مارس 1963² في المجال الزراعي ،ثم تم تعميمه على جميع المشاريع الصناعية و الاقتصادية ،حيث تم اعتباره اسلوبا للإصلاح الزراعي ،وهي تعتبر البلد الوحيد الذي تبنى أسلوب التسيير الذاتي ،في إدارة المشاريع الزراعية والصناعية والتجارية ،استثناسا بتجارب دول أخرى في هذا المجال ،وتحديد التجربة اليوغسلافية.³

¹ اعمار علوي : الملكية والنظام العقاري في الجزائر ،العقار ، المرجع السابق ،ص29

² المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22 اكتوبر 1962 ،متضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة ،جريدة الرسمية ،العدد17،ملغى

³ محمد السويدي: التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية ،الجزائر ،المؤسسة الوطنية للكتاب،1987،ص80

أ-تعريف وخصائص التسيير الذاتي.

من الناحية اللغوية إذا حللنا عبارة التسيير الذاتي auto gestion نجد أنها تتكون من مقطعين: auto ومعنا الذاتي و gestion وعناها إدارة وتسيير و بالجمع من المقطعين يتكون مفهوم "التسيير الذاتي" او "الإدارة الذاتية".¹

أما الناحية الاصطلاحية فقد برز نقاش فقهي بين الكتاب حول مفهوم التسيير الذاتي فهناك من عرفه: "حق العمال أن يقوموا بأنفسهم عن طريق ممثليهم ،ومجالسهم المنتخبة بالإدارة المباشرة لوسائل الانتاج ،بما تخوله هذه الإدارة من حقوق ،و استغلال هذه الأموال والتصرف فيها ،بل والمساهمة في الحصول على جزء من الناتج الذي تدره ،مع الحق في تقرير كيفية الإدارة ووضع قواعدها"²، أما البعض الآخر فعرفه: "أسلوب ديمقراطي اشتراكي لإدارة و تسيير ومراقبة الإدارة الزراعية في النظام الجزائري".

ومن خلال استقراء التعاريف السابقة ،يتبين لنا أن نظام التسيير الذاتي يتمحور حول خاصيتين أساسيين ،الخاصية الديمقراطية ،والخاصية الذاتية، فمن حيث انه أسلوب ديمقراطي لأنه يقوم على آلية الانتخاب فيما يخص تشكيل أجهزة التسيير ،التي تتمثل في مجلس العمال ،ولجنة التسيير المنبثقين عن الجمعية العامة للعمال، فهذا المفهوم الديمقراطي اعطى الطبقة العاملة حقوقا معينة في إقامة علاقات العمل ،وفي تسيير المزارع وتوزيع الأرباح.³

أما من حيث أنه أسلوب ذاتي ،لأنه يفترض فيه عدم التدخل الأجهزة البيروقراطية للدولة و الشؤون المتعلقة بالتسيير المالي و الإداري.

¹ محمد السويدي: التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، المرجع السابق، ص14.

² محمد السويدي: المرجع نفسه، ص80

³ محمد السويدي: المرجع نفسه، ص20

ب-مراحل التسيير الذاتي في المجال الفلاحي:

تميزت مراحل التسيير الذاتي بمرحلتين أساسيين وهما مرحلة 1962 حتى سنة 1968، والمرحلة الثانية من 1968 الى 1987.

1-مرحلة 1962-1968:بدأت عملية استرجاع الأراضي المعمرين بصفة تدريجية وذلك بسبب العراقيل التي وضعتها اتفاقية افيان، وكان استغلال هذه الأراضي و تسييرها تم تدريجيا حيث:

-**تأسيس لجان التسيير الذاتي:** حيث أعطى الأمر رقم 62-20¹ للمسير الإدارة و تسيير الأراضي الفلاحية الشاغرة، و أعطى له بعض الصلاحيات كتسديد الديون و استفتاء الحقوق لصالح المزرعة لكن لا يجوز للمتصرف المسير في حال من الأحوال التصرف في أموال المزرعة باستثناء المحاصيل الزراعية². وبتاريخ 22 اكتوبر 1962 صدر المرسوم رقم 62-02³ يتضمن تأمين لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها أكثر من عشر عمال، تتضمن ثلاثة اعضاء منتخبين يختارون من بينهم رئيسا و الذي يحل محل المتصرف المسير بعد اعتماد اللجنة من طرف الوالي .

-**تنظيم تسيير المزارع الشاغرة:** صدر المرسوم رقم 63/95⁴ المتضمن تسيير الأموال الشاغرة بهيئات متعددة منها الجمعية العامة للعمال المتكونة من العمال الدائمين الذين ينتخبون مجلس العمال و لجنة التسيير و التي تختار من بينها الرئيس الذي يسير المزرعة مع المدير المعين من طرف الدولة و لهذا الخير بعض المهام منها السهر على الشرعية العمليات الاقتصادية و المالية و تطبيق قرارات لجنة التسيير و مجلس العمال.

¹الأمر 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 و المتضمن حماية و تسيير الأملاك الشاغرة، ج ر العدد 12 .

² الأمر 62-20، المرجع نفسه.

³المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22 اكتوبر 1962، المتضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة، جريدة الرسمية، العدد 17، ملغى.

⁴المرسوم 63-95، مؤرخ في 29/03/1963، يتضمن تسيير الأموال الشاغرة لهيئات متعددة منها الجمعية العامة للعمال، جريدة الرسمية، العدد 17، الصادر بتاريخ: 29 مارس 1963.

2-مرحلة 1968-1987: في نهاية 1968 مر نظام التسيير الذاتي بمرحلة جديدة منها إلغاء الديوان الوطني الفلاحي و تكليف البنك الوطني الجزائري بالحلول محله في مهمة تقدير القروض للقطاع الفلاحي. فرغم الطابع الديمقراطي في مجال التسيير النظام التسيير الذاتي إلا أن وزارة الفلاحة استمرت في التدخل في التسيير الإداري و ذلك استنادا الى الأمر رقم 68-653¹ الذي أقر على استمرارية المزارع المسيرة ذاتيا لقرارات و خطط الإدارة المركزية، وضع المرسوم رقم 69-15² المتضمن تعريف مجموعة العمال التابعة لاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، مجموعة من الشروط التي يجب توفرها في العمال مثل: التمتع بالجنسية الجزائرية، بلوغ سن 18 سنة.

وحسب المادتين 5 و6 من الأمر رقم 68-653، فالعمال ينتفعون بهذا الاستغلال لمدة غير محدودة، لكنه غير قابل للتصرف و الحجز عليه. وفي سنة 1980 بدأت عملية إعادة هيكلة للمزارع المسيرة ذاتيا و ذلك بهدف زيادة الانتاج و تكوين المسيرين، وفي 1987/12/08 صدر القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية و الغي الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي الفلاحي بموجب المادة رقم 17 منه.

ج-أجهزة التسيير الذاتي:

نصت المراسيم المتعلقة بالتسيير الذاتي في القطاع الفلاحي على تشكيل نوعين من الأجهزة وهما:

1-الأجهزة الداخلية للوحدة الزراعية المسيرة ذاتيا: بدأ العمل بنظام التسيير الذاتي ابتداء من سنة 1962³، دون أي تغطية تشريعية أو تنظيمية واستمر هذا الوضع الى غاية مارس 1963، حيث صدر المرسوم 63-95⁴ التي تم تعديلها و اثنائها بموجب أمر 68-653⁵ ثم بمرسوم

¹الأمر 68-653 المؤرخ في 1968/12/30، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة المعدل والمتمم، ج ر العدد 15، الصادرة بتاريخ: 1969/02/15.

²المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 1969/02/15، المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات اعضائها، الجريدة الرسمية 1969، العدد 15.

³ عمر صدوق: تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص 09.

⁴ المرسوم رقم 63-95، المرجع السابق.

⁵الأمر 68-653، المرجع نفسه.

69-15¹ اين حددت دور الجمعية العامة للعمال و مجلس العمال و لجنة التسيير وكذا
صلاحيات الرئيس والمدير .

2- **أجهزة دعم و انعاش التسيير الذاتي:** يكلف وزير الفلاحة و الاصلاح الزراعي بتوجيه
الاستغلاليات الفلاحية المسيرة ذاتيا و مساعدتها و تنسيقها و انعاشها ومراقبته²، ولهذا لغرض
قامت السلطة بإصلاح الأجهزة المباشرة للتسيير الذاتي بدءا بحل الديوان الوطني للإصلاح
الفلاحي ONRA بموجب الأمر المؤرخ في 1968/12/22 و تكليف البنك الوطني الجزائري
BNA بموجب الأمر المؤرخ في 1968/09/24 بالحلول محله في أداء مهمة تقديم القروض
للقطاع الفلاحي³، من جهة اخرى قامت بتوزيع الوظائف السابقة لديوان الوطني للإصلاح الفلاحي
على اربعة دواوين حددت لها صلاحياتها والمهام التي تقوم بها كمايلي :

-الديوان الوطني للفواكه و الخضر OFLA ، ومهمته تسويق الخضر و الفواكه على الوطني
والخارجي.

-الديوان الوطني للعتاد الفلاحي ONAMA، و يقوم بإصلاح العتاد والمعدات الفلاحية التابعة
للقطاع المسير ذاتيا الى جانب القطاع الخاص.

-الديوان الوطني للحلفاء ONALFA ،ويقوم بإستغلال نبات الحلفاء وتنظيم السوق الداخلية و
تحديد اسعارها.

-الديوان الوطني لتغذية الماشية ONAB ،ومهمته دراسة احتياجات الماشية من المواد الغذائية و
إرشاد مربى الماشية و تقديم المساعدات الفنية لهم، أما على المستوى المحلي فقد أوكلت مهمة
دعم و إنعاش التسيير الذاتي للبلدية ممثلة من طرف المجلس الشعبي البلدي حيث أصبحت

¹ المرسوم رقم 69-15 ،المرجع السابق.

² المادة 30 من الأمر 68-653 ،المرجع السابق.

³ محمد سويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، المرجع السابق،ص15.

البلدية إبتداءً من 1969/02/05 تشرف على جميع الوحدات الانتاجية المسيرة ذاتيا الموجودة فوق ترابها¹.

د- **تقييم نظام التسيير الذاتي:** من خلال دراستنا لنظام التسيير الذاتي نجده اسس على توزيع اراضي ومزارع المعمرين الشاغرة على الفلاحين العاملين لها في البداية ، فمن جهة حماية لهذه الملاك ومن جهة اخرى عدم تعطل عملية الانتاجية بها ، كما نجد ان التسيير الذاتي لم ينجح في الجزائر خلال تلك الفترة بسبب:

- الصعوبات البشرية والمادية التي احاطت بنظام التسيير الذاتي والتي حالت دون وصولها الى النتائج المرجوة .

- انخفاض معدل الإنتاج الزراعي .

- تدخل الإدارة المركزية في شؤون التسيير مما يتنافى مع مبادئ التي قام عليها نظام التسيير الذي يفترض مشاركة العمال في التسيير .

-المشاكل التنظيمية و الإطار الزمني والمكاني والتي قامت عليه وكذا الوسائل الموصودة لخدمة الأهداف .

ثانيا-قانون الثورة الزراعية.

رأينا أن التسيير² الذاتي كان مطبقا على الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين والجزائريين الذين كانت لهم موقف معادية لحرب التحرير الوطني، بينما بقيت الأراضي الأخرى التابعة للأملاك الوطنية مثل أراضي البلديات الخاضعة للاستغلال المباشر عن طريق المزارعة والكرء . لذا طرحت فكرة الثورة الزراعية سنة 1965 ، غير أنها لم تتجسد إلا سنة 1971 والسبب في ذلك يعود إلى ضرورة إعادة تنظيم أجهزة الدولة .وسوف نتناول هذه التجربة من خلال فرعين، الأول نتطرق فيه إلى نطاق قانون الثورة الزراعية والثاني نتطرق فيه إلى نمط الاستغلال.

¹ محمد سويدي، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، المرجع السابق ، ص181.

² بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص120.

أ- نطاق قانون الثورة الزراعية:

نقصد بنطاق قانون الثورة الزراعية المجال الذي يطبق فيه هذا النظام أي طبيعة الأراضي الفلاحية التي يمارس عليها هذا النمط من الاستغلال. لذا ارتأينا أن نبين دوافع وأهدافه في قانون الثورة الزراعية، ثم مجال تطبيقه.

1-دوافع و أهدافه قانون الثورة الزراعية:

وتتمثل الدوافع في ثلاثة ظواهر موروثه عن العهد الاستعماري:

-**التوزيع غير المتساوي للأرض:** ويتجلى¹ في كون الأراضي الخاضعة لنظام التسيير الذاتي تتسع لثلث المساحة الصالحة للزراعة في أجود الأراضي وأفضلها الى جانب وجود ملاك لمساحات شاسعة يقيمون في المدن ولا يمارسون مهنة الفلاحة. إضافة² إلى التفاوت في الملكية الخاصة .

-**مخلفات الاستعمار:** أهمها هجرة الفلاحين من المناطق الفلاحية الغنية إلى المناطق الجبلية والقاحلة واحتكار بعض عملاء الاستعمار لقسمه مناطق الإنتاج الزراعي بطرق غير مشروعة تقتضي قواعد العدالة إعادتها للفلاحين.

-**الظروف غير المستقرة لاستغلال الأرض:** إن حالة الركود التي عرفتها الزراعة الجزائرية، تقع بالدرجة الأولى على أوضاع الهياكل الزراعية الموروثة عن النظام الاستعماري. فنظرا لتعدد الطبقات الاجتماعية وسيطرة الغنية منها على الفقيرة عن طريق استغلال صغار الفلاحين ومباشرة صفة الاحتقار عليهم لخدمة الأراضي الشاسعة، مما يبعث ازدواجية الفلاحة الجزائرية بين قطاع عصري وتقليدي، فنتيجة لبروز الرأسمالية في الفلاحة كانت هذه الظروف مصدرا للتغييرات الجذرية التي آلت إليها الثورة الزراعية.

أما الأهداف: تتمثل فيما يلي :

- إحداث تغيير جذري في الأرياف التي طالما حرمت من خيارات البلاد.
- إعادة توزيع الأراضي وتنظيم المزارعين ووضع شروط ترقيتهم
- قلب الأوضاع القائمة للملكية العقارية الواسعة.

¹ صدوق عمر، المرجع السابق، ص15

² الخالدي سهيل، الثورة الزراعية في الجزائر، اتحاد الكتاب والصحفيين الفلسطينيين، دار العودة، بيروت، ص64

-تصفية آثار الاستعمار والقضاء على الاستغلال بكل أشكاله وذلك بإعادة إنشاء علاقات مباشرة للعمل في ميدان الزراعة على أساس مبدأ "الأرض لمن يخدمها" .
ويقوم قانون الثورة الزراعية على ستة مبادئ رئيسية هي¹:

- الأرض لمن يخدمها.
- إلغاء حق الملكية بالنسبة للملاكين الذين لا يفلحون ملكيتهم بصورة مباشرة.
- إلغاء كل أشكال التجارة الاستغلالية في الموارد المائية.
- تأمين حقوق الفلاحين في الأراضي التي يزرعونها.
- منح الدولة الأراضي للفلاحين الذين لا يملكون أرضا وبصورة مجانية ويتم تشجيعهم على الاستعمال المشترك للأراضي ووسائل الإنتاج في إطار تعاوني.
- تولي الدولة مسؤولية حماية الفلاحين وتأطيرهم وإنشاء الهيئات اللازمة لتحسين شروط المعيشة في الأرياف.

ب- **نمط الاستغلال**: اعتمدت الثورة الزراعية على النظام التعاوني² كوسيلة تتغلب بها على التعارض القائم بين نزعة الفلاح الفردية والرغبة في تطبيق الاشتراكية في المجال الزراعي .ولأن منح الأراضي للمستفيدين في إطار قانون الثورة الزراعية يتم وفق عقدا بين طرفين(المستفيد والدولة) ومن ثمة وجود علاقة تعاقدية بين الطرفين فسوف نتناولها بإيجاز حيث نتطرق إلى شروط عقد المنح ثم إلى حقوق والتزامات المستفيدين

- 1- **شروط عقد المنح**: بما انه ثمة عقد يجمع بين الدولة والمستفيد فثمة أركان لا بد من توافرها:
- **الرضا في العقد**:إن التراضي بالنسبة للدولة يعبر عنه الوالي المخول بإصدار قرار لمنح (المادة 233 من الأمر رقم 71- 73 ،حيث يصبح قرارا نهائيا بعد تصديقه بمرسوم ويتعين على المستفيد التعبير عن إرادته بقبول المنح.

¹المواد من 6 إلى 12 من الأمر رقم 71- 73 ،المرجع السابق.

²جاء في المادة 20 من الأمر رقم 71- 73 " ان الأراضي الزراعية او المعدة للزراعة الخاضعة لنظام التسيير الذاتي والمعهود بها إلى التعاونيات الزراعية لقدماء المجاهدين لا يشملها نظام الصندوق الوطني للثورة الزراعية.مما يعني أنه كانت هنالك ازدواجية في الاستغلال خلال تلك الفترة :أراضي فلاحية تابعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة وأراضي فلاحية اخرى يطبق عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية".

-**المحل:** يتمثل في نقل حق عيني هو حق الانتفاع المؤبد إلى المستفيد ويجب أن تكون الأرض الممنوحة موجودة فعلا ومعينة موقعا ومساحة وقت إبرام العقد وان تكون من مخصصات الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

-**السبب:** يتجلى في التوزيع العادل للأرض من أجل التغيير الجذري للريف، وإذا تخلف ركن من هذه الأركان فللجنة الطعن¹ أن تحكم ببطلان العقد وإلغائه. وتحديد حصة المستفيد يكون على أساس معيار الدخل².

2- حقوق والتزامات المستفيدين: وتتمثل في أن يصبح للمستفيد حق انتفاع مؤبد قابل للنقل إلى فرع الذكور دون الإناث الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 119-120 من نفس الأمر. أما إذا لم يكن³ للمستحق فروع ذكور على عمود النسب أو عدم وجود أي شخص تحت كنفه خال من الموارد فإن الأرض المعنية تكون موضوع منح جديد طبقا لأحكام هذا الأمر. كما يتمتع المستفيد بحقوق أخرى تتمثل في: (التزامات الدولة)⁴:

الحماية من كل أشكال الاستغلال، تأطير الفلاحين وتكوينهم، تنظيم وتسويق الإنتاج الزراعي. تهيئة المزارع، إعفاء الفلاحين المستفيدين من الضرائب والرسوم مدو 5 سنوات ومنح قروض خاصة بامتلاك التجهيزات مع إمكانية منح معونة مؤقتة.

-أما إذا أخل المستفيد بالتزامات المذكورة، فإنه يفقد حقه في الاستفادة وتكون الجهة المختصة بإسقاط الحق هي المحكمة (المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 72-107⁵).

¹ لجان الطعن للثورة الزراعية هي هيئات قضائية مختلطة ذات طابع خاص ومؤقتة تنتهي بانتهاء قضايا الطعن (واختصاصاتها النظر في طعون قرارات التأمين والمنح والتعويض. أما درجات الطعن فتكون بصورة ابتدائية أمام اللجنة الولائية (تضم 13 عضو) ويشترط فيها البث في القضايا المعروضة أمامها في مهلة شهرين وقراراتها ذات أثر مؤقت فقط لأنها قابلة للاستئناف أمام اللجنة الوطنية حيث تكون بصورة نهائية أمام هذه الأخيرة (تضم 13 عضوا) ويشترط أن تبث في القضايا المعروضة أمامها خلال شهر واحد كما أنها الجهة المختصة بتفسير قانون الثورة الزراعية وكل النصوص المتعلقة بتطبيقه (المواد من 249 إلى 277 من الأمر رقم 71-73)

² المادة 110 من نفس الأمر، تحدد حصة المستفيد بشكل يكون فيه الحد الأدنى من دخل عائلة متوسطة العدد معادلا لدخل عامل في القطاع المسير ذاتيا يعمل 250 يوما في العام (3000 دج لسنة 1971)

³ بن رقية بن يوسف، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، المرجع السابق، ص 122.

⁴ المواد من 111 إلى 150 من الأمر رقم 71-73، المرجع السابق.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 72-107 المؤرخ في 07/06/1972 يتعلق بهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى الولاية، مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية (النصوص الأساسية)، الطباعة الشعبية للجيش.

والهدف من إحالة هذه النزاعات على المحاكم العادية دون الغرف الإدارية للمجالس القضائية هو¹:

-تقريب العدالة من المتقاضين، إذ يسمح لهم برفع دعواهم أمام المحاكم الموجودة على مستوى الدوائر بدلا من اللجوء إلى الغرف الإدارية الموجودة بالمجالس القضائية التي تكون على مستوى عواصم الولايات.

-تريد الدولة أن تجعل نفسها على قدم المساواة مع المستحقين، لأنه لو بقيت هذه النزاعات من اختصاص الغرف الإدارية لكانت الدولة في مركز قوة.

-وحرصا من المشرع على صيانة الأموال العمومية وتهيئة الشروط الضرورية لتطبيق قانون الثورة الزراعية، نجده قد عمد إلى وضع مجموعة من التحفظات والتدابير الانتقالية نلخصها كالآتي²:

-كل عمليات القسمة أو نقل الملكية الزراعية بين الأشخاص الأحياء التي تمت في الفترة ما بين 5 جويلية 1962 وتاريخ نشر قانون الثورة الزراعية، الرامية إلى استبعاد هذه الملكية من التأميم المحتمل، تعد باطلة وعديمة الأثر³.

-يجب توقيف كل عمليات وأشغال نقل الملكية في البلديات الداخلة في منطقة تطبيق الثورة الزراعية إلى غاية الانتهاء من جميع عمليات هذه الثورة.

-المطلوب من المحاكم والمجالس القضائية أن تنهي نزاعات الثورة الزراعية خلال مهلة سبعة أشهر ابتداء من تاريخ نشر قانون الثورة الزراعية، وذلك بالنسبة للنزاعات السابقة عن هذا لقانون والخارجة عنه فقط.

-كل عمل أو شروع في عمل يعرقل أو يفسد أو يشوه تطبيق هذا القانون يعد تخريبا موصوفا يعرض مرتكبه إلى الملاحقة أمام المجلس الخاص بقمع الجرائم الاقتصادية.

¹بن رقية بن يوسف، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، المرجع السابق، ص 123 .

²المواد من 154 إلى 172 من قانون الثورة الزراعية.

³قرار المحكمة العليا رقم 81693 مؤرخ في: 1991/10/23 جاء فيه: "من المقرر قانونا أن كل المعاملات العقارية الخاصة بالمعمرين الفرنسيين والتي تمت من 1 جويلية 1962 وما بعده تعد باطلة، ومن ثمة فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون. ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع بقضائهم بصحة الوعد بالبيع يكونوا قد خالفوا القانون..."

وبالرغم ما سعت اليه الثورة الزراعية من اهداف نبيلة إلا أن تطبيقها في الميدان كشف إختلالات حادة تعاني منها الجماعات المحلية، حيث يستغله بعض المنتخبين كوسيلة لإثراء و الاختلاس، اما البعض الآخر كوسيلة للمحابة والمحسوبية وخدمة العشيرة مثل الصالح العام للبلدية¹، وبذلك تتحصر أسباب فشل الثورة الزراعية فيمايلي:

-تفرد السلطة بمشروع الثورة الزراعية وصعوبة المحيط الاجتماعي و الثقافي الذي واجهته الدولة.
-انحراف هيئات تنفيذ الثورة الزراعية، التسرع في تنفيذ الثورة الزراعية.
أما مظاهر فشلها فتتمثل في: إضفاء صفة العامل على الفلاح، سوء التخطيط للقطاع الفلاحي والمتمثل في: عدم دقة المعلومات الاحصائية، وضعف الاعتمادات المخصصة للاستثمار الفلاحي، وبيروقراطية الدواوين الفلاحية مثل OFLA

الفرع الثاني: نظام المستثمرات الفلاحية وعقد الامتياز أولاً- نظام المستثمرات الفلاحية:

إن ضعف النتائج الاقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي للقطاع العام خلال السبعينيات دفع بالدولة إلى إعادة النظر في هيكلة قطاع التسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قداماء المجاهدين وكل التعاونيات الإنتاجية الخاسرة للثورة الزراعية.
ومع بداية الثمانينيات² وقع انخفاض كبير في أسعار البترول أدى إلى تدهور الوضعية الاقتصادية للبلاد، معلنا بداية السنوات العجاف بالنسبة للجزائر، فدخلت هذه الأخيرة مرحلة جديدة حيث بدأت تلوح في الأفق بعض بوادر، الإصلاحات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، حيث أصدر المشرع عدة قوانين على الصعيد الاقتصادي نذكر منها:
- القانون رقم 88-01³ والقانون رقم 88-04⁴ هذا ويأتي التعديل الدستوري سنة 1989 في قمة هذه القوانين التي أعطت جميعها حرية نسبية في تسيير القطاعات العمومية التابعة للدولة.

¹ حسن بهلول، التلخف و إشكالية التوازن الجهوي، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1982، ص14.

² لبقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004، ص11.

³ القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

⁴ القانون رقم 88-04 المعدل والمتمم بالأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري والمحدد للقواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية المؤرخ في 12/11/1988

وتماشيا مع النظرة الجديدة بضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات، كان من الضروري أن تتجه الجزائر نحو نمط آخر، حيث اختار المشرع نظام المستثمرات الفلاحية كنمط جديد لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة من خلال القانون رقم 87-19، وباعتبار المستثمرة الفلاحية هي الآلية الجديدة التي استحدثها المشرع بموجب هذا القانون، فسوف نعالج من خلال هذا الفرع تعريف المستثمرة الفلاحية و أشكالها.

أ- تعريف المستثمرات الفلاحية:

إذا كانت المستثمرة الفلاحية هي الآلية التي استحدثها المشرع بموجب القانون رقم 87-19 من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مستحدثا بذلك مصطلح "مستثمرة" الذي يقابله في اللغة الفرنسية اصطلاح "Exploitation"، بعد أن كانت تدعى سابقا بالاستغلال أو التعاونيات. فالأمر يقتضي منا تعريف هذه المستثمرة قبل التطرق إلى شروط تكوينها. فأما الاستثمار¹، فلا يعد مفهوما جديدا، كونه مفهوم اقتصادي، وقد وجد رجال القانون صعوبة في تحديده، ومن بين محاولات تعريفه تلك التي قام بها أحد رجال الاقتصاد، أنه: "الحصول على وسائل الإنتاج من أجل إنتاج مستقبلي" ويعرف الاستثمار الفلاحي² بأنه: "كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق ربح مالي في القطاع الفلاحي. وقد نجد هنالك استثمار لا يهدف ماليا مباشرة بل يحقق المنفعة العامة وهو ما يعرف بالاستثمار المستقل".

وبالرجوع إلى القانون رقم 87-19 لا نجد أي تعريف للمستثمرات الفلاحية، ومن محاولات تعريفها بأنها³: "مصطلح اقتصادي، تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج... وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي. قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها، ويتكون قانون المستثمرات الفلاحية المذكور أعلاه من 48 مادة موزعة كالاتي:

- أحكام عامة (المادة 1 إلى المادة 10)، تكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية (المادة 11) والمادة 12)، القانون الأساسي للمستثمرة الفلاحية الجماعية (المادة 19 إلى المادة 32)، أحكام عامة (المادة 37 إلى المادة 44)، أحكام ختامية (المادة 45 إلى المادة 48)

¹ عليوش كمال قريوع، قانون الاستثمارات في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص 1-2.

² بلقاسم محمد، وبهلول حسن: الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي للجزائر، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1990، ص 13.

³ بن رقية بن يوسف، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، المرجع السابق، ص 14.

ويمكن حصر مجال تطبيق¹ هذا النظام في: أراضي البلديات والعرش والأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي في الفلاحة والأراضي التي لا وارث لها ولا مالك لها، والأراضي المؤممة والمتبرع بها للصندوق الوطني.

ب- أشكال المستثمرات الفلاحية:

تنص المادة 1/9 من القانون رقم 87-19 على أن الأراضي تستغل جماعيا في شكل مستثمرات فلاحية جماعية وتعتبر القاعدة العامة للاستغلال إلا أنه يمكن استثناء حسب نفس المادة في فقرتها الثالثة استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون، وهذا ما سوف نتطرق إليه ، حيث نتناول المستثمرات الفلاحية الجماعية، ثم المستثمرات الفلاحية الفردية على التوالي.

1- المستثمرة الفلاحية الجماعية:

لقد تضمن القانون رقم 87-19 القانون الأساسي للمستثمرات الفلاحية الجماعية في فصله من خلال المواد من 11 إلى 36 والمهم في الأمر أنه تمت عمليات شرح أسس وآفاق إعادة تنظيم القطاع العمومي خلال شهر سبتمبر 1987 وكان ذلك على مستويين.

- **فعلى المستوى الولائي²**: حيث قام أعضاء الأمانة العامة للحزب بشرح قرارات مجلس الوزراء على مستوى ولايات الوطن كما نظمت فيما بعد اجتماعات للإطارات فلاحية في الولايات تحت إشراف وزارة الفلاحة والاتحاد الوطني للفلاحيين الجزائريين حيث تم شرح التوجهات الجديدة .
أما على مستوى المزارع³: حيث أعدت الاتحادات الولائية الفلاحية تحت إشراف محافظات الحزب برنامجا لشرح داخل المزارع المسيرة ذاتيا وهياكل الإسناد.

¹حمدي باشا عمر ، وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 254 .

يعد القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية الفلاحية في بلادنا، وقد كان الهدف الرئيسي من إصدار هذا القانون هو محاولة إيجاد تطابق بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية التي جاء بها دستور 23 فبراير 1989 ، والتي تضمنت حق الملكية العقارية، حيث أعاد الاعتبار للملكية الخاصة وذلك بإرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين، فألغى الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية ونص على إرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي لملاكها الأصليين وبعد تعديل هذا القانون بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 امتد حق الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية، والأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 9 ماي 1963.

² صدوق عمر ، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر ، المرجع السابق، ص 83.

³ حمدي باشا عمر ، وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، المرجع السابق، ص 84

أما فيما يتعلق بمراحل تكوين وإنشاء المستثمرات الفلاحية فقد مرت بمايلي:

• **تكوين جماعات المنتجين فحسب** المنشور الوزاري المتعلق بإعادة الهيكلة للمستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي الصادر عن وزارة الفلاحة لشهر أوت 1987 نجده يتضمن في صفحته الثانية مايلي: "في مرحلة أولى يوزع عمال المزارع حسب حرية ميولهم وتناسبهم في جماعات تتألف من ثلاثة منتجين على الأقل"، وهذا ما تؤكدته المادة 11 من القانون رقم 87-19 التي جاء فيها: "يكون ثلاثة منتجين أو أكثر... وباختيار متبادل فيما بينهم قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية...". فالمستثمرة الفلاحية الجماعية ينبغي أن تضم ثلاثة منتجين فأكثر، إلا أنه ورغم¹ توزيع المنتجين الفلاحيين حسب ميولهم فقد كانت هنالك خلافات حادة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية، الأمر الذي دفع بعدد من الشركاء إلى المطالبة بتحويل المستثمرات الفلاحية الجماعية إلى مستثمرات فردية.

• **تكوين لجان إعادة التنظيم** وتتجلى صلاحيات هذه اللجان في إعادة التنظيم المتمثلة في توزيع أراضي المزارع بين الجماعات الجديدة أو تخصيص وسائل الإنتاج التي تملكها المزارع الاشتراكية وتحديد شروط الاستخدام المشترك للهياكل والتجهيزات غير القابلة للتوزيع وتقديم العموم للأجهزة المكلفة بتعيين حدود المستثمرات الفلاحية الجديدة ورسمها وتقييم الممتلكات وكذلك اقتراح قائمة المستفيدين فرديا وجماعيا، حيث تتكون اللجان التقنية² على مستوى الولايات وتضم ممثلين عن الاتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين ومصالح الفلاحة ومصالح المالية ومصالح مسح الأراضي وقاضيا وموثقا ويتولى الوالي تعيين منسق هذه اللجنة وباقي أعضائها كما يمكن للوالي أن ينصب لجان تقنية محلية مماثلة على مستوى بعض البلديات أو مجموعات كل عشر مستثمرات فلاحية وهذه بعض مهام اللجان التقنية:

- الجرد المادي لوسائل الإنتاج التي تتكون منها أملاك المزارع.
- الإشراف على تكوين الجماعات وتنصيبها.
- ضبط قائمة الجماعات الإضافية والمترشحين للاستفادة الفردية.
- تقديم المساعدة للجان الداخلية والجماعات الجديدة على أن لا تتحول هذه المساعدات إلى تدخل.

¹بن رقية بن يوسف، التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية، مرجع سابق، ص 117

²صندوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 85 .

- توزيع الأراضي ووسائل الإنتاج¹
- تعيين حدود المستثمرات الفلاحية الجديدة ورسمها ومسحها ،
- قرارات الاستفادة، حيث يتكفل الولاية بإعدادها وتسليمها لكل جماعة أو مستفيد (حالة المستثمرة الفردية)، حيث أن هذه القرارات لا تنتقل ملكية الحقوق العقارية وإنما تعتبر بمثابة رخص استغلال ترتب حقوقا للمستفيدين في مواجهة الإدارة وذلك لحين إعداد العقد الإداري الذي يترتب عن إشهاره نقل الحقوق العينية العقارية للمستفيدين، ويبقى الإشكال المطروح حول رفض بعض الجهات القضائية الاعتراف بقرارات الاستفادة المقدمة لإثبات إدعاءات المستفيدين في حالة النزاعات حول الأراضي رغم صدورها من هيئات إدارية مختصة ورسمية إذ يطلب منهم في غالب الأحيان الإثبات بالعقد الرسمي.

2- المستثمرة الفلاحية الفردية:

جاء في المادة 3/9 من القانون رقم 19-87: "يمكن استثنائيا استغلال الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون". فالإستثمار فردي وفق الشروط المحددة في المادة 10 من هذا القانون أن تكوين المستثمرات الفلاحية الفردية إنما يخضع لشروط تتمثل في:

- بقاء قطع أرضية يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا أي جماعة ثلاثة منتجين.
- عدم إمكانية دمج هذه القطع الأرضية ضمن مستثمرة أخرى لسبب عزلتها أو بعدها.
- بقاء قطع أرضية لا يتلاءم حجمها مع طاقة عمل أقل الجماعات عددا مع إمكانية دمجها ضمن مستثمرة أخرى في آن واحد، وبذلك فإن المتفحص للقانون رقم 19-87، يقف على مدى الإيجاز الشديد التي صيغت به مواده (يحتوي على 47 مادة)، هذا الإيجاز خلق فراغا قانونيا، جعل من عدة وضعيات و شروط و إجراءات خارج نطاق احكامه، وأمام عدم رغبة المشرع، في تدارك هذه النقائص في شكل تعديلات، شكل ذلك منفذا للإدارة ممثلة في وزارتي المالية الفلاحة، من جهة للتصدي لهذا النقص، ومن جهة أخرى للإعتداء على أحكامه، ولو بغير قصد، عن طريق مناشير وتعليمات متعارضة في الغالب مع اهم مبدأ قانوني، ألا وهو مبدأ توازي الأشكال، على أساس أنها

¹ صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 86

لم تكتفي بالمسائل التنظيمية، بل تعدته الى التشريع، بإقرارها شروط و إجراءات إضافية لم ينص عليها القانون 87-19.

ثانيا- عقد الامتياز الفلاحي:

لقد ظهر هذا النوع من العقود في نهاية الثمانينات و بالضبط في فرنسا سنة 1987 وعرف كذلك في المغرب وهو اسناد استغلال أموال عامة أو خاصة تابعة للدولة لأحد الأشخاص من القانون الخاص وهذا لمدة محددة ومؤقتة و بمقابل أجر أو إتاوة معينة، ولقد اختلف الفقهاء في اعطاء تعريف شامل لعقد الامتياز الفلاحي، لذا سنحاول ابراز أهم التعريفات الفقهية والقانونية، مع استخلاص خصائصه وشروطه.

أ- تعريف عقد الامتياز الفلاحي:

1-التعريف الفقهي: كلمة الامتياز (CONCESSION) هو ترخيص قانوني يمنح من الدولة إلى شخص طبيعي أو معنوي، لاستغلال أموال عقارية لمدة محددة وبمقابل مبلغ معين، حيث نجد أن الدكتور عمار بوضياف عرفه على أنه: "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز، يقوم بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وامواله متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغا ماليا يحدد في العقد ويدفعه المنفعةون بخدمات المرفق"¹ كما عرفه الأستاذ أحمد محيو على أن امتياز المرفق العام: "هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل المرفق العمومي"²

ويلاحظ أن كلا التعريفين تطرقا لعقد الامتياز المنصب على مرفق عمومي والذي يتم منح تسييره لشخص معنوي أو شخص طبيعي، وهو ما جاء مخالفا لما نص عليه القانون 03/10 وذلك كون أن الطرف المتعاقد مع الدولة في صلب هذا القانون منحصر في الشخص الطبيعي دون غيره،

¹ عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص55.

² أحمد محيو، محاضرات حول المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1996، ص 440.

2-التعريف القانوني لعقد الامتياز الفلاحي:من خلال استقراء جملة من القوانين و المراسيم المتعلقة بالامتياز عموما و الامتياز الفلاحي على وجه الخصوص نستخلص مجموعة من التعاريف كمايلي :إن اول تطبيق للامتياز في مجال العقار الفلاحي في الجزائر كان في إطار القانون رقم 18/83¹.

كما أن القانون 01/88² اورد تعريفا لعقد الامتياز في المادة 55 منه حيث نصت على : " ان التسيير يتم وفقا لعقد إداري للامتياز ،بموجب دفتر العباء العامة والمنازعات المتعلقة بالأملك العامة هي ذات طابع إداري"

أما المرسوم التنفيذي رقم 01/89³ في مادته الرابعة (04) عرف عقد الامتياز على أنه :امتياز احتكار الدولة للتجارة الخارجية عقد من عقود القانون الإداري، تحدد بموجبه الدولة التبعات والشروط التي يخضع لها أصحاب الامتياز وتبين حقوقهم وواجباتهم إزاء الدولة".

و المرسوم التنفيذي رقم 322/94⁴ في مادته الخامسة(05)،عرف عقد الامتياز على أنه: " هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة ولمدة معينة حق الانتفاع بقطعة ارضية متوفرة تابعة للأملك ها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93⁵ والمتعلق بترقية الاستثمار".

¹القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت سنة 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ،ج ر العدد 34 ،الصادرة بتاريخ 16 أوت سنة 1983 .

²القانون 01/88 ،المرجع السابق.

³المرسوم التنفيذي رقم 01/89 المؤرخ في :15/01/1989 المتعلق باحتكار الدولة للتجارة الخارجية

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز في الأراضي التابعة للأملك الواقعة في المناطق الخاصة

⁵المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في :05/10/1993 والمتعلق بترقية الاستثمار ،ج ر ،عدد64.

كما أن الأمر رقم 13/96¹ في المادة 04: "يقصد بالامتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام، تكلف الإدارة بموجبه شخص اعتباريا عاما أو خاصا، قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية". وبالرجوع الى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483/97² نجده قد عرف الامتياز في نص المادة الثانية على الشكل التالي: "الامتياز في مفهوم القانون المشار اليه هو تصرف تمنح الدولة بموجبه و لمدة معينة، حق الانتفاع بأرض متوافرة تابعة للأمالك الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية الجبلية و السهبية". ثم جاء قرار مجلس الدولة الجزائري قضية رقم 11950 مايلى: "إن عقد الامتياز التابع للأمالك الدولة الوطنية بشكل استثنائي، ويهدف محدد ومتواصل مقابل دفع اتاوة لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه"³

أما القانون رقم 16/08⁴ فقد عرفه في نص مادته الثالثة (03) الفقرة الثالثة على أن: "الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع اتاوة سنوية". وما يلاحظ على هذه المادة انها أوردت مصطلح شخص وهي واسعة وتشمل الشخص المعنوي والطبيعي، كما استعمل عبارة العقارات الفلاحية وهي أيضا واسعة وتشمل الأرض وما احتوت عليه من مباني وعقارات⁵.

ليتم التخصيص والتحديد الدقيق لطبيعة الشخص في القانون 03/10⁶ حيث عرف عقد الامتياز في مادته الرابعة (04) كما يلي: " هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من

¹ الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15 يونيو 1996 المعدل والمتمم القانون 83-17 المؤرخ في يوليو والمتضمن قانون المياه، ج ر عدد 37 الصادرة 16/06/1996

² المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 15/12/1997، الذي يحدد كيفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية واجباته وشروطه، ج ر العدد 83 الصادرة بتاريخ 17/12/1997.

³ قرار مجلس الدولة الجزائري، الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952.

⁴ القانون 16/08، المرجع السابق.

⁵ كحال مصطفى، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة: مذكرة للحصول على شهادة ماستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 2012-2013، ص38.

⁶ القانون 03/10، المرجع السابق.

الجنسية الجزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة¹.

بها على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوى سنوية تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.²

ب - خصائص عقد الامتياز الفلاحي: انطلاقا من نص المادة 04 من القانون 10/ 03 المذكورة في التعريف القانوني لعقد الامتياز، نستخلص مجموعة من الخصائص التي يتميز بها عقد الامتياز بوصفه عقدا إداريا خلافا للعقود الآخرين، نذكرها كمايلي :

1- عقد إداري: حيث من خلال المادة 04 والعناصر المذكورة فيها نجدتها تصب في مقومات العقد الإداري، والتي مفادها أن عقد الامتياز يشمل شخص معنوي عام (الدولة)، بقصد إدارة مرفق عام أو تسييره أو استغلاله و أن تظهر نيته في هذا العقد الأخذ بأسلوب القانون العام.،تضمنين العقد شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص وذلك من أجل منح

¹ يقصد في مفهوم هذا القانون (بالأملاك السطحية) مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري".

² وما يمكن ملاحظته من خلال التعريف مايلي: أن القانون 03/10 جاء بتعريف للامتياز في المادة 04 منه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) اربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية.."، و يمكن ملاحظته من خلال التعريف مايلي :

-أنه جاء أكثر تفصيلا من التعريف الوارد في المادة الثالثة من قانون التوجيه الفلاحي، حيث أنه نص على اهم عناصر الامتياز²،وهي أطراف العقد،موضوع العقد أو محله،المدة المقابل المالي.

-أن الامتياز الوارد في اطار القانون رقم 03/10 ينصب على عقار الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

-ان المشرع الجزائري حدد تسمية المستفيد من الامتياز بحيث أعطاه تسمية المستثمر صاحب الامتياز وهذا يدل على مواكبة المشرع لتطورات الاقتصادية الشاملة وهذا بفتح المجال أمامه من أجل عصرنه وسائل الانتاج و يشجعه على الاستثمار في القطاع الفلاحي .

-إن مدة استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون رقم 10-03 هي محددة بمدة 40 سنة قابلة للتجديد وهذا عكس ما كان في القانون رقم 19/87 الذي كان يقوم على حق الانتفاع الدائم.

حق إلى شخص طبيعي لاستغلال أراضي فلاحية تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالعقار.

2- عقد الامتياز ينشئ حق عيني عقاري: إن اهم خاصية تجعل من حق الامتياز حقا عينيا عقاريا، هو امكانية رهنه كضمانة لأي قرض لدى الهيئات المالية في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالاستثمار الفلاحي، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من القانون 03/10، كما يتم تسجيل هذا العقد وشهره امام المحافظة العقارية المختصة ويترتب عليها كل آثار الشهر¹

3- عقد الامتياز منشأ لحق محدد المدة وقابل للتجديد: حق الامتياز تمنحه السلطة المانحة لمدة لا تتجاوز 40 سنة وللمستفيد الحق في طلب تجديد هذا العقد انتهاء المدة القانونية²، ويكون ذلك قبل 12 شهرا من عند انتهاء المدة العقد ويودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبهذا تكون الدولة تخلت عن خاصة الديمومة التي كانت ممنوحة في ظل القانون 19/87 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، والأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، ويتم تحديد المدة بموجب دفتر الشروط المعد من طرف الدولة بصفتها السلطة مانحة الامتياز.

4- عقد الامتياز يكون بمقابل: عكس ما كان عليه الحال في القانون 19/87 وقانون الثورة الزراعية الذي كان يمنح الحق مجانا، فإن حق الامتياز لا يمنح مجانا بل يكون بمقابل يتمثل في اتاوة سنوية على صاحب الامتياز، وتحدد كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية³.

¹ المادة 15-16 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975، ويتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر، رقم 92.

² المادة 04 من القانون 03/10، المرجع السابق.

³ المادة 04 من القانون 03/10، المرجع نفسه.

5- **عقد الامتياز قابل للنقل:** من خلال ما جاء به القانون 03/10 فإن عقد الامتياز قابلا للنقل عن طريق التنازل والتوريث كما أنه قابل للحجز عليه¹ الحجز يكون على الأملاك السطحية دون الأرض ، كما يمكن رهن هذا الحق كما سبق ذكره في الفقرة السابقة².

ج- **الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي:** من خلال نص المادة 04 من القانون 03/10 نجدها عرفت حق الامتياز و وضحت أطرافه والمتمثلة في المستثمر صاحب الامتياز والدولة مانحة الامتياز كما بينت موضوع عقد الامتياز الذي ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

1- أطراف عقد الامتياز الفلاحي:

• المستثمر صاحب الامتياز:

عرفت المادة 04 من القانون 10 / 03 المستثمر صاحب الامتياز على أنه شخص طبيعي جزائري الجنسية³، وان يكون عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية⁴، وحائز على عقد اداري مشهر في المحافظة العقارية و أن يكون قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87⁵ ،والمتمثلة في دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها ودفع الاتاوة.

- وأن لا يكون من المقصيين⁶ ، بسبب خرقهم لأحكام تشريعية وتنظيمية او كان موضوع اسقاط حق عن طريق القضاء ، أو تم الغاء استفادتهم بموجب قرار ولائي.

¹ المادة 13 من القانون 03/ 10، المرجع السابق

² المادة 12 من القانون 03/10، المرجع نفسه.

³ اثبات الجنسية الجزائرية المطالب بها يكون فقط برفاق نسخة من بطاقة التعريف الوطنية بمعنى أنه لا يهم أن كانت أصلية أو مكتسبة.

وهو ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 326/10 ، المؤرخ في 2010/12/23، الذي يحدد كليات تطبيق الإمتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر ، العدد 79.

⁴ بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، المرجع السابق ، ص 130.

⁵ المادة 16-17-18 من القانون 19/87، المرجع السابق.

⁶ المادة 07 من القانون 03/10، المرجع نفسه

- أن يقدم المستثمر تصريح شرفي مصادق عليه متضمنا جردا محينا لأموال المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87.

وفي حالة اخلاله بالتزامه، للإدارة الحق في فسخ العقد بإرادتها المنفردة حسب المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10¹ المحدد لكيفيات تطبيق القانون 03/10 ، حيث يتم التحقق من اخلاله بالتزامه عن طريق تحقيق من طرف لجنة ولائية² ، يترأسها الوالي بعد ارسال الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

• الدولة مانحة الامتياز:

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

ومن هذا المنطلق كان لابد من اعادة النظر في السياسات المنتهجة من طرف المشرع الجزائري، حيث تخلى عن التشريعات القديمة وذلك بإصداره للقانون 16/08³ ، واعاد الاعتبار للدولة بتجسيده للقانون 03/10 باعتبارها مالكة الأرض الفلاحية التابعة لأموالها الخاصة، وفرضها لرقابتها على هذه الأراضي التي تعتش من أخصب وأجود الأراضي، فاذا كان صاحب الامتياز يملك حقا عينيا عقاريا على الأرض فالدولة تملك الرقابة عليها، بمعنى أنه على المستثمر مراعاة طبيعة ووظيفة الأرض واحترام تخصيصها.

كما أنه تم تحديد مدة العقد وذلك تقاديا لنتائج السياسات السابقة التي كانت فيها الدولة المالك الذي لا يملك، ويمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الموضوع تحت تصرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، باعتباره منظم للسياسات العقارية الفلاحية، وله سلطة التعاقد مع

¹ المرسوم التنفيذي 326/10، المرجع السابق.

² تشكيلة اللجنة المذكورة في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10 ، المرجع نفسه.

³ القانون 16/08، المرجع السابق.

المستثمر الفلاحي¹. يتمثل نطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي في الأحكام التي تضمنها، ممثلة في تحديد الأراضي الفلاحية محل الامتياز الفلاحي حسب القانون 03/10، وهي التي كانت خاضعة للقانون 19/87، وتتشكل هذه الأراضي من مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تنطبق مساحتها مع عدد المنتجين²، وعليه سنحاول تحديد نطاق تطبيق عقد الامتياز الفلاحي من خلال التطرق لموضوعه ومدته والاتاوة الإجارية.

2- موضوع العقد: كما سبق الذكر فإن موضوع عقد الامتياز ينصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها³ والتي كانت خاضعة للقانون 19/87⁴، وقد استثنى المشرع في المادة 02 من القانون 03/10 الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والملحقة للهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز مهام موكله إليهم، كالمزارع النموذجية - مؤسسات التكوين والبحث - معاهد التنمية، والتي لا يتضمنها عقد الامتياز. وبالتالي يكون الاستثمار على الأراضي المتوفرة بهدف استغلالها استغلالاً امثلاً لخدمة الأمة والاقتصاد الوطني.

وتعد المدة في عقد الامتياز الفلاحي عنصراً جوهرياً، حيث نصت المادة 476 من القانون المدني أنه لا بد من تحديد مدة الإيجار، حيث نصت المادة 04 من القانون 03/10 على مدة عقد الامتياز والتي تكون مقدرة كحد أقصى بـ 40 سنة قابلة للتجديد بناءً على طلب المستفيد وفي حالة وفاته تنتقل للورثة، ويسري العقد من تاريخ نشره في المحافظة العقارية⁵.

أما الاتاوة الإجارية فهي قيمة يتفق عليه أطراف العقد، وهو مبلغ زهيد مقارنة بالقيمة الحقيقية للأرض، غايته دفع المستفيد لخدمة الأرض، وعدم دفع الاتاوة لمدة سنتين متتاليتين يؤدي إلى إسقاط الحق وفسخ العقد الإداري من قبل الإدارة، لأنه يعد إخلالاً بالالتزام ويتم دفع الاتاوة

¹ المادة 05 والمادة 06 من القانون 16/08، المرجع السابق.

² المادة 03 من القانون 19/87، المرجع السابق.

³ المادة 02 من القانون 03/10 والمادة 01 من المرسوم التنفيذي 326/10، المرجع السابق.

⁴ المادة 03 والمادة 09 من القانون 19/87، المرجع نفسه.

⁵ المادة 06 من الملحق الثالث من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية.

الإيجارية السنوية على نفع الأرض لا على الانتاج¹، ويتم تحديدها بموجب قانون المالية، وتم تحديدها لأول مرة في قانون المالية التكميلي لسنة 2010 في المادة 41 منه²، المعدلة بموجب المادة 19 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ويتم تقييمها وفق الجدول التالي³:

المبالغ (بالهكتار - وخارج الرسم)		مناطق ذات امكانية فلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000 دج	15.000 دج	أ
2.000 دج	10.000 دج	ب
1.000 دج	5.000 دج	ج
	800 دج	د

ويتم منح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 5 بالمائة من مبلغ الإتاوة المحصلة فعليا⁴.

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 147 .

² الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي، ج ر رقم 49، الصادر بتاريخ: 28 أوت 2010.

³ التعليم رقم: 5006 بتاريخ 13/05/2014، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

⁴ المادة 40 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المرجع نفسه.

خلاصة الفصل:

من خلال ما تم تناوله في الفصل الأول يتضح جليا أن عقد الامتياز الذي كرسه القانون 03/10¹ والمرسوم التنفيذي 326/10²، وهو نظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية المتبعة منذ الاستقلال والتي بدأت بنظام التسيير الذاتي إلى نظام الثورة الزراعية وصولا إلى نظام الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87³.

وعليه فهذا النمط الجديد جاء بمجموعة من الحلول قصد المحافظة على الأملاك الوطنية وبحمايتها من النهب والاستغلال غير المشروع ومن تغيير وجهتها الفلاحية، كما عززت الترسانة القانونية المكرسة لعقد الامتياز من الدور الرقابي لهيئات الدولة الموكلة إليها مهام مراقبة استغلال الأراضي الفلاحية، واعطائها الحق في استرجاع الأراضي الفلاحية في حالة وجود إخلال بالالتزامات من طرف صاحب الامتياز، حيث كل من خالف القواعد القانونية المنظمة لعقد الامتياز وأخل بالتزاماته التعاقدية، يتعرض لفسخ العقد وبالتالي استرجاع الأراضي الفلاحية المستغلة.

¹ القانون 03/10، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي 326/10، المرجع السابق.

³ القانون 19/87، المرجع السابق.

**الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير
ومراقبة العقار الفلاحي والمنازعات
المتعلقة به.**

الفصل الثاني : الهيئات المكلفة بتسيير ومراقبة العقار الفلاحي والمنازعات المتعلقة به.

أنشأت الدولة آليات وهيئات رقابية وطنية ومحلية وكذا مديريات جهوية أوكلت لها مهمة المراقبة الدائمة والمستمرة للأراضي الفلاحية من أجل حمايتها وضمان استغلالها استغلالاً أمثلاً وتحسن قدراتها الانتاجية ، لذلك ارتأيت تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين :

المبحث الأول : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA .

المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي.

المبحث الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA

تم انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المادة 01 من القانون 25/90¹ المتضمن التوجيه العقاري حيث تنص المادة الأولى منه: "يحدث مؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص الديوان وتجسد ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم: 87/96، فهو بذلك وحسب المادة الخامسة منه أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية²، فقد اعطى له صلاحيات واسعة يمارسها على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة.

المطلب الأول: النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما انها تخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، ويوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره بالجزائر العاصمة وله فرع في كل الولايات وهو ضابط للسياسة العقارية الفلاحية ويمارس مهام الخدمة العمومية طبقا للدفتر شروط حيث يكلف بالتنظيم العقاري طبقا للمواد 52 - 56 - 61 - 62 من القانون التوجيهي العقاري³.

و يتكون مجلس الإدارة حسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 مايلى:

ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا.

ممثل وزير العدل.

¹ نصت المادة 01 من القانون 25/90 على: " تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص - الديوان"

² المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 المؤرخ في: 22/10/2009، ج ر عدد 15 .

³ القانون 25/90، المرجع السابق.

ممثل وزير المكلف بالأموال الوطنية.

ممثل وزير المكلف بالجماعات المحلية.

ممثل وزير المكلف بالمالية.

ممثل وزير المكلف بالتهيئة العمرانية.

ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة .

ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.

الفرع الأول: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

وتتمثل مهامه فيما يلي:

أولاً- يمثل الدولة أمام القضاء في الدعاوي القضائية الرامية لحل المستثمرات الفلاحية صاحبة الامتياز في الأراضي ويقوم بتأجير والبيع وممارسة حق الشفعة وكذا الاستغلال المباشر والمبادلة.¹

ثانياً- كما أنه وتطبيقاً للقانون 03/10 يتولى مهمة تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي لفلاحية بالموافقة على ملف طلب التحويل وإمضائه لدفتر الشروط مع صاحب الحق فيما أن عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري وفقاً للمعيار العضوي، وفي المقابل جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10 مؤرخ في 2010/12/23 ليحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة²، متضمناً لحقوق والتزامات المستثمر ومدة الإمتياز وكذا الشروط المالية للامتياز والتعويضات و شروط الفسخ³ ، ونصت على سلطات الإدارة خاصة منها الفسخ الإداري. حيث يعرف دفتر الشروط⁴ على أنه وثيقة إدارية تحررها الإدارة والتي بموجبها تشتم الصفقات العمومية، لتنفذ إرادتها

¹ ليلي زروقي: التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، الجزء الأول، ط 2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 35

² المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق .

³ Manel gros ,droit administratif langle jurisprudentiel,edition monchretien ,1998,p 121.

⁴ نموذج دفتر الشروط مرفق في الملاحق .

في الاستغلال وتحتوي على ثلاث أنواع محددة في المادة 26 من قانون الصفقات العمومية¹ هي:

-دفاتر البنود العامة المطبقة على كل صفقات الاشغال.

-دفاتر التعليمات المش تركة التي تحدد الترتيبات التقنية.

-دفاتر التعليمات الخاصة.

كما احتوى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 على جميع الأحكام (حقوق المستثمر والتزاماته-كيفية ممارسة الرقابة - مدة الامتياز- الشروط المالية).

وما يلاحظ عليه أنه جاء على شكل تنظيم غير قابل للمناقشة والتفاوض، وهذه الأحكام التنظيمية لا تمس بالطابع التعاقدى لأنه يتم انعقاد الموافقة على بنود معدة سابقاً²، فيكون الايجاب من المستثمر والقبول من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

من خلال ما سبق نستخلص أن دفتر الشروط هو جزء من العقد وليس منفصلاً، حيث يتم امضائه بين المستثمر والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتستكمل الإجراءات بعد ذلك ويتم تحرير العقد وإمضائه من طرف إدارة أملاك الدولة فقط دون المستثمر، الذي يكتفي بإمضاء دفتر الشروط فقط وعليه نقول أن دفتر الشروط هو جزء لا يجزأ عن عقد الامتياز.

وعليه نقول أن دفتر الشروط هو مرحلة تمهيدية لإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، حيث يتم التحويل³ وفق اجراءات تتمثل في إيداع ملف التحويل ليتم دراسته على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليتم بعدها إصدار عقد امتياز كما سنبينه فيما يلي:

¹المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر رقم 50.

²جوادي نبيل، دفاتر الشروط في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2006، ص 93

³تعليمية وزارية مشتركة رقم 654 موضوعها معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية نموذج مرفق في الملاحق.

1- ايداع ملف التحويل: يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا في ظل القانون 19/87 والحائزين على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي¹، خلال 18 شهرا من صدور القانون في الجريدة الرسمية.

2- مكونات الملف: تطبيقا للقانون 03/10 صدر المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الذي نص في المادة 02 على مكونات الملف كما يلي:

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

-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

-شهادة فردية للحالة المدنية.

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

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

وفي حالة أن المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد الحدود، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني اعداد أو تحيين المخطط²، وعملية المسح شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، حيث أغلب الأراضي الفلاحية لم يتم مسحها ولتسريع العملية صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم: 654 المدرجة ضمن الملاحق والتي تحث على ضرورة تسريع عملية تحرير العقود وذلك باعتماد المسح المعد بالنظام الشخصي على أن لا يتجاوز فارق المساحة 05 بالمائة من المساحة الأصلية أي 20/1³، والتي تقدر

¹ المادة 09 الفقرة 01 من القانون 03/10.

² كحال مصطفى، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 56.

³ تعليمة وزارية مشتركة رقم 654 بتاريخ: 2012/09/11 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز المرجع السابق.

بالمساحة المرجعية حسب المرسوم التنفيذي رقم 490/97¹، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية المدرج ضمن الملاحق.

-تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً معيناً لأموال المستثمرة، وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87.

-توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة تركة لآحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

3- آجال تقديم الملف: حددت الآجال بـ 18 شهراً من تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية، وفي حالة عدم تقديم الملف يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اعدارين عن طريق محضر قضائي، ومدة كل اعدار شهر واحد، وعند انقضاء المدة يعتش المستثمر أو ورثته في حكم المتخيلين عن حقوقهم في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز²، وتسترجع الأراضي الفلاحية الأملاك السطحية من قبل إدارة أملاك الدولة.

4- الهيئة التي تستلم الملف: يقدم الملف الخاص بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96³ والذي مقره بوزارة الفلاحة والتنمية الريفية ولديه فروع على مستوى المديرية الولائية للفلاحة.

5- دراسة الملف: يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة طلبات تحويل العقود المتضمنة حقوق الانتفاع الدائم المودعة لديه إلى عقود الامتياز⁴ طبقاً للقانون 03/10 وامضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي¹، ويرسل الملف إلى إدارة

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر العدد 84. الصادرة بتاريخ 1997/12/21.

² المادة 30 الفقرة 01 و02 من القانون 03/10، المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 332/09 المؤرخ في 2009/10/22، ج ر العدد 15.

⁴ Jacques foye, Guide de procedures 1^{er} partie :procedures de conversion du droit de jouissance en droit de concession ,p06.

املاك الدولة بغرض إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاحي²، ويتم تحويلها إلى مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لشهرها.

6- إعداد عقد الامتياز وشهره³:

عند موافقة الديوان الوطني للأراضي لفلاحية على ملف طلب التحويل وإمضائه لدفتر الشروط⁴ مع صاحب الحق، يتم ارسال الملف إلى مديرية املاك الدولة ليتم الاعداد لعقد الامتياز⁵ على مستوى مصالحها باسم كل مستثمر على المشروع وبحصص متساوية⁶، كما يقومون بإعداد مقرر التأهيل للامتياز⁷، غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يفصل فيه طبقا للمرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁸، ويشمل عقد الامتياز البيانات التالية⁹:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعن وان المستثمر صاحب الامتياز.

-الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء.

-مدة الامتياز (من سنة إلى 40 سنة كحد اقصى قابلة للتجديد بطلب من المعني قبل سنة من انقضاء المدة).

-موقع الأرض وقوامها والاملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك. وتجر الإشارة إلى أن عقد الامتياز يمضى من قبل املاك الدولة فقط لأن المستثمر سبق وأن أمضى على دفتر

¹ المادة 09 من القانون 03/10 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 326/10، المرجع السابق

² بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10، محاضرات أقيمت على طلبه الماجستير 2011/2010، بن عكنون، الجزائر، ص19.

³ منشور وزاري مشترك رقم 1839 مؤرخ في 2017/12/14 يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة و المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن ذريق الامتياز، وزارة المالية.

⁴ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10، المرجع السابق.

⁵ نموذج عقد الامتياز مرفق في الملاحق .

⁶ المادة 06 من القانون 03/10 والمادة 12 الفقرة 1 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المرجع السابق.

⁷ نموذج المقرر التأهيل للامتياز مرفق بالملاحق .

⁸ المرسوم التنفيذي رقم 490/97، المرجع السابق

⁹ المادة 13 من المرسوم التنفيذي 326/10، المرجع السابق.

الشروط¹. كما تحرر شهادة انتقاء طبقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 108 بتاريخ 2011/02/23. لصالح المعني².

أما بالنسبة للشهر فبعد استكمال الاجراءات ترسل إدارة املاك الدولة العقد إلى المحافظة العقارية لشهره³، حيث يهدف اجراء الشهر إلى تثبيت ملكية العقار بما في ذلك حق الامتياز لصالح الشخص المستفيد وإعلام الغير بالتصرفات الواردة على الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة محل امتياز، لتقوم بعد ذلك إدارة أملاك الدولة بإرسال العقد المشهر بعد تسجيله⁴ إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتبليغه لصاحب الامتياز.

7- جزاء التخلف عن تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز: حيث اذا لم يتقدم العضو في المستثمرة الفلاحية بطلب التحويل خلال مدة 18 شهرا، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال اعدارين عن طريق محضر قضائي⁵، ومدة كل اعدار شهرا واحدا، يعتبر بذلك صاحب الحق أو ورثته متخللين عن حقوقهم، ويسقط حقهم بموجب قرار صادر عن الوالي يشهر بالمحافظة العقارية، ولهم الحق في الطعن في القرار الصادر بدعوى الالغاء، وتسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية بكل الطرق القانونية وتتمثل الحالات التي ترتب جزاءات سقوط حقهم في ما يلي:

-المستفيد الموفي بالتزاماته والرافض لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز:

حيث اذا كان المستفيد موفيا لالتزاماته في ظل القانون 19/87، ولم يرتكب أي خطأ ورفض إجراءات التحويل مؤسسا ذلك على أنه صاحب حق الانتفاع الدائم قابل النقل والتنازل والحجز عليه، وهو ثابت بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر في المحافظة العقارية، أي أنه مالك لهذا الحق ولم يخل باي التزام منصوص عليه في القانون 19/87، بمعنى أصبح صاحب حق مكتسب طبقا للمادة 692 من القانون المدني ومفادها أن الأرض ملك لمن يخدمها، أي أنه رفض تحويل

¹ مصطفى كحال ، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، المرجع السابق، ص 60 .

² شهادة انتقاء ،نموذج مرفق في الملاحق.

³ نصت المادة 793 من القانون 58/75 المعدل والمتمم بالأمر 10/05 على : "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الاخرى في العقار العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر".

⁴ راجع المادة 13 من القانون 16/08 ، المرجع السابق.

⁵ يتم التبليغ وفق الاجراءات المنصوص عليها في المواد 408-410-411-412 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية.

الحق الذي اكتسبه في ظل القانون 19/87 (حق الانتفاع)، إلى حق الامتياز مستندا للحجج المذكورة أعلاه، من أنه موفي بجميع التزاماته حيث يسقط حقه وتسترجع إدارة أملاك الدولة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية. وعلى الرغم من كل هذا تطبق عليه احكام المادة 30 من القانون 03/10 .

- **المستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض:** ان المتخلي عن خدمة الأرض يعتش مخلا بالتزاماته ويكون محل متابعة قضائية طبقا للمادتين 28 و 29 من القانون 19/87 ويؤجل الفصل في وضعيته لحين الفصل في قضيته بموجب حكم قضائي نهائي.
- **الاجراءات الخاصة بالورثة:**

ينتقل حق الانتفاع الدائم لورثة المستفيد وعند تخليهم عن حقوقهم العقارية، لا تطبق عليهم الاجراءات المنصوص عليها في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10 ، بل تطبق عليهم أحكام المادة 53¹ من المرسوم التنفيذي 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .
حيث إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية العقارية وفتح التركة يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص بعد التحقيق القضائي أن يثبت التخلي، ليتم حينها اجراء تسليم اموال التركة وفق المادة 53 السالفة الذكر.

أما إذا توفي المستفيد صاحب المستثمرة ولم يترك ورثة تطبق عليه المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص صراحة على أنه في حالة وجود عقار غير معروف مالكة أو توفي شخص ولم يترك ورثة، يحق للدولة المطالبة عن طريق القضاء استصدار حكم بعدم وجود ورثة لتطبق عليه نظام الحراسة القضائية ليتم بعدها تسليم التركة للدولة:

- **الإجراءات الخاصة في حالة الغائب:** إذا تبين أن المستفيد مفقود يمكن للدولة أن ترفع دعوى من أجل استصدار حكم بفقد شخص أو غيابه، وبعد إجراءات التحري يصدر القاضي حكم بموت المفقود وفتح التركة.

ثالثا -يسهر على شرعية الصفقات المتعلقة بالأراضي الفلاحية و سندات الامتياز فضلا عن ضمان مراقبة السوق العقارية وحركة أصول الأملاك الوطنية لحساب الدولة.

¹تنص المادة 53 على: " اذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة، نحق للدولة أن تطلب من القاضي..... ان يثبت التخلي".

رابعا - يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الاداة الاساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، فهو بذلك له وظيفة الضبط العقاري.

-خامسا-مراقبة عدم استثمار الأراضي الفلاحية من قبل المستثمر صاحب الامتياز بعد إنذاره واتخاذ جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بإسقاط حق الامتياز، يقوم الديوان بوضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستثمار أو الإيجار أو البيع¹:

فوضع الأرض حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير²:ويكون وضع الأرض حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير جزءا في الحالات التي يكون فيها المالك عاجز مؤقتا على استغلال الأراضي المعنية، حيث تبقى الصفة للمعني بالجزء، والمعيار المعتمد هو : تقرير هذا الجزء عندما يرجع عدم الاستغلال لأسباب قاهرة متعلقة بالمعني وكون مؤقتة تحول دون استطاعة

المعني من استغلال أرضه كالمرض والاعسار³، والمشرع لم يبين حالات تطبيق الجزاءين أو المدة القانونية لكل منهما.

أما عرض الأرض للبيع:وهو جزء يتحقق في حالة توفر الخطأ المتمثل في التعسف وقيام المسؤولية التقصيرية ويطبق في حالة الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا فيكون بيعا جبريا في حالة الموقف السلبي للمالك، أو بيعا اختياريا في حالة موقفه الإيجابي⁴.

سادسا-يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتطوير الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحي عن طريق عملية الضم والمبادلات الودية⁵.

سابعا- كما يقوم بإنشاء بنك للمعطيات الذي يعتني بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره مراعاة للمادة 61 من قانون التوجيه العقاري.

¹ المادة 51 من قانون 25/90، المرجع السابق.

² المادة 52 من القانون 25/90، المرجع نفسه.

³ فقيرة فائزة، "واجب استثمار" ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90، مذكرة لنيل شهادة

المجاستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005، ص109-110.

⁴ فقيرة فائزة، "واجب استثمار" ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90، المرجع نفسه، ص115.

⁵ المادة 58 من القانون 25/90، المرجع نفسه.

نصت المادة 28 من القانون 03/10 على انه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في مراقبة كل المخالفات التي يقوم بها المستثمر صاحب الامتياز، حيث يقوم الديوان بتحرير محضر المخالفة وتوجيه له انذار، وفي حالة عدم امتثاله يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار إدارة أملاك الدولة من أجل الفسخ الإداري لعقد الامتياز المبرم بينها وبين المستثمر، ويعد إخلالا بالالتزام في الحالات المذكورة في المادة 29 من القانون 03/10 المذكور آفا.

ثامنا-أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كمثل للدولة، فهو ضابط ومنفذ للسياسة الوطنية العقارية الفلاحية، ويمارس سلطاته على الأراضي الفلاحية الخاصة لحمايتها والحفاظ عليها في اطار سياسة التوجيه الفلاحي، ومن هذا المنطلق كان من المفروض اعطائه سلطات واسعة باعتباره ممثلا للدولة مالكة الرقبة.

تاسعا-يتابع شروط استغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة.

عاشرا- يسهر على أن لا تبرم أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها الفلاحية.

ص-تقديم ترخيص بالبناء على الأراضي الفلاحية باعتبار لديه سلطة تقديرية في مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية.

احدى عشر- ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة:

حق الشفعة من أهم الصلاحيات التي يمارسها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يتدخل في حالة رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حقه أو في حالة عدم وجود وارث، والمشروع تطرق لموضوع حق الشفعة في أحكام القانون المدني¹ والقانون 03/10².

¹ راجع المادة 479 من القانون المدني الجزائري.

² نصت المادة 15 من القانون 03/10 على "في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للمستثمرين الاخرين اصحاب الامتياز في نفس المستثمرة أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به."

كما نجد ان المادة 17 من المرسوم 326/10¹ تطرقت لحق الشفعة، ويمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة في الحالات التالية:

- في حالة انتقال الحق للورثة² وتنازل الورثة لاحدهم أو الغير، بالمقابل أو بالمجان ان حسب الشروط المحددة قانونا، هنا يمكن للديوان استعمال حق الشفعة والحلول محل المشتري في حق الامتياز، كما يمكن للورثة تقديم شخص كأجير إلى حين بلوغهم سن الرشد القانونية، وهذا ما اقتضته المبررات العملية لكون القانون 03/10 صمت عن معالجة هذه الحالة .
- وفي حالة العجز والمانع البدني المثبت قانونا، والذي يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة يجوز للأعضاء الآخرين في المجموعة أن يطلبوا من المحكمة البت في نقل حصة العضو المعني بالتنازل، وهنا يصبح من حق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة.

- للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تأسيس رهن³ يتقل الحق العيني العقاري لفائدة هيئات القرض، وفي حالة عدم وفاء المستثمر بالديون يمكن لهيئة القرض الحجز على حقه في الامتياز وفي قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي هذه الحالة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة واسترداد الحصص المحجوز عليها⁴، مقابل دفع قيمة الدين للدائن وهذا قبل الشروع في اجراءات البيع الجبري للحصة المحجوز عليها.

¹ نصت المادة 17 من المرسوم على " : 326/10 على : "...يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به"، المرجع السابق.

² راجع المادة 13 من القانون 03/10، المرجع السابق.

³ المادة 12 من القانون 03/10، المرجع السابق.

⁴ والحجز في هذه الحالة يكون فقط على الاملاك السطحية والمباني الموجودة في الأرض الفلاحية دون الأرض .

الفرع الثاني: مراقبة الديوان الوطني لاستغلال الأراضي الفلاحية

أوكلت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المتضمن انشائه، ممارسة مهام الخدمة العمومية باعتباره متصرف لحساب الدولة مانحة الامتياز في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية حسب القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، وذلك من خلال تحديد وتوجيه الفلاحة الوطنية من أجل تحقيق الأمن الغذائي.

ولتحقيق هذه الاهداف يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه والتي حددها القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري نذكرها على سبيل المثال :

-إن الاستثمار الفعلي واجب على مالك الحقوق العينية العقارية أو حائزها¹، وعليه فان عدم استثمار الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا من قبل المستثمرين اصحاب الامتياز في استعمال الحق، نظرا لأهمية الأراضي والاهداف المسطرة لها، وعدم استغلال الأرض لمدة سنتين متتاليتين وبعد اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة حسب القانون، يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة.

-تشجيع الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، تطوير المستثمرات الفلاحية وتقديم وسائل تقنية ومالية تساعد على عصنة القطاع الفلاحي.

-للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الرقابة على صحة الملفات المقدمة لأجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من خلال التنسيق مع اللجنة الولائية² ، والتي نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10 على تشكيلها.

¹المادة 48 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

²المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10 (أحداث لجنة ولائية)، المرجع السابق.

المطلب الثاني: الصناديق والمنظمات الخاصة بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية.

لحفاظ على الرصيد الوطني المتمثل في العقار الفلاحي، عززت الدولة وسائلها القانونية والمتمثلة في النظام القانوني وكذا هيئات الرقابة ومنحت لها سلطات واسعة في فرض الجزاءات وتوقيع العقوبات بموجب مراسيم وقوانين، ونذكر هذه الهيئات كما يلي:

- الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية.

- المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية.

الفرع الأول: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية

تم انشاء الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 413/05 ، والذي عنوانه الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي، حيث خصص هذا الصندوق للإعلانات التي تضمن مساهمة الدولة في تنمية الانتاج والانتاجية الفلاحية، وكذا تثمينها، ودعم أسعار المنتجات الطاقوية المستعملة في الفلاحة، وتخفيض نسبة الفوائد على القروض الفلاحية بما فيها تلك الموجهة للعتاد الفلاحي الذي تم اقتنائه بصيغة البيع بالإيجار ودعم المصاريف المتصلة بدراسة الجدوى والتكوين المهني ومتابعة مدى تنفيذ المشاريع وكذا الاعانات التي تضمن مساهمة تطوير الري الفلاحي وحماية اشكال الثروة الحيوانية والنباتية.¹

أولا -مراقبة الصندوق للاستثمارات الفلاحية:

إن المخطط الوطني للتنمية هو آلية تهدف إلى المحافظة على الاستعمال العقلاني للمواد الطبيعية والاستغلال الأفضل للقدرات المتاحة قصد الوصول إلى بناء فلاحة عصرية ذات كفاءة.

¹ المادة 01 من المرسوم التنفيذي 413/05 ، المؤرخ في 2005/10/25 والذي يتعلق بكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/067 ، ج ر العدد 72 ، الصادرة بتاريخ: 2005/11/02 .

ثانيا -مراقبة تنفيذ الاهداف المسطرة للاستثمار الفلاحي:

ومن بين هذه الاهداف المسطرة نذكر مايلي:

-استصلاح 700.000 هكتار من الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية قديمة أو انشاء مستثمرات فلاحية جديدة بموجب عملية تجميع الأراضي الفلاحية وإعادة توزيعها على الفلاحين.

-خلق ما يقارب 330.000 منصب عمل من اصحاب الامتياز والعمالة.

-تخصيص الموارد المالية الكافية لميزانية التجهيز الخاصة بوزارة الفلاحة وكذا الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية.

اعادة هيكلة المجال الفلاحي واعادة الاعتبار له .

- تأهيل الموارد الطبيعية.

-تحسين ظروف الحياة ومداخل الفلاحين.

-ترقية وتشجيع الاستثمار الفلاحي ودمجه في الاقتصاد العالمي.

ثالثا -مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية: وهذا لأجل تقليص الفاتورة

الغذائية وتكييف أنظمة الإنتاج ومراقبة نوعية المزروعات والنشاطات الفلاحية حسب طبيعة الأراضي ودرجة خصوبتها، وكذلك يراقب الأنشطة التي تؤمن مداخل الفلاحين بالإضافة للمحافظة على المستثمرات الفلاحية.

الفرع الثاني: المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية

بصدور القانون 17/87 المؤرخ في 01/08/1987 المتعلق بحماية الصحة النباتية¹، المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية بموجبه، هدفها تحسين المردود الأفضل للمنتجات الفلاحية.

وهذه المنظمة تجسد سلطة الصحة النباتية الوطنية²، حيث تعتبر هذه الأخيرة سلطة مركزية من خلال الإدارة المركزية المستمدة من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، ولها دور فعال في تطبيق سياستها الوطنية للصحة النباتية وهو ما اكدته المادة 01 من القانون 17/87، ومن مهام المنظمة ما يلي :

-مراقبة الصحة النباتية.

-سلطات التقصي وتحديد المخالفات وفرض العقوبات.

أولا -مراقبة الصحة النباتية:

نصت المادة 06 من القانون 17/87³ على أنه: " يجب على الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يشغلون بالفعل أملاك عقارية ذات استعمال زراعي أو بصفة ملاك أو بأي صفة أخرى أن يحافظوا على النباتات التي توجد بها"

كما نصت المواد 07 و 08 من نفس القانون أن التصريح بكل النباتات الموجودة والبذور محل الزراعة اجباري بالنسبة للأشخاص المذكورين أعلاه، تحت طائلة المتابعة القضائية عند الاخلال بالشروط المنصوص عليها في القانون وذلك من خلال تحديد نوعية النباتات الواجب استغلالها في الأراضي الزراعية والحفاظ على صحتها.

¹ القانون 17/87 المؤرخ في: 01/08/1987 المتعلق بحماية الصحة النباتية، ج ر رقم 32.

² راجع المادة 03 من القانون 17/87، المرجع نفسه.

³ المادة 06 من القانون 17/87 من الباب الثاني، المرجع نفسه.

ثانيا -سلطات التقصي وتحديد المخالفات وفرض العقوبات: نصت المادة 53 من القانون 17/87 على قيام الأعوان الإداريين المنتمين لمنظمة الصحة النباتية، بسلطة التقصي والمراقبة وتحرير المخالفات وفرض العقوبات على المستثمرين الفلاحين.

حيث يقوم هؤلاء الأعوان في مجال البحث ومعاينة المخالفات بتحرير محاضر تكون لها الحجية أمام القضاء إلى أن يثبت ما يخالف ذلك¹ وتكون هذه المخالفات سببا مباشرا في فسخ العقد وانهاؤه، لأنه يدخل في باب الاخلال بالالتزامات المنصوص عليها في القانون 03/10 وكذا المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، حيث تعتبر هذه المخالفات أضرارا بالأرض الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز، وعدم المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، وكذا تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي.

¹المادة 55 من القانون 17/87، المرجع السابق.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي

تثير عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز بعض المنازعات وفق القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، حيث نجدهما قد احالا بعض المنازعات إلى القضاء العادي والبعض الآخر للقضاء الإداري.

ولدراسة الموضوع بالتفصيل، نقسم المبحث إلى مطلبين: الأول يتضمن المنازعات التي يثيرها عقد الامتياز والثاني يتضمن طرق انتهاء عقد الامتياز.

المطلب الأول: اختصاصات الجهات القضائية

كما سبق القول فإن كل من القانونين 03/10 و 326/10 نجدهما قد أحالا بعض المنازعات إلى القضاء العادي والبعض الآخر للقضاء الإداري، وسيتم التفصيل فيما يلي:

الفرع الأول: اختصاصات الجهات القضائية العادية

يكون القاضي العادي مختص في المنازعات التي يمكن ان تحدث بين اصحاب الامتياز فيما بينهم أو مع الغير، حيث ينظر فيها قضاة القسم العقاري وذلك طبقا للمادة 511 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية¹.

أولا - النزاعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة:

يختص القسم العقاري بالنظر في كل المنازعات الناشئة بين المستغلين إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وشغلها واستغلالها¹. ويمكن حصر النزاعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما يلي:

¹ نصت المادة 511 من قانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن ق ا م ا، ج ر رقم 21: على "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأمالك العقارية."

-نزاعات متعلقة باقتسام الأرباح.

-إخلال أحد الاعضاء بالتزاماته.

-النزاعات المتعلقة بتنفيذ الالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

-النزاعات المتعلقة بتسوية التركة بعد وفاة أحد اعضاء المستثمرة.

ويتم التفصيل كما يلي:

أ -نزاعات متعلقة باقتسام الأرباح:

منح المشرع المستثمرين اصحاب الامتياز الحرية في تسيير المستثمرة الفلاحية حيث يكون الاستغلال جماعيا على الشيوخ² ، وفي حالة حدوث أي نزاع حول تقسيم الارباح فالقاضي المدني هو المختص، حيث قضت الغرفة المدنية للمحكمة العليا، في نزاع متعلق بطلب نصيب من المنتج من مستثمرة فلاحية بناء على اتفاق تم بين الاعضاء والمتضمن تقسيم منتج الاشجار المستثمرة كما يلي " :حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع إلى عناصر الملف أن محل النزاع هو حرمان الطعون ضدهما من منتج بستان العنب، وذكر أن الطاعنين باعوا بستان العنب

واحتفظوا بكامل المبلغ رغم احقيتهم في المستثمرة الفلاحية، وبالتالي تطبيق القوانين المذكورة كان على صواب خاصة بالمادتين 15 و 17 من القانون 87 /19"

كما يتعين على كل مستثمر فلاحى صاحب امتياز أن يشارك مباشرة وشخصيا في أعمال المستثمرة وإلا فقد حقه في المطالبة الأرباح التي تدرها المستثمرة ، فبمجرد العضوية في المستثمرة لا تكفي وحدها لطلب التعويض أمام القضاء عن أرباح المستثمرة³.

¹المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق .

²نصت المادة 22 من القانون 03/10 لى " :عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم ولا سيما منها -..... :توزيع واستعمال الأرباح."

³مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 93

ب- إخلال احد الاعضاء بالتزاماته: عند إخلال أحد الاعضاء بالتزاماته، يتولى أحد الاعضاء أو عدد منهم رفع دعوى ضده أمام القاضي المدني (العقاري) طبقا للمادة 513 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، غير ان المتابعة القضائية ضد أحد الأعضاء لا بد من الاطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة¹.

حيث يترتب على هذا الاطلاع تحرير محضر المخالفات التي قام بها العضو، ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار العضو المخالف.

ج- النزاعات المتعلقة بتنفيذ الالتزامات القانونية والاتفاقية:

نصت المادة 514 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية² على أن النظر في المنازعات القائمة بين أعضاء المستثمرة بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية سواء ما تعلق منها بموجب القانون 03/10 أو المرسوم التنفيذي 326/10 وكذا دفتر الشروط الملحق به، ترفع الدعاوى امام القسم العقاري لينظر فيها وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة الاحكام الخاصة بشهر الدعاوى .

ففي حالة الاختلاف بين اعضاء المستثمرة الفلاحية عن تعيين رئيس لها لينوب عنهم في الأعمال الخاصة بالمستثمرة، يقومون بعقد اتفاقية تحدد كيفية تعيين ممثل المستثمرة وكذا الطريقة التي يشارك كل واحد من الاعضاء في أعمال المستثمرة الفلاحية، وكذا طريقة استعمال المداخل وتوزيعها³، ويتم الرجوع لهذه الاتفاقية في حالة وقوع نزاع وهي ملزمة بالنسبة لهم وغير ملزمة للغير.

¹ المادة 28 من القانون 03/10، المرجع السابق.

² القانون رقم 08/09، المرجع السابق.

³ المادة 22 من القانون 03/10 المرجع السابق

د - النزاعات المتعلقة بتسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة:

إن المنازعات التي تتعلق بحلول الورثة محل مورثهم في حالة وفاته وعدم قيامهم باختيار من يمثلهم والقيام بالتكفل بكل أعباء المورث وحقوقه في المستثمرة الفلاحية، وكذا في حالة عدم قيامهم بالتنازل سواء بالمقابل أو مجاناً لأحد الورثة أو الغير في المدة المحددة¹، عندئذ يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة بالنظر في هذا النوع من الدعاوى²، حيث يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية بغية إثبات تخلي الورثة عن حقهم أمام القضاء العادي³.

ثانياً - النزاعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير:

يختص القضاء العادي بكل النزاعات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز والغير، كون المستثمرة الفلاحية شركة اشخاص مدنية وفقاً لقانون المستثمران الفلاحية⁴ لها حق التقاضي ويمثلها رئيسها.

وحق الامتياز هو مال عقاري يخول لصاحب الامتياز تأسيس رهن عقاري لتمويل المستثمرة وعصرنتها، وفي حالة عدم التسديد يمكن الحجز على هذا الحق، حيث إذ لم يقيم المدين بالوفاء

في أجل 15 يوماً من تاريخ تبليغه بالوفاء⁵، يمكن للمستفيد من السند التنفيذي الحجز على جميع المنقولات والاسهم والحصص وكذا الأرباح في الشركات والثمار وغيرها من الأموال المنقولة⁶، ويتم الحجز بأمر على عريضة صادرة عن رئيس المحكمة المختصة والتي يوجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها وعند الاقتضاء في موطن المدين، ويتم رفع الدعوى باسم المستثمرة وليس باسم أعضائها ويمثلها رئيسها.

¹ المادة 25 من القانون 10 / 03 المرجع نفسه.

² مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 94

³ المادة 53 من القانون 90 / 30، المرجع السابق.

⁴ مصطفى كحال، المرجع نفسه، ص 95

⁵ المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. المرجع السابق.

⁶ المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. المرجع نفسه.

الفرع الثاني: اختصاصات الجهات القضائية الإدارية

تعتبر المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية الإدارية طرفا فيها¹، أي باعتماد المعيار العضوي.

ومن خلال القانون 03/ 10 والمرسوم التنفيذي 03 / 10 ودفتر الشروط الملحق به نجدها كلها قد تضمنت اختصاصات عديدة ممنوحة للإدارة الممثلة في مديرية أملاك الدولة والديوان الوطني للأراضي الفلاحية والوالي ممثلا للولاية، وتتمثل هذه الاختصاصات في إصدار قرارات إدارية متصلة بعقد الامتياز الفلاحي كما يلي:

-قرار الفسخ الإداري لعقد الامتياز الفلاحي في حالة الاخلال بالالتزامات.

-قرار عدم منح حق الامتياز للمستثمر الفلاحي قبل تحرير العقد.

-قرار اسقاط الحق في حالة عدم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وهذه القرارات يترتب عليها دعوى الغائها وكذا دعوى طلب التعويض عن الاضرار الناجمة.

أولا -دعوى الالغاء المنصبة على القرارات الإدارية:

عند قيام الإدارة بمباشرة أعمالها فإنها تباشرها وفق شكلين هما: أعمال مادية لا تهدف إلى إنشاء أو الغاء أو تعديل مركز قانوني، وبالتالي لا تكون محل دعوى إلغاء وأعمال قانونية هدفها إنشاء وتعديل وإلغاء مراكز قانونية والتي تكون محل دعوى إلغاء وهذه الأخيرة تعرف بأنها²: "دعوى قضائية ترفع أمام الجهات القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا."

¹المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

²عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، 2014، ص144

أ - الغاء قرار الوالي الراض لمنح الامتياز:

عند القيام بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، يقوم المعني هذا الحق بإيداع الملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراسته¹ وللتحقق من الوثائق محل التحويل أو الوقائع المصرح بها يرسل الملف إلى اللجنة الولائية² التي يتزأسها الوالي، وبعد دراسة الملف من قبل اللجنة فإن الوالي³ يقوم بإرسال قرار قبوله للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال إجراءات التحويل⁴، وفي حالة عدم القبول يبلغ المعني بقرار الرفض لمنح الامتياز وترسل نسخة من القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وفي هذه الحالة يحق المعني بالقرار الطعن أمام الجهات القضائية المختصة حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحاكم الإدارية التي تكون مختصة في دعوى الإلغاء حيث تراقب مدى مشروعية القرارات الإدارية⁵.

والمشرع أغفل آجال الطعن في القرار الإداري، وعليه يتم الرجوع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي أجل 04 أشهر⁶ من يوم تبليغ القرار الفردي تبليغا شخصيا، ويتم احتسابها من اليوم التالي للتبليغ الرسمي.

وقد ألزم القانون شهر العريضة القضائية التي يكون موضوعها نزاعا عقاريا مهما كانت الجهة القضائية التي رفعت أمامها⁷، سواء جهات القضاء العادي أو جهات القضاء الإداري.

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 326/10. المرجع السابق.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي 326/10. المرجع نفسه.

³ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10. المرجع نفسه.

⁴ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 326/10. المرجع نفسه.

⁵ المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

⁶ المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

⁷ المادة 14 من الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد92، الصادرة بتاريخ:18/11/1975.

وإذا قام المتضرر من القرار الإداري برفع دعوى الإلغاء فإنه لا يحق لإدارة أملاك الدولة استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المستغلة وفق المادة 10 من المرسوم 326/10، إلى غاية صدور الحكم القضائي حماية لحقوق المستثمر¹.

ب- دعوى الغاء قرار الوالي المسقط لحق الامتياز:

بالرجوع لنص المادة 09 من المرسوم 326/10 السالف الذكر نجد أنها تنص على " يسقط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم في حالة العجز أو الوفاة، الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز..."

بمعنى في حالة عدم ايداع الملف الخاص بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال القانونية وبعد الاعذار²، من طرف المستثمر الفلاحي أو ورثته في حالة الوفاة، يقوم الوالي بإصدار قرار إسقاط حق المستثمر، ليقوم المتضرر من القرار بالطعن فيه أمام القضاء الإداري بالإلغاء، لعدم مشروعيته ويطلب بإبطاله.

وفي هذه الحالة أيضا، إذا رفع المتضرر دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري فإنه لا يحق لإدارة أملاك الدولة استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المستغلة وفق المادة 10 من المرسوم التنفيذي 326/10 إلى غاية صدور الحكم القضائي، وذلك حماية لحقوق المستثمر³.

ثانيا - دعوى التعويض في حالة انتهاء مدة المدّة وفسخ العقد الإداري:

عند انتهاء المدّة القانونية المقدرة ب 40 سنة⁴، وعدم تجديدها وفق الأشكال المنصوص عليها في القانون⁵، مع التعويض على الفسخ الإداري المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية¹.

¹ مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 100 .

² المادة 30 من القانون 03/10.

³ مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع نفسه، ص 100 .

⁴ المادة 04 من القانون 03/10. المرجع السابق

⁵ المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10 والمادة 25 من القانون 03/10. المرجع السابق

-وبعد توافر كل الشروط المنصوص عليها في المواد 26- 27- 28- 29 من القانون 03/10 والمواد 03-05-07-08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، تقوم إدارة أملاك الدولة بإصدار قرار إداري متضمن فسخ عقد الامتياز، مع تحديد قيمة التعويض المستحق للمستثمر صاحب الامتياز أو ورثته، وهذا القرار يكون قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية صاحبة الاختصاص في دعوي التعويض حسب المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث للقاضي سلطة الغاء القرار الإداري والمتضمن فسخ العقد

الإداري (عقد الامتياز) لعدم مشروعيته أو عدم احترامه الشكليات المنصوص عليها، أو مراجعة مبلغ التعويض، بحكم قابل للاستئناف امام مجلس الدولة.

المطلب الثاني : انتهاء عقد الامتياز الفلاحي

إن عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية هو من العقود المحددة المدة² ، وينتهي وفق ثلاث حالات نصت عليها المادة 26 من القانون 03/10 كمايلي

-انقضاء المدة القانونية لعقد الامتياز وعدم تجديده.

-بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.

-عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

وعليه سنحاول التطرق إلى طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي في الفرع الأول، وإلى النتائج المترتبة عليه في الفرع الثاني.

¹المادة 26 من القانون 03/10 . المرجع السابق

²المادة 04 من القانون 03/10. المرجع نفسه.

الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي

من خلال نص المادة 26 من القانون 03/10 فان عقد الامتياز الفلاحي ينتهي بطريقتين هما:

1-الانتهاء الطبيعي والذي يتمثل في الحالة الأولى أي انقضاء المدة القانونية للامتياز وعدم تجديده.

2-الانتهاء غير الطبيعي ويتمثل في الحالتين الثانية والثالثة، بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز، وعند اخلاص صاحب الامتياز بالتزاماته.

أولا -الانتهاء الطبيعي لعقد الامتياز الفلاحي:

تنتهي العقود الإدارية في الأصل بأسباب انقضاء عادية وذلك بتحقيق الغرض منها عن طريق تنفيذ الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا¹.

وعلى اعتبار أن عقد الامتياز الفلاحي من العقود الإدارية، فهو ينتهي نهاية عادية مثله مثل باقي العقود الإدارية، عند تنفيذ الالتزامات التي تم الاتفاق عليها، وبانقضاء المدة القانونية المحددة

بالمادة 04 من القانون 03/10 المحددة ب 40 سنة، وعدم رغبة المستثمر صاحب الامتياز في تجديد حق الامتياز، ولا يتطلب انتهاء عقد الامتياز الفلاحي إجراء نشره في المحافظة العقارية عكس بدايته، وهذا على اعتبار أنه محدد المدة².

أما في حالة رغبة المستثمر الفلاحي في تجديد العقد، ما عليه سوى تقديم طلب خطي³ يودعه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل مدة سنة من انقضاء مدة العقد 40 سنة، ويبدأ سريان عقد الامتياز الفلاحي في مواجهة أطرافه والغير⁴ من تاريخ نشره في المحافظة العقارية⁵.

¹عمار عوايدي، القانون الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990 ، ص 597 .

²مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 104 .

³لمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10. المرجع السابق

⁴مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، المرجع نفسه، ص105

⁵المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10. المرجع السابق

ثانيا -الانتهاء غير الطبيعي لعقد الامتياز الفلاحي:

كما سبق الذكر، فقد تضمنت المادة 26 من القانون 03/10 حالتين تصنفان ضمن الانتهاء غير الطبيعي لعقد الامتياز الفلاحي، حيث أنه وكقاعدة عامة تنتهي العقود الإدارية بصفة طبيعية بانتهاء مدتها¹، كما سبق التطرق له في الفقرة أعلاه .

أ -نهاية عقد الامتياز الفلاحي يطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته:

أعطت المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 في فقرتها السابعة، امكانية انتهاء عقد الامتياز بناء على طلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انتهاء المدة القانونية المحددة ب 40 سنة، شريطة أن يقوم صاحب الامتياز بتقديم اشعار يعلن من خلاله انسحابه بل سنة واحدة على الأقل².

ب - نهاية عقد الامتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته: عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته التي نصت عليها المادة 29 من القانون 03/10 والمادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، كما سبق ذكره بالتفصيل في هذا البحث، يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإيرادته المنفردة إنهاء عقد الامتياز قبل انقضاء مدته القانونية، ويتمثل هذا انهاء بفسخ عقد الامتياز الفلاحي من قبل إدارة أملاك الدولة، وذلك بعد اعدار الديوان لصاحب الامتياز لأجل تنفيذ الالتزامات الواقعة على عاتقه، وعند انقضاء المدة القانونية للإعذار يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار إدارة أملاك الدولة لتقوم بإجراءات فسخ العقد³.

¹ محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005 ، ص 45

¹ مصطفى كحال، المرجع نفسه، ص 106 .

² المادة 28 من القانون 03/10 . المرجع السابق

³ مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 107 .

وهذا عكس ما كان عليه في القانون 19/87 ، حيث كان في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته تقوم الإدارة باللجوء للقضاء من أجل فسخ العقد الإداري الممنوح بموجب حق الانتفاع الدائم¹.

كما يمكن القول أن القانون 19/87 ، منح ضمانا للمستثمر من تعسف الإدارة بلجوتها إلى فسخ العقد مباشرة و بإرادتها المنفردة ، وهذا عكس ما هو الحال بالنسبة للقانون 03/10 الذي منح للإدارة سلطات واسعة منها الفسخ الإداري وإيرادتها المنفردة.

الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز الفلاحي

تترتب جملة من النتائج على انتهاء عقد الامتياز الفلاحي منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والاملاك السطحية المتصلة بها ، ومنها ما يتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز

أولا - استرجاع الأرض الفلاحية والاملاك السطحية المتصلة بها من طرف الدولة:

إن عقد الامتياز لا يمنح بموجبه سوى استغلال الأراضي الفلاحية لمدة محددة² دون الحق في ملكيتها، وعليه فعند عقد الامتياز كما سبق التطرق اليه سواء نهاية طبيعية أو غير طبيعية فان كل العناصر المتعلقة بملكية الأرض الفلاحية من استغلال وحق التصرف تعود للدولة التي تعتبر المالك الاصلي لهذه الأراضي الفلاحية، وعلى المستثمر صاحب الامتياز ارجاع الأرض على الحالة التي هي عليها وهذا حسب نص المادة 26 فقرة 2 من القانون 03/10³ ، وكذا الاملاك السطحية⁴.

³ المادة 04 من القانون 03/10 ، المرجع نفسه.

² نصت المادة 26 فقرة 02 من القانون 03/10 على مايلي: " في كل الحالات المذكورة اعلاه، تسترجع الدولة الاراضي الممنوحة للامتياز كذا الاملاك السطحية، في الحالة التي هي عليها."

³ عرفت المادة 04 من القانون 03/10 الاملاك السطحية ب: "مجموعة الاملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما المباني والاعراس ومنشآت الري

ثانيا - تعويض المستثمر صاحب الامتياز عن الأملاك السطحية¹.

يترتب على نهاية عقد الامتياز، الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح % 10 كتعويض عن الأضرار في إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته².

وعليه فمن حق المستثمر صاحب الامتياز الحصول على تعويض عن الأملاك السطحية، بسبب فسخ العقد لإخلاله بالتزاماته، مع اقتطاع نسبة 10 % من هذا التعويض، كتعويض عن الأضرار التي الحقها المستثمر جراء إخلاله بالتزاماته.

كما تحسب الامتيازات والرهنون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض³ ، بمعنى الهيئة المقرضة تقتضي حقها من مبلغ التعويض.

¹مصطفى كحال، عقد الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 109 .

²المادة 26 فقرة 03 من القانون 03/10. المرجع نفسه.

³المادة 27 من القانون 03/ 10 ، المرجع نفسه.

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة للفصل الثاني تم تسليط الضوء أكثر على الهيئات الموكلة اليها الدور الرقابي على استغلال الأراضي الفلاحية والمتمثلة بالأساس في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي استحدث بموجب المادة 01 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ليصدر بعدها المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 والمتضمن والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية الاستقلال المالي ومن أجل تعزيز دوره الرقابي منحت له سلطات واسعة بموجب القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 من مراقبة عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وكذا مراقبة الأراضي الفلاحية استغلالا أمثلا، ويخطر إدارة أملاك الدولة بإخلالات صاحب الامتياز بالتزاماته الموجبة لفسخ العقد الذي هو من سلطات إدارة أملاك الدولة.

كل هذا هدفة الحفاظ على الأملاك الوطنية والأراضي الفلاحية والذي من شأنه المساهمة في جعل قطاعي الفلاحة بديلا فعالا للنهوض بالتنمية الاقتصادية للجزائر.

كما تم تسليط الضوء في هذا الفصل على المنازعات الناشئة جراء القرارات الصادرة عن إدارة أملاك الدولة والوالي، حيث تم إحالة بعض النزاعات إلى جهات القضاء الإداري كونها صاحبة الولاية العامة في المادة إدارية ، وتم إحالة البعض الآخر إلى جهات القضاء العادي إضافة إلى التطرق إلى نهاية عقد الامتياز بصفة طبيعية وغير طبيعية.

أَخَاتِهِ

الخاتمة:

من خلال ما تم تناوله في هذه الدراسة نجد أن العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر شهد منذ الاستقلال إلى يومنا هذا عدة نظم وتشريعات وسياسات عقارية متباينة خلقت نوعا من التذبذب في العلاقة بين الفلاح والأرض، حيث تم استحداث نمط جديد لتسيير استغلال الأراضي الفلاحية بموجب القانون 19/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ألا وهو حق الامتياز، ليتم تكريسه بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث يتم بموجب عقد الامتياز منح حق عيني عقاري على الأرض الفلاحية لصاحب الامتياز، مقابل إتاوة سنوية ولمدة محددة ب 40 سنة.

كما تم منح صاحب الامتياز مجموعة من الحقوق وتحمله مجموعة من الالتزامات بموجب القانون 03/10، وجعل من إخلاله بهذه الالتزامات عقوبات تصل إلى حد فسخ عقد الامتياز، ولصاحب الامتياز الحق في اللجوء للقضاء حيث أقر القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 الحالات التي يتم فيها اللجوء إلى هيئات القضاء العادي، والحالة التي يتم فيها اللجوء للقضاء الإداري، كما نجد أن ذات القانون قد فعل من دور هيئات الرقابة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث نجد أنه منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والصناديق والمنظمات الخاصة بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية، حيث نجد أنه منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطات واسعة في تطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي المنصوص عليه بموجب القانون 16/08، كما نجده أعطى للإدارة سلطات واسعة فيما يتعلق بتحرير العقد وإصداره وإنهائه، دون الرجوع للجهة القضائية عكس ما كان عليه في القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وهو ما يعد إلغاء لمبدأ الرضا بين الطرفين في العقد.

كما أن المشرع الجزائري ومن خلال إصداره وتفعيله لهيئات وأجهزة رقابية هدفه من خلال كل هذا هو حماية الأرض الفلاحية وضمان استغلالها استغلالا أمثلا والحيلولة دون تغيير وجهتها الفلاحية وحمايتها من نهبها بطرق الشرعية.

وفي نهاية هذا الموضوع نستخلص جملة من النتائج كما يلي :

01- بالرغم من الإيجابيات التي تضمنها القانون 03/10 إلا أنه لا يخلو من سلبيات أثرت على عملية استغلال الأرض الفلاحية وأثرت على العلاقة بين الفلاح والأرض، حيث نجد أن القانون 19/87 قد نص على حق الانتفاع الدائم للأرض الفلاحية التابعة للدولة مما يجعل الفلاح يستقر بأرضه ويعتبرها كأنها ملك له،، لكن وبصدور القانون 03/10 الذي أقر وكرس حق الامتياز بمدة محددة ب 40 سنة وهذا ما خلق شبه انفصال بين الفلاح والأرض التي لم يعد يعتبرها ملك له وبالتالي تقل رغبته في بذل الجهد الكافي للاعتناء بالأرض وبالتالي يقل منتوجها وهو ما يؤثر على الأهداف المسطرة من طرف الدولة للنهوض بالقطاع الفلاحي لأجل تحقيق التنمية المستدامة.

02-ومن السلبيات أيضا هو أن القانون الجديد يتناقض مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الأجنبي والجزائري، حيث كان لا بد من فتح المجال للاستثمار الأجنبي لما له من إيجابيات في تطوير وعصرنة القطاع الفلاحي.

03-إضافة إلى تضمنه لإجراء الفسخ عقد الامتياز عن طريق الإدارة مباشرة دون اللجوء للعدالة يعتبر تعسفا في حق المستثمر الفلاحي، حيث يعتبر اللجوء إلى القضاء أهم ضمانة تمنح بموجب القانون للمستثمر الفلاحي.

04-وكأحد أهم العراقيل التي واجهت إدارة أملاك الدولة هو نص المادة 16 من القانون 03/10 المتعلقة بالقطع المتناثرة، حيث تعترض الإدارة تقديم مقترح بتعديل المادة وتضمينها استثناءات، حيث توجد مجموعة من العقود لم يتم تحريرها لحد الآن بسبب مشكل القطع المتناثرة.

05-من الناحية العملية نجد أن الدور الرقابي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية غير مفعّل ويتجلى ذلك من خلال بطء إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

06-كما أن عملية المسح شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، حيث أغلب الأراضي الفلاحية لم يتم مسحها، ولتسريع العملية صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم: 654 المدرجة ضمن الملاحق والتي تحث على ضرورة تسريع عملية تحرير العقود وذلك باعتماد المسح المعد بالنظام الشخصي على أن لا يتجاوز فارق المساحة 05 بالمائة من المساحة الأصلية أي 20/1.

كما نستخلص جملة من الاقتراحات:

01-وجب على المشرع لحماية العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة أن يقوم بتعزيز طرق الردع وتفعيل آليات الرقابة المقررة لأجهزة والهيئات المكلفة لتنظيم هذا الوعاء الخاص بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع تزويدها بالوسائل القانونية والمادية و البشرية اللازمة لذلك.

02-الإرشاد الفلاحي للمستثمرين لأن الإرشاد يعد من العوامل الهامة لتنمية القطاع الفلاحي والذي ساهم في تكوين الفلاحين و إحاطتهم بالمعلومات الضرورية والنصائح اللازمة.

03-تنظيم العقار الفلاحي الوقفي بنصوص قانونية لفتح المجال لاستغلاله أن يتعارض ذلك مع إرادة الوقف.

04- وبالنسبة للقواعد العامة المطبقة على العقار الفلاحي في ظل القانون المدني فبعد صدور القانون 19/87 الذي ألغى المواد 858 الى غاية 866 والتي كان منصوص عليها بموجب قانون الثورة الزراعية والذي ألغى كذلك بموجب القانون 25/90 مما ترك فراغ قانوني في كيفية تنظيم استغلال العقارات الفلاحية لذا نقترح إعادة صياغة هذه المواد.

05-وبالنظر الى قانون 03/10 ومرور سنوات على صدوره نجد أن عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز تتسم بالبطء وذلك لبيروقراطية الإدارة في تسريع وتسهيل عملية التحويل وكذا جهل المنتفع بكل ما يخص هذا الإجراء حيث أننا نجد الملفات المحولة عددها ضئيل وعليه نقترح التسريع من وتيرة التحويل ،وذلك لأجل توحيد النظام القانوني المطبق على الأراضي الفلاحية.



قائمة المصادر والمرجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً - القوانين:

- 01- القانون 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 ، يتضمن القانون المدني الجزائري
- 02- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت سنة 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر العدد 34 ، الصادرة بتاريخ 16 أوت سنة 1983 .
- 03- القانون 17/87 المؤرخ في :01/08/1987 ، يتعلق بحماية الصحة النباتية، ج ر رقم 32.
- 04- القانون 19/87، المؤرخ في 08/12/1987 ، والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ر ، عدد 50، الصادر بتاريخ :09/12/1987.
- 05- القانون رقم 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية .
- 06- القانون رقم 04-88 المعدل والمتمم بالأمر رقم 59-75 المتضمن القانون التجاري والمحدد للقواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية المؤرخ في 12/11/1988
- 07- القانون رقم 33/88 ، المؤرخ في 31/12/1988 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1989 المحدد للأصناف الأراضي الجافة و المسقية ، الجريدة الرسمية، عدد 54، الصادر في 31/12/1988.
- 08- المرسوم التنفيذي رقم 01/89 المؤرخ في :15/01/1989 المتعلق باحتكار الدولة للتجارة الخارجية.
- 09- قانون المالية لسنة 1989.
- 10- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 49. الصادرة بتاريخ 18/11/1990.

- 11- قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، ويتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/02/02.
- 12- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، يتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، عدد 21، الصادرة بتاريخ 1991/05/08 .
- 13- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 والمتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 64، الصادر بتاريخ: 1993/10/10.
- 14- القانون 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، جريدة رسمية عدد 15، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2009/10/22، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، رقم 61.
- 15- القانون رقم 09/ 08 المؤرخ في: 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر رقم 21 .
- 16- القانون 16/08، المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46، الصادر بتاريخ: 10 أوت 2008.
- 17- قانون المالية التكميلي لسنة 2010.
- 18- القانون 03/10، المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.
- 19- المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16/09/2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر رقم 50.
- ثانيا- أوامر:**
- 01- الأمر 20-62 المؤرخ في 24 أوت 1962 و متضمن بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، جريدة رسمية، العدد 12 .
- 02- الامر 68-653، المؤرخ في 1968/12/30، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 1969/02/15.
- 03- الأمر رقم 71- 73 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 79، الصادرة بتاريخ: 1971/11/30 ملغى.

- 04- الامر 58/75 ، المؤرخ في 26/09/1975 ، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، ج ر عدد78.الصادرة بتاريخ : 30/09/1975.
- 05- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد92،الصادرة بتاريخ:18/11/1975.
- 06- الأمر رقم 13/96 المؤرخ في 15 يونيو 1996 المعدل والمتمم القانون 83-17 المؤرخ في يوليو والمتضمن قانون المياه، ج ر عدد 37 الصادر ة 16/06/1996
- 07- الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي ،لسنة 2010 ، ج ر رقم 49،الصادر بتاريخ :28 أوت 2010.
- ثالثا-المراسيم:**
- 01- المرسوم رقم 02-62 المؤرخ في 22 اكتوبر 1962 ،متضمن تأسيس لجان التسيير في المزارع الشاغرة ،جريدة الرسمية ،العدد17،ملغى.
- 02- المرسوم 63-95 ،مؤرخ في 29/03/1963،يضمن تسيير الأموال الشاغرة لهيئات متعددة منها الجمعية العامة للعمال، جريدة الرسمية ،العدد17،(الملغى).
- 03- المرسوم رقم69-15 المؤرخ في 15/02/1969 ،المتضمن التعريف بمجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا وحقوق وواجبات اعضائها ،الجريدة الرسمية،1969،العدد15.
- 04- المرسوم التنفيذي رقم72-107 المؤرخ في 07 /06/ 1972 يتعلق بهيئات المكلفة بإنجاز المهام المؤقتة للثورة الزراعية على مستوى الولاية ،مجموعة النصوص المتعلقة بالثورة الزراعية(النصوص الأساسية)،الطباعة الشعبية للجيش.
- 05- المرسوم التنفيذي رقم94/322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز في الأراضي التابعة للأملاك الواقعة في المناطق الخاصة
- 06- المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2009 المؤرخ في :22/10/2009 ، ج ر عدد 15 .

07- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/11/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ج ر رقم 84 .

08- المرسوم التنفيذي رقم 483/97، المؤرخ في 1997/12/15 ،الذي يحدد كفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية واجباته وشروطه ، ج ر العدد 83 الصادرة بتاريخ 1997/12/17

09- المرسوم التنفيذي رقم 413/05 ، المؤرخ في 2005/10/25 والذي يتعلق بكفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/067 ، ج ر العدد 72 ، الصادرة بتاريخ: 2005/11/02 .

10- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، المؤرخ في 2010/12/23، الذي يحدد كفيات تطبيق الإمتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر ، العدد 79.

ثالثا- قرارات:

01- قرار المحكمة العليا رقم 81693 مؤرخ في :1991/10/23

02- قرار مجلس الدولة الجزائري ، الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952.

رابعا- تعليمات:

01- التعليمات رقم 654 بتاريخ 2012/09/11 موضوعها معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية ، صادرة من وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة الداخلية.

02- التعليمات رقم :5006 بتاريخ 2014/05/13 ، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

خامسا- مناشير:

01- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 بتاريخ 2011/02/23 يتضمن شهادة الانتقاء.

02- منشور وزاري مشترك رقم 1839 مؤرخ في 2017/12/14 يتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة و المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز صادر من وزارة المالية.

سادسا-مذكرات:

01- كحال مصطفى ،عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة :مذكرة للحصول على شهادة ماستر ،فرع القانون العقاري ،كلية الحقوق ،بن عكنون ،جامعة الجزائر 2012-2013 .

02- فقيرة فائزة ،"واجب استثمار" ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90 ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،تخصص عقود ومسؤولية ،كلية الحقوق ،بن عكنون ،الجزائر، 2005 .

سابعا- المراجع باللغة العربية:

01- أحمد محيو، محاضرات حول المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية،1996

02- الخالدي سهيل، الثورة الزراعية في الجزائر، اتحاد الكتاب والصحفيين الفلسطينيين دار العودة، بيروت.

03- الإمام محمد بن علي بن محمد شوكاني : قاموس فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية في علم التفسير ،الجزء سادس ،ط، دار الفكر ،سنة2016.

04- الطاهر احمد الزاوي ،ترتيب القاموس المحيط على طريقة المصباح المنير و أساس البلاغة ،الجزء الثالث ،ط3،دار الفكر .

05- احمد بن محمد بن علي الفيومي المقري ،مصباح المنير معجم عربي ،عربي ،مكتبة لبنان، سنة 1978.

06- اسحاق ابراهيم منصور :نظريات القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر 1993.

07- أسد الله بن اسمعيل : كشف القناع، جزء 3 .

08- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 03/10 ،محاضرات أقيمت على طلبة الماجستير 2010/2011 ،بن عكنون ،الجزائر.

09- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ،ط1 ،الديوان الوطني للأشغال التربوية ،الجزائر ،2001.

- 10- بلقاسم محمد، وبهلول حسن: الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي للجزائر، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1990 .
- 11- جوادي نبيل، دفاتر الشروط في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2006.
- 12- حميد بن شنيقي، مدخل لدراسة العلوم القانونية الجزء الثاني، نظرية الحق ، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة ،كلية الحقوق بن عكنون جزائر، ط2009.
- 13- حسن بهلول ،التخلف و إشكالية التوازن الجهوي ،الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1982
- 14- ريم مراحي :دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،منشورات بغدادي ،الجزائر، ب ط.
- 15- عادل بو عمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، 2014
- 16- عبد الحفيظ عبيدة: اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دار هومة ،ط6، سنة 2009.
- 17- عبد الرزاق أحمد السنهوري :الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ،ط03، نهضة مصر، 2011.
- 18- عمار علوي :الملكية والنظام العقاري في الجزائر ،العقار، ط6، سنة 2011 ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر.
- 19- عمار عوابدي، القانون الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990
- عمر حمدي باشا ،ليلي زروقي: المنازعات العقارية ،طبعة جديدة دار هومة ،ط10 ،الجزائر ،2008.
- 20- عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ،المرجع السابق.
- 21- عمر صدوق :تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ،1988.

22- عصام أنو سليم ،ومحمد حسن قاسم ،القانون الزراعي في ضوء التحولات التشريعية المعاصرة ،و أحكام محكمة النقض و المحكمة الدستورية العليا ،دار الجامعة الجديدة للنشر ،سنة 2002.

23- عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008 .

24- عليوش كمال قريوع، قانون الاستثمارات في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999

25- ليلي زروقي :التقنيات العقارية،العقار الفلاحي،الجزء الأول،ط 2،الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 35.

26- لنقار بركاهم سمية، منازلات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004 .

27- مجيد خلفوني،العقار في القانون الجزائري،دار الخلدونية للنشر والتوزيع،الطبعة 1434هـ-2012.

28- محمد حسن قاسم ،الملكية الزراعية،الايجار الزراعي،دار الجامعة الجديدة،القاهرة،سنة 1997

29- محمد عرفة الدسوقي :حاشية الدسوقي على الشرح الكبير،المجلد الثالث،سنة 2001.

30- محمد السويدي: التسيير الذاتي في التجربة الجزائرية وفي التجارب العالمية،الجزائر،المؤسسة الوطنية للكتاب،1987.

31- محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة،2005

32- وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، مجموعة النصوص التطبيقية المتعلقة بالثورة الزراعية، 1972

33- ياسر عبد الكريم الحوراني :معجم الألفاظ في لسان العرب ،المجلد الرابع.

ثامنا -المراجع باللغة الأجنبية:

01-Manel gros ,droit administratif langle jurisprudentiel,edition monchretien ,1998,p 121.

02-Jacqyes foyer ,Guide de procedures 1^{er} partie :procedures de conversion du droit de jouissance en droit de concession ,p06.

ملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية

والجماعات المحلية

11 SEP. 2012

رجح 506

رقم: 6 / أ.و.

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

تعليمة وزارية مشتركة

الموضوع: معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية.

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الصادر تطبيقا للقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، في مادته 6 على تشكيل لجنة ولائية يترأسها السيد الوالي من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق أو من الوقائع المصرح بها.

في هذا الإطار، يتساءل بعض الولاة حول طريقة المعالجة وكيفية ضمان التكفل بالملفات التي تمثل وضعيات خاصة أو تكون موضوع نزاع.

في هذا السياق، ومن أجل وضع نظام موحد للتكفل بتلك الملفات، فقد تمّ تنصيب فوج عمل وزاري مشترك ضمّ إطارات من وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة العدل ووزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

وبعد الدراسة وفقا للتشريع والتنظيم الجاري العمل بهما، وإنطلاقا من الإحصاء الذي قامت به المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحالات التي واجهتها ميدانيا، فقد توصل فوج العمل الوزاري المشترك إلى النتائج التالية التي يجب العمل على تطبيقها لتحقيق هدفين :

- من جهة، تطهير نهائيا الوضعيات التي تلحق ضررا بالإستغلال العقلاني للأراضي وبالأموال العقارية بصفة عامة ؛
- ومن جهة أخرى، ضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية.

1 - التنازل عن حق الإنتفاع:

من بين الملفات المطروحة على اللجان الولائية، تتواجد تلك المتعلقة بالمستثمرين الأصليين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الإنتفاع :

- إمّا بواسطة عقد موثق معد في إطار التعلّمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 يوليو 2002، لكن غير مشهر بالمحافظة العقارية.
- وإمّا بعقد عرفي.

يجب تسوية الملفات المغنية بتكريس حق المكتسب بشرط إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 و القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 و إستغلاله الفعلي للأرض؛ في هذا الإطار، يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

في الحالة التي يكون فيها الأشخاص المعنيين قد قاموا برفع دعاوى قضائية أمام العدالة سواء تمّ النطق بالحكم أم لا، فإن معالجة هذه الملفات ستتابع على مستوى الجهات القضائية المختصة.

2 - الحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراض التي شيدت عليها مباني غير شرعية:

إن معالجة هذا النوع من الحالات تتم تبعا لوجود علاقة تربط المبنى المعني مع المستثمرة الفلاحية أو إنتفائها.

- مباني صالحة للمستثمرة: تتم التسوية، بعد التأكد ميدانيا من أن المباني لا تضر بإستمرارية نشاط المستثمرة.

- مباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية مشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين: إسقاط حق المخالف أو المخالفين و متابعتهم قضائيا.

- مباني مشيدة من طرف الغير (أجانب عن المستثمرة): إذا ثبت تواطؤ المستثمر أو المستثمرين، ينبغي إسقاط حق هؤلاء مع متابعتهم قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي.

3 - بالنسبة للملفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمات الوزارية رقم 838 المؤرخة في 24 أكتوبر 1996 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق:

فقد تم إحصاء وضعيتين، ويتعلق الأمر:

- بوضعية عدم توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات إستفادة لكن وردت أسمائهم في محاضر إجتماع اللجان الولائية؛ في هذه الحالة يجب تكريس حق المستثمر بشرط إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة في القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 و القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 و إستغلاله الفعلي للأرض.

- وضعية توفر لدى الأشخاص المعنيين قرارات إستفادة لكن لا يستغلون أي أرض؛ في هذه الحالة، يجب رفض ملف المعني.

4 - الملفات المتعلقة بعدم التطابق ما بين العقد الإداري و مخطط تحديد و رسم الحدود (الفارق في المساحة يفوق 20/1):

يتعلق الأمر بتكريس حق المستثمر و القيام بعد ذلك بتعيين مخططات تحديد و رسم الحدود الخاصة بالمستثمرات من طرف مصالح مسح الأراضي.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'INTERIEUR
ET DES COLLECTIVITES LOCALES

MINISTERE DES FINANCES

رقم: 654 / و.ا.
11 SEP. 2012

MINISTERE DE L'AGRICULTURE
ET DU DEVELOPPEMENT RURAL

N=506
INSTRUCTION INTERMINISTERIELLE

OBJET- Traitement des dossiers de conversion du droit de jouissance en droit de concession par les commissions de wilaya.

REFERENCE- Décret exécutif n° 10-326 du 23 décembre 2010, fixant les modalités de mise en œuvre du droit de concession pour l'exploitation des terres agricoles du domaine privé de l'Etat.

Le décret exécutif n°10-326 du 23 décembre 2010 fixant les modalités de mise en œuvre du droit de concession pour l'exploitation des terres agricoles du domaine privé de l'Etat pris en application de la loi n°10-03 du 15 aout 2010 a prévu en son article 6 la mise en place d'une commission présidée par monsieur le Wali pour traiter les dossiers dont l'instruction nécessite des informations complémentaires ou mérite une vérification des documents ou des faits déclarés.

Dans ce cadre certains walis s'interrogent sur le mode de traitement et comment assurer la prise en charge des dossiers qui présentent des situations particulières ou conflictuelles.

Dans cette perspective et afin de mettre en place un dispositif uniforme de prise en charge desdits dossiers, un groupe de travail interministériel composé des cadres du ministère de l'intérieur et des collectivités locales, du ministère de la justice, du ministère des finances et du ministère de l'agriculture et du développement rural a été mis en place.

Après examen conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, et partant du recensement effectué par les directions de wilaya de l'ONTA des cas rencontrés sur le terrain, le groupe de travail interministériel a abouti aux recommandations suivantes qu'il y a lieu de mettre en œuvre rapidement dans le double objectif :

- d'une part, d'assainir définitivement des situations qui portent préjudice à l'exploitation rationnelle des terres et au patrimoine foncier en général ;
- et d'autre part d'assurer une sécurisation foncière durable aux exploitants des terres agricoles.

1- Cession du droit de jouissance:

Parmi les dossiers présentés aux commissions de wilaya, figurent ceux dont les exploitants initiaux ont procédé à la cession de leurs droits de jouissance :

- soit par acte notarié établi dans le cadre de la l'Instruction Interministérielle n°07 du 15/07/2002, mais non publié à la conservation foncière ;
- soit par acte sous seing privé.

Les dossiers en question devront être régularisés par le confortement de l'acquéreur sous condition que ce dernier **réponde aux conditions fixées par la loi 87-19 du 08-12-1987 et la loi 10-03 du 15 aout 2010 et exploite réellement la terre** ; dans ce cadre, il faudra procéder à l'annulation de l'acte administratif de l'exploitant cédant.

Dans le cas où les personnes concernées ont introduit des actions en justice, et que le jugement ait été ou non prononcé, le traitement de ces dossiers se poursuivra au niveau des juridictions compétentes.

2- Cas concernés par les manquements aux obligations des exploitants des terres sur lesquelles sont érigées des constructions illicites.

Le traitement de cette catégorie de cas s'opérera selon que la construction en cause ait ou non un lien avec l'exploitation agricole.

- **Constructions utiles à l'exploitation** : régularisation, après vérification sur le terrain, que les constructions ne nuisent pas à la viabilité de l'exploitation
- **Constructions n'ayant aucun lien avec l'exploitation, édifiées par le ou les exploitants**: Déchéance du ou des contrevenants et poursuites judiciaires.
- **Constructions édifiées par des tiers (étrangers à l'exploitation)**. Si la complicité du ou des exploitants est prouvée, déchéance de ces derniers, suivie de poursuites judiciaires, pour détournement de la vocation agricole.

3. Pour les dossiers entrant dans le cadre de la mise en œuvre de la Circulaire Ministérielle n°838 du 24/11/1996 relative aux attributions de terres agricoles au profit des moudjahidines et ayants droits.

Deux situations ont été recensées; il s'agit :

- de la situation où les personnes concernées ne disposent pas d'arrêtés d'attribution mais figurent sur les procès verbaux des commissions de wilaya. Dans ce cas, il sera procédé au confortement de l'exploitant **à condition que ce dernier réponde aux conditions fixées par la Loi 87-19 et/ou 10-03 et exploite réellement la terre.**

- de la situation où les personnes concernées disposent d'arrêtés d'attribution mais n'exploite aucune terre. Dans ce cas, le dossier de l'intéressé sera rejeté.

4. Dossiers concernés par la non concordance entre l'acte administratif et le plan de délimitation et de bornage (superficie supérieure à 1/20).

Il s'agira de conforter l'exploitant et de procéder par la suite à la mise à jour des plans de délimitation et de bornage des exploitations par les services du cadastre.

Afin de poursuivre l'établissement des actes de concession et procéder à l'achèvement de l'opération de conversion du droit de jouissance en droit de concession, pour laquelle la loi n°10-03 du 15 aout 2010 a fixé des délais, et éviter ainsi de nouvelles situations conflictuelles, nous invitons madame et messieurs les walis à faire procéder à l'examen rapide des dossiers en question par les Commissions de Wilaya et de prendre toutes les dispositions nécessaires en la matière.

11 سبتمبر 2012

Fait à Alger le

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
ET DES COLLECTIVITES LOCALES



LE MINISTRE DES FINANCES



LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE
ET DU DEVELOPPEMENT RURAL



En communication à :

- Monsieur le Premier Ministre ;
- Monsieur le Ministre de la justice, garde des sceaux

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية
والتهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري

وزارة الموارد المائية

وزارة المالية

14 ديسمبر 2017

رقم 1839 / أ.و.

منشور وزاري مشترك رقم مورخ في يتضمن
الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملك الخاصة للدولة
والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح
الأراضي عن طريق الامتياز

السيدات و السادة الولاية

يهدف هذا المنشور الوزاري المشترك إلى تحديد أحكام الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

يرمي هذا التحيين إلى تكييف شروط وإجراءات الإستفادة من العقار الفلاحي المخصص للإستثمار وإعادة ضبطها وفق متطلبات الانفتاح واللامركزية والشفافية.

وهكذا، وللسماع بالتطبيق الصارم والموحد للأحكام المتعلقة بالاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار، يعالج هذا المنشور النقاط التالية :

- دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية والولاية المنتدبة،
- تحديد المحيط موضوع الامتياز،
- فئة الإستثمارات المؤهلة للاستفادة (حسب الوعاء العقاري الممنوح)،
- تنفيذ المشروع / الفسخ.

أولا- دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية :

بهدف توجيه أحسن للاستثمار الفلاحي، يسهر الوالي، بصفته المنشط الأساسي للتنمية على المستوى المحلي، على أن تشكل لجنة التوجيه للولاية، التي تدعى من الآن فصاعدا " لجنة تنشيط وتوجيه الإستثمار الفلاحي للولاية "، أداة للتشاور والمرافقة من أجل تنمية القطاع الفلاحي على مستوى الولاية .

تتكون هذه اللجنة، التي يرأسها الوالي ويتولى أمانتها مدير المصالح الفلاحية للولاية، من أعضاء الجهاز التنفيذي المعنيين (الفلاحة، الغابات، الصيد البحري، الموارد المائية، البيئة، أملاك الدولة، الطاقة) ويتم توسيعها إلى ممثلي الوكالة الوطنية للموارد المائية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وشركة الكهرباء والغاز (سونلغاز) وبصفة استشارية، ممثل بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

تجتمع اللجنة المذكورة أعلاه مرة واحدة (1) في الشهر على الأقل، وكلما دعت الضرورة إلى ذلك، وبإمكانها الاستعانة بكل شخص أو هيئة من شأنها مساعدتها في أشغالها.

ثانيا - المحيطات موضوع الامتياز :

1 - تعيين المحيطات :

يعين المدير الولائي المكلف بالفلاحة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة مشتركة المحيطات المقرر استصلاحها بناء على وفرة الأراضي وتأكيد وفرة المورد المائي.

2 - المصادقة على المحيطات و إنشاءها:

يعرض المدير الولائي المكلف بالفلاحة المحيط، بعد تعيينه، على اللجنة المذكورة أعلاه قصد المصادقة عليه.

تأتي المصادقة على المحيط على أساس :

- رأي الوكالة الوطنية للموارد المائية غير المشروط مع توضيح المنسوب المائي الإجمالي للاستغلال (لتر/ثانية) وعدد الآبار المرخص بها والعمق المحتمل (م ط) لهذه الآبار العميقة.
- دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية. تعد بأموال عمومية ينجز هذه الدراسة المكتب الوطني للدراسات من أجل التنمية الريفية أو يصادق عليها في حالة ما إذا تم إنجازها من طرف مكتب دراسات آخر متخصص.
- حدوده على الخريطة.

فضلا عن ذلك، يلتزم رأي شركة الكهرباء والغاز (سونلغاز) قصد توفير الطاقة.

بالنظر لهذا الرأي، وفي انتظار جلب الطاقة أو في حالة عدم إمكانية ذلك، من المحتمل اللجوء إلى مصادر أخرى للطاقة بمصاريف المستثمرين أو صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية إن أمكن، بالنسبة لحاملي المشاريع الفلاحية المصغرة.

بمجرد المصادقة عليه، يتم إنشاء المحيط بقرار من الوالي الذي يضمن نشره بكافة الوسائل بما في ذلك عن طريق الملصقات.

في هذا الإطار، يجدر التذكير بضرورة عدم منح أية قطعة أرض قبل الإنشاء الفعلي للمحيط.

3- وجهة المحيطات :

تقرر اللجنة الولائية، حسب الإمكانيات العقارية المتاحة (مساحة المحيط) والنظرة الاقتصادية للولاية، وجهة المحيطات بتخصيصها حصريا أو أغلبيتها للاستثمار المكثف والمندمج للفروع الإستراتيجية التي يمكن أن يقوم بها المستثمرون الذين لهم قدرات مالية مؤكدة.

كما يمكن للوالي أيضا تخصيص جزء من المحيطات لفائدة أصحاب المشاريع المصغرة.

ثالثا - صنف الاستثمارات المؤهلة للاستفادة من الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة :

يخص الاستثمار، الذي يتم في إطار أحكام الاستفادة من العقار الفلاحي باستصلاح الأراضي عن طريق الامتياز في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، نوعين من الاستثمار:

- المشاريع الفلاحية المصغرة،

- مشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى.

1. بالنسبة المشاريع الفلاحية المصغرة

يقصد بالمشاريع المصغرة :

- المشروع الذي ينجز في قطعة لا تتعدى مساحتها 20 هكتارا.

- المشروع الذي يهدف إلى تطوير زراعة البقوليات و/أو الأشجار المثمرة أو كل النشاطات التي يكون مردودها فوريا و/أو على المدى القصير.

- المشروع الذي يقدر متوسط تكلفته بـ 10 ملايين دينار.

إلى جانب ذلك، يمكن لحاملي المشاريع المصغرة أن ينتظموا في تجمع أو في تعاونية. في هذا الإطار، تؤهل لجنة الولاية لتحديد المساحة المقرر منحها حسب عدد الراغبين وطبيعة المشروع أو المشاريع. يسمح هذا الاختيار:

- بالاستفادة من المنافع المشتركة (مسالك، تجهيزات ...)، لاسيما استغلال المورد المائي،

- تسهيل تسويق الإنتاج الفلاحي،

- الاستفادة من إمكانيات الحصول على التمويلات البنكية للاستغلال غير المنصوص عليها في الآليات المكرسة للمؤسسات المصغرة،

- الاستفادة من المزايا الجبائية المعمول بها.

أ - إجراء إنتقاء الراغبين

- يجب على كل راغب في امتياز فلاحي في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز موجه للاستثمار، أن يُكوّن ملفا يرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مكان وجود المحيط، يتضمن طلبا مدعما بدراسة أولية ينجزها له مكتب متخصص،

- يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يحدد دورية إستلام الملفات،

- تتولى دراسة الطلبات لجنة يرأسها رئيس الدائرة،

- بالنسبة لاختيار المرشحين، يجب أن تأخذ اللجنة في الحسبان قدراتهم التقنية والمالية مع اعتبار طبيعة المشروع المقدم ونجاعته و من ثم الأولوية الممنوحة إلى:

■ الفلاحين والمربين وأبنائهم الذين يعملون في مجال الفلاحة،

■ الراغبين المقيمين في مكان تواجد المحيط أصحاب تأهيل أو تكوين ذو علاقة بالفلاحة وتربية الحيوانات،

■ متخرجي التكوين الجامعي أو المهني في مجال الفلاحة.

- ترسل مداوات لجان الدائرة إلى الولاية المعنيين من أجل المصادقة.

- طبقا للمداوات المصادق عليها، تعد لجنة الدائرة وتبلغ مقررات تأهيل الاستفادة من الامتياز، بعد توقيعها من طرف الوالي

إلى الراغبين المقبولين في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ المصادقة.

يحدد مقرر تأهيل الاستفادة من الامتياز، الذي يلحق نموذجه بهذا المنشور، على وجه الخصوص:

- لقب واسم المستفيد وتاريخ ومكان ولادته وكذا نسبه أو اسم الشركة عند الاقتضاء،
- المساحة المعنية والموقع (مكان مسمى، مكان، بلدية، ولاية)،
- تحديد القطعة،
- طبيعة المشروع.

يستدل بالمقرر لدى مجموع الهيئات العمومية أو الخاصة لاسيما البنوك.

ب . ترسيم الامتياز

يتم ترسيم الامتياز من خلال توقيع الراغبين المقبولين، وذلك على مستوى المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، دفاتر شروط تحدد حقوقهم وواجباتهم، التي يلحق نموذجا منها بهذا المنشور، ترسل فيما بعد إلى مديريات أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد إعداد عقود الامتياز؛ على أن لا يتعدى أجل هذه العملية 15 يوم.

ج . إعداد عقد الامتياز

من أجل إعداد عقد الامتياز، يرسل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمصالح أملاك الدولة للولاية ملفا يتضمن إلى جانب دفتر الشروط :

- نسخة من مقرر التأهيل للاستفادة من الامتياز،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،
- بطاقة شخصية للحالة المدنية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين،
- تصميم طوبوغرافي للقطعة موضوع المنح أو وثيقة مسح تعد بطلب من الراغب عندما تكون البلدية قد تعرضت للمسح.

يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وتسليمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملفات المذكورة أعلاه.

د . المزايا الممنوحة

بالنسبة لهذه المحيطات، يمكن أن تتحمل الدولة على عاتقها الأعمال الهيكلية. غير أنه يمكن للجماعات المحلية، لاسيما بالنسبة لعمليات الكهرباء وفي إطار مراقبة حاملي المشاريع المصغرة، أن تلتزم مساهمة صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية من أجل تجهيز المحيطات المعنية بالمضخات التي تعمل بالديزل أو بالمولدات الكهربائية أو حتى بصفائح الطاقة الشمسية.

يتعين على هذه الجماعات المحلية المعنية إبرام اتفاقيات مع متعاملين اقتصاديين من أجل التوريد والتركيب والصيانة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع مؤهلة للاستفادة من المزايا التي تمنحها مختلف الآليات الموجهة لإنشاء المؤسسات المصغرة، لاسيما الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب، الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة و الوكالة الوطنية لتسيير القرض المصغر.

2. بالنسبة لمشاريع الاستثمار الفلاحي الأخرى

يتعلق الأمر بـ :

- المشاريع الموجهة لتنمية الفروع الاستراتيجية،
- مشاريع الاستثمار الهيكلية التي تكون المساحات المطلوبة بشأنها هامة،
- مشاريع تتوفر على دراسة ومخطط للاستثمار تتضمنان على وجه خاص إنجاز الأعمال الهيكلية. تتخذ هذه الدراسات كمعايير لاختيار المستثمرين،
- مشاريع تتسم بطابع الابتكار، ذات أهمية وطنية يمكن أن تنجز بصفة فردية أو بالشراكة الوطنية أو الأجنبية.

أ - إجراءات المنح

- تودع الملفات لدى مديرية المصالح الفلاحية للولاية.
- يتعين على الوالي المختص إقليميا أن يحدد دورية إستلام الملفات.
- يقوم المدير المكلف بالفلاحة بدراسة الملف بالتشاور، عند الاقتضاء، مع مديريات الولاية وكذا كل هيئة معنية مباشرة بالمشروع (الوكالة الوطنية للموارد المائية، الشركة الوطنية للكهرباء والغاز إلخ).
- يرسل مديرو المصالح الفلاحية الملفات إلى الولاية لدراستها في لجان ولانية.
- فيما يخص اختيار المرشحين، يجب على اللجنة أن تأخذ في الحسبان القدرات التقنية والمالية للمرشحين.

مقرر التأهيل للاستفادة :

تتوج عملية اختيار المرشحين، بعد ترسيمها بمداولة اللجنة، بإعداد مقررات التأهيل للاستفادة من الامتياز كما هو مبين أعلاه، وتبليغها عن طريق مديريات المصالح الفلاحية إلى الراغبين المقبولين في أجل شهر ابتداء من تاريخ مصادقة الوالي و/أو موافقة الوزير المكلف بالفلاحة عند الاقتضاء.

بالنسبة لحالة الراغبين في قرض بنكي، وبالنظر لمقررات التأهيل للاستفادة، يدرس البنك الملف ويفصل في قبوله. في حالة ما إذا كان الرأي إيجابيا، يسلم البنك للراغب وثيقة تبين على الخصوص مبلغ القرض الممنوح الذي يمكن أن يسمح بتحديد المساحة الواجب منحها (كلي أو جزئي).

ب - ترسيم الامتياز

يتم ترسيم الامتياز، بعد تحديد المساحة، من خلال توقيع الراغبين المقبولين على مستوى المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دفاتر شروط ترسل فيما بعد إلى مديريات أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد إعداد عقود الامتياز؛ على أن لا يتعدى أجل هذه العملية 15 يوم التي تلي إيداع الملفات لدى المديريات الولائية المعنية.

ج . إعداد عقد الامتياز

يجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وتسليمه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد أداء شكليات التسجيل والإشهار العقاري ضمن أجل لا يتعدى 45 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملفات.

د . المزايا الممنوحة

يمكن لهؤلاء المستثمرون المستفيدون من الامتياز أن يحصلوا على المزايا التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما.

ملاحظة: في كل الحالات المذكورة أعلاه، يجب إعلام الوزير المكلف بالفلاحة بكل ما تم منحه وبحالة تنفيذ المشاريع.

أحكام خاصة:

- 1- ترسل ملفات مشاريع الاستثمار الهيكلية والمندمجة التي تتعدى المساحة المذكورة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 والموعدة لدى مديريات المصالح الفلاحية للولاية، إلى الوزير المكلف بالفلاحة مرفقة برأي دقيق للسلطة المحلية من أجل التثبيت.
 - 2- يمكن إيداع، لدى الوزير المكلف بالفلاحة، ملفات الاستثمار الهيكلية والمندمجة الذي يتسم بطابع الخصوصية و الابتكار ويرغب في إنجازها مستثمرون وطنيون أو في إطار شراكة وطنية - أجنبية.
- في هذه الحالة، للوزير المكلف بالفلاحة أن يحدد دورية إستلام الملفات، كما أن له أجل شهر واحد (1) من أجل إرسال الملفات، بعد التقدير، إلى الولاية المعنية قصد المصادقة عليها في لجنة الولاية وإعداد مقررات تأهيل للإستفادة.

رابعا - تنفيذ المشروع

بمجرد إعداد مقرر التأهيل للإستفادة، يجب على المستفيد أن يقيم في المكان والشروع في الأشغال المتفق عليها، لاسيما بتمويله الخاص الملزم به، عند الاقتضاء، كمساهمة شخصية تضاف إلى القرض البنكي المطلوب.

وبناء على هذه الأشغال، يباشر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إجراء ترسيم الامتياز كما هو محدد أعلاه. في حالة العكس، تعد مصالحي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقريرا، بالتشاور مع مصالح مديرية المصالح الفلاحية، ترسله إلى الوالي الذي يقرر، بعد استشارة لجنة الولاية، إلغاء مقرر التأهيل للإستفادة.

خامسا - متابعة الإنجاز

تتولى متابعة إنجاز الأشغال لجنة المتابعة تنشأ بمقرر من الوالي وتتكون من الممثلين المؤهلين لمديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتقوم بعمليات مراقبة شهرية حول ظروف إستصلاح وإستغلال الأراضي والتأكد من أن النشاطات مطابقة لبنود دفتر الشروط وإعداد محاضر معاينة حالة تقدم الأشغال.

أثناء عمليات المراقبة، يتعين على صاحب الامتياز أن يقدم مساهمته لأعوان المراقبة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

وعند نهاية كل عملية مراقبة، يتم إعداد تقريرا يرسل إلى الوالي المعني وللمديرية التقنية للوزارة المكلفة بالفلاحة يتضمن لاسيما:

- الأعمال المنجزة،
- الإستثمارات التي تم القيام بها،
- مناصب الشغل المحدثة.

سادسا - الفسخ

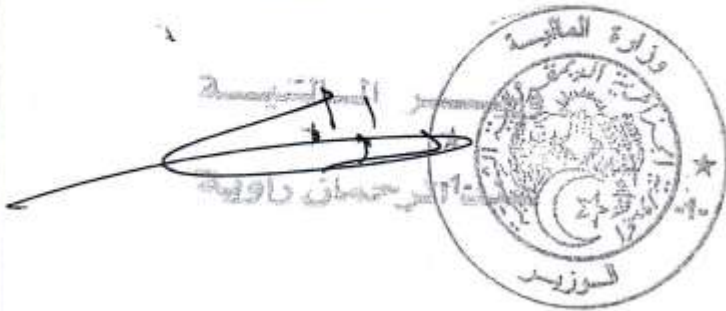
بعد إعداد عقد الامتياز، وبغض النظر عن القوة القاهرة، إذا لم ينجز صاحب الإمتياز برنامجه للإستصلاح في الأجل المحددة في دفتر الشروط، تلجأ إدارة أملاك الدولة إلى الفسخ الإداري للإمتياز بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. ويكون الأمر ذاته، إذا عمد صاحب الإمتياز إلى تعديل البرنامج المتفق عليه في دفتر الشروط دون الموافقة المسبقة للمصالح التقنية لمديرية المصالح الفلاحية.

فضلا عن ذلك، وقبل القيام بإجراء الفسخ، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناء على محضر معاينة حالة تقدم الأشغال، إلى صاحب الإمتياز إعدارا يُتبع بثاني عند الضرورة عن طريق محضر قضائي أو عن طريق إداري (إرسال مع إشعار باستلام) أو عن طريق الملصقات على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي مكان وجود الأراضي.

تلغى الأحكام المخالفة لهذا المنشور الوزاري المشترك.

نولي أهمية خاصة للتنفيذ المستعجل والصارم لأحكام هذا المنشور الوزاري المشترك الذي يجب أن تبلغه السيدات والسادة الولاة إلى مجموع مسؤولي الهيئات والهيئات المحلية المعنية.

وزير المالية



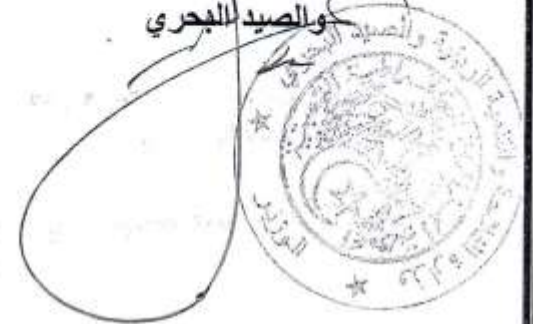
وزير الداخلية والجماعات المحلية
والتهنية العمرانية



وزير الموارد المائية



وزير الفلاحة والتنمية الريفية
والصيد البحري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

مقرر التأهيل للإمتياز

إن والي ولاية

- بمقتضى مداوات لجنة، المجتمععة بتاريخ
- بمقتضى المصادقة على المداوات بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يُعد مؤهل للإمتياز على قطعة أرض في إطار الإستصلاح، المشروع المقدم من طرف :

- السيدة/الأنسة/السيد :
- المولود (ة) بتاريخ : في
- إسم الشركة :

الممثلة في

- السيدة/الأنسة/السيد :
- الصفة :
- العنوان :

المادة 2 : تقدر مساحة القطعة الممنوحة على سبيل الإمتياز ب.....هكتار، واقعة على مستوى :

- بلدية :
- الموقع :
- المكان المسمى :

المادة 3 : تحدد حدود القطعة المذكورة في المادة 2 أعلاه طبقا لمخطط التحديد ووضع العلامات / مستخرج المخطط المسحي المرفق بهذا المقرر.

المادة 4 : يخص المشروع، المتعلق بفرع.....،

المادة 5 : يستدل بهذا المقرر لدى مجموع الهيئات العمومية أو الخاصة لاسيما البنوك.

حرر ب.....، في

الوالي



دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

المادة الأولى الهدف

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

المستثمر صاحب الامتياز

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

.....
.....

و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً بـ

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية : الجلفة

المادة 2 حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

- الاستغلال الحر للأرض والأملاك 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 نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية . ويشمل الرهن أيضا البنائيات 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 طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما،

- طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل،
- الخروج من الشيوع 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 الملقاة 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 الأملاك
الممنوحة له. ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك
السطحية الممنوحة له،

- يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي :

- * إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة،
- * الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها،
- * المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
- * ألا يستعمل مبانى المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،
- * عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،
- * التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً 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. ³

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
دقتر 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، بأربعين سنة (40) قابلة للتجديد.

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

اتخاذ التدابير اللازمة و الضرورية و تطهير الوضعيات في أقرب الآجال فيما يتعلق بالاستصلاح (في ظل احترام الآجال المحددة لذلك)

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
-
- تعيين الأراضي الممنوحة اعتمادا على المخطط المعد لدى الخبير العقاري

المادة 7

نهاية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 03 - 10 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، لا سيما 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،
- التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتاليين وبعد إعدارين (2) غير مثمريين،
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز،
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة
- عدم انجاز برنامج الاستصلاح ضمن الأجل المحددة للإنجاز .

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 والرهن المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

المادة 9 الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل 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 بالجلفة في:

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي

الإطلاع والمصادقة عليه
توقيع المستثمر صاحب الامتياز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

ولاية الجلفة

دائرة عين الإبل

شهادة إنتقاء

(المنشور الوزاري المشترك رقم 108 بتاريخ 23 فيفري 2011)

رئيس لجنة الدائرة يشهد بأن :

تبعا لإجتماع اللجنة المؤرخ في :
السيد :

المولود بتاريخ :
مؤهلاته : فـلاح

قد أنتقي للإستفادة من الإمتياز من أرض تابعة للأملك الخاصة للدولة

بمساحة : 05 هـ و 00 آر و 00 سا (خمسة هكتار و صفر أرو صفر سا)

المكان المسمى : محيط البادرة بلدية تعظمت

القطعة رقم :

هذه الشهادة منحت للمعني للقيام بإجراءات منح حق الإمتياز للأراضي المخصصة

لإنشاء مستثمرات فلاحية.

عين الإبل في :
20 جويلية 2014



الرئيس
م. م. م.
نصير المير
م. م. م.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

مقرر التأهيل للإمتياز

إن والي ولاية

- بمقتضى مداوالات لجنة، المجتمعمة بتاريخ
- بمقتضى المصادقة على المداوالات بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى: يُعد مؤهل للإمتياز على قطعة أرض في إطار الإستصلاح، المشروع المقدم من طرف :

- السيدة/الأنسة/السيد :
- المولود (ة) بتاريخ : في
- إسم الشركة :

الممثلة في

- السيدة/الأنسة/السيد :
- الصفة :

- العنوان :

المادة 2: تقدر مساحة القطعة الممنوحة على سبيل الإمتياز ب هكتار، واقعة على مستوى :

- بلدية :
- الموقع :
- المكان المسمى :

المادة 3: تحدد حدود القطعة المذكورة في المادة 2 أعلاه طبقا لمخطط التحديد ووضع العلامات / مستخرج المخطط المسحي المرفق بهذا المقرر.

المادة 4: يخص المشروع، المتعلق بفرع

المادة 5: يستدل بهذا المقرر لدى مجموع الهيئات العمومية أو الخاصة لاسيما البنوك.

حرر ب في

الوالي



وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

إجراء إشهار عقاري

إيداع	في:..... مجلة:..... رقم:.....	رسم
حجم:..... رقم:.....		
إطار مخصص للمحافظ العقاري	مراجع مسح الأراضي (في حال عقار مسوح)	بلدية:..... مجموعة ملكية رقم:.....
	قسم:..... حصّة رقم:.....	

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية أملاك الدولة لولاية مسيلة

عقد امتياز

رقم من سجل العقود الإدارية لسنة
العدد / من السجل الخاص للأموال

بتاريخ

- بمقتضى القانون رقم : 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية
- و بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي
- و بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة .
- و بمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، سيما المادة 41 منه
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 المحدد لشروط إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك .
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996 ، المعدل و المتمم و المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة .
- و بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ 15 رجب عام 1412 الموافق لـ : 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأموال الدولة الخاصة .
- وبناء على القرار الولائي رقم : المؤرخ في : الذي ينص
استفادة المعني في إطار الأمر رقم 71 / 73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن
استفادة فردية في إطار الثورة الزراعية .

- وبناء على دفتر الشروط رقم : المؤرخ في :
- و باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

نصرح

تعيين المستفيد من الامتياز

يمنح امتياز على قطعة الأرض الفلاحية والأماك السطحية المبينة لفائدة السيد :
بن المولود بتاريخ : حسب شهادة الميلاد
رقم : ، الساكن
الصادرة عن دائرة ولاية من جنسية جزائرية .
الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم :

تعيين العقار و الأماك السطحية موضوع الامتياز

- الأرضية: قطعة ارض مساحتها هكتار آر سنتيار حسب المخطط
المرفق بأصل هذا العقد، والتي تقع بالمكان المسمى
بلدية دائرة ولاية
- الأماك السطحية: تتكون الأماك السطحية من الأماك المبينة في قائمة
الجرد المرفقة بهذا العقد
-الحدود :

من الشمال :
من الجنوب :
من الشرق :
من الغرب :

أصل الملكية

إن العقار محل الإمتياز يقع في فوج رقم من مخطط مجلس الشيوخ
لدوار آل للدولة بموجب المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 01
ديسمبر 1990 المعدل و المتمم المتضمن الأماك الوطنية والذي كان محل استفادة
بموجب القرار الولائي رقم : المؤرخ في الذي ينص على
استفادة المعني في إطار الأمر رقم : 71/ 73 المؤرخ في : 1971 /11/08
المتضمن استفادة فردية في إطار الثورة الزراعية وهي مقيدة بسجل الأماك الجديدة
لمفتشية أماك الدولة تحت رقم

الإستعمال

تستعمل الأماك الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط
الملحق بأصل هذا العقد لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في
غير الغرض الموجهة إليه .

ثمن و مدة الإمتياز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون
رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010
المشار إليه أعلاه ، من طرف المستفيد من الامتياز إلى صندوق مفتشية أماك الدولة
عند تاريخ كل استحقاق .

تحدد هذه الإتاوة طبقا أحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010
يمنح الامتياز لمدة أربعون(40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10-
03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010 المشار إليه
أعلاه.

الشروط و التكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431
الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه 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 .

يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء و الشروط النصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد و أي إخلال ببند من بنود يؤدي حتما إلى فسخ الامتياز .
ينتفع المستفيد من الإمتياز بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها و الخفية ، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الإمتياز، إلا إذا تذرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من الإمتياز أو لغيره .

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط و المقاضاة و التعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني .

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لـ :

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد و التسجيل و الشهر العقاري طبقا للمادة 8 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه .

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد و في نسختين سلمت إحدهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الإمتياز بعد الإطلاع و التوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة ملحق دفتر الشروط

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

المديرية الولائية لولاية

رقم التسجيل :

دفتر الشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية

التابعة للأملاك الخاصة للدولة

□□ □□ □□ □□□□ □□ □□ □□

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية

التابعة للأملاك الخاصة للدولة

المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء و شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من قانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت 2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بين :

المستثمر صاحب الإمتياز

الاسم و اللقب :

اسم الأب :

بـ:

تاريخ و مكان الميلاد :

العنوان :

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا بـ

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية : المسيلة

المادة 2

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

- الاستغلال الحر للأرض والأماكن السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،
- القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية و التنظيمية 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 نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية، و يشمل هذا الرهن أيضا البنايات التي يمكن تشييدها ،
- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت 2010 والمذكور أعلاه ، و المنصوص 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 و التنظيم المعمول بهما ،
- طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل ،
- الخروج من الشيوع 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 و الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .

المادة 3

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

- زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاح، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 غشت 2010 والمذكور أعلاه، و النصوص المتخذة لتطبيقه، و لاسيما للالتزامات الآتية :
- يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً إطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له و يجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الممنوحة له

- يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي :

- * إدارة مباشرة و شخصية للمستثمرة ،
- * الاعتناء بالأراضي الممنوحة و العمل على إثمارها ،
- * المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي ،
- * ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية ،
- * عدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن ،
- * التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغونها طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،
- * دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول آجالها ،
- * سداد الرسوم و المصاريف 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 و التنظيم المعمول بهما ، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت و لتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت 2010 و المذكور أعلاه و النصوص المتخذة لتطبيقه و كذا بنود دفتر الشروط هذا .
- يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة

بأن يسهل الدخول إلى المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و / أو الوثائق المطلوبة .

المادة 5

مدة الامتياز و سريان مفعوله و تجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت 2010 و المذكور أعلاه ب : أربعون (40) سنة . 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 2010 و المذكور أعلاه .

المادة 6

قوام الأملاك الممنوحة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح : هكتار آر سنتيار
- المسقي منه :

- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني :

- الاحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز :

المكان المسمى : بلدية : دائرة :

الإحداثيات: القطعة الأرضية من حسب المخطط المرفق والمنجز من طرف الخبير العقاري بتاريخ التي حدودها كالتالي:

-الحدود :

من الشمال :

من الجنوب :

من الشرق :

من الغرب :

المادة 7

نهاية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من قانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت 2010 و المذكور 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، لا سيما بسبب الاخلالات التالية :

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة ،
- تغيير الوجهة الفلاحية و/ أو الأملاك السطحية الممنوحة ،
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،
- التاجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية ،
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتالين و بعد إعداريين (2) غير مثمريين ،
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز ،
- غياب الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة .

يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، و يعطي الحق بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الإضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة. تحسب الامتيازات و الرهون المحتملة التي تتقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

المادة 9

الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما. تدفع الإتاوة بأقساط 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 للإمتياز.

حرر بـ في :

تم الإطلاع والمصادقة عليه

توقيع المستثمر صاحب الامتياز المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
إمضاء غير مقروء إمضاء

مدير أملاك الدولة

إمضاء

التسجيل

سجل بمفتشية الضرائب بتاريخ : نوع العقد الحقوق المحصلة
مجانا حسب الوصل رقم: صفحة حجم مفتش التسجيل:

الإشهاد

أنا الممضى أسفله السيد/ مدير أملاك الدولة لولاية ، أشهد أن هذه
النسخة من العقد صورة مطابقة للأصل المعدة للإشهار، وأشهد أن هوية الأطراف
المذكورة في هذا العقد قد تم إثباتها لدى حسب الوثائق المعدة قانونيا
حرر بـ في :

مدير أملاك الدولة

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

إجراء إشهار عقاري

رسم	في:	إيداع	حجم:
	مجلد:		رقم:
قسم:	بلدية:	مراجع مسح الأراضي	إطار مخصص
حصة رقم:	مجموعة ملكية رقم:	(في حال عقار ممسوح)	للمحافظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية أملاك الدولة لولاية مسيلة

عقد امتياز

رقم: من سجل العقود الإدارية لسنة

العدد: / من السجل الخاص للأموال

بتاريخ:

- بمقتضى القانون رقم: 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990 المعدل و المتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية
- و بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي
- و بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة
- و بمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيما المادة 41 منه
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك.
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، المعدل و المتمم و المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 و الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية
- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- و بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ 15 رجب عام 1412 الموافق لـ: 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأموال الدولة الخاصة.
- بناء على المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات.
- و بناء على شهادة رئيس دائرة المتضمنة منح حق الامتياز في الاجتماع المنعقد بتاريخ:

- وبناء على دفتر الشروط رقم : المؤرخ في :
- و باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

نص

تعيين المستفيد من الإمتياز

يمنح امتياز على قطعة الأرض الفلاحية والأمالك السطحية المبينة لفائدة السيد:
بن و ابن ، فلاح، المولود بتاريخ : : حسب شهادة الميلاد
رقم : والساكن بلدية : الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :
الصادرة في : عن دائرة : جنسيته جزائرية .

تعيين العقار و الأمالك السطحية موضوع الامتياز

- الأرضية: قطعة ارض مساحتها هكتار آر سنتيار حسب المخطط المرفق
بأصل هذا العقد، والتي تقع بالمكان المسمى بلدية دائرة ولاية
- الأمالك السطحية: تتكون الأمالك السطحية من الأمالك المبينة في قائمة الجرد المرفقة
بهذا العقد .
- الحدود :
الشمال :
الجنوب :
الشرق :
الغرب :

أصل الملكية

إن العقار محل الامتياز تابع للأمالك الخاصة للدولة بموجب المادة 18 من القانون
30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم المتضمن الأمالك الوطنية
وهي تقع في فوج رقم : من مخطط مجلس الأعيان بدوار القديم حسب
المخطط ومحضر الضبط المنجزان من طرف الخبير العقاري وهي مقيدة
بسجل الأمالك الوطنية لمفتشية أملاك الدولة تحت رقم :

الاستعمال

تستعمل الأمالك الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط
الملحق بأصل هذا العقد لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في
غير الغرض الموجهة إليه .

ثمن و مدة الامتياز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة رقم: 4 من القانون
رقم : 10- 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010
المشار إليه أعلاه ، من طرف المستفيد من الامتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة
لبوسعادة عند تاريخ كل استحقاق .

تحدد هذه الإتاوة طبقا أحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 .
يمنح الامتياز لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10-03
المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه .

الشروط و التكاليف

- طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم : 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431
الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه 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 .
يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر
الشروط الملحق بهذا العقد و أي إخلال ببند من بنود يؤدي حتما إلى فسخ الامتياز
ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها
والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الامتياز، إلا إذا تدرع
ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس
ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :
- الاستغلال الحر للأرض الممنوحة له لأغراض فلاحية،
- القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية و التنظيمية 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 نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية، و يشمل الرهن أيضا البنايات الممكن تشييدها
- تجديد الامتياز، بناء على طلب يقدم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل انتهاءه طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما ،
- طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل ،

المادة 3

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاحى بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، فإن صاحب الامتياز:

- يفترض فيه أن يكون مطلعاً إطلاعاً على قوام الأملاك الممنوحة له ،
- يتوجب عليه إثمار الأراضي الممنوحة له ،
- علاوة عن ذلك ، يتعهد صاحب الإمتياز بما يأتي :
 - * إدارة مباشرة و شخصية للمستثمرة ،
 - * الاعتناء بالأراضي الممنوحة و العمل على إثمارها ،
 - * المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي ،
 - * ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية ،
 - * عدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن ،
 - * التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيتها طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،
 - * دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول آجالها ،
 - * سداد الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز،
 - * إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على أملاك المستثمرة .

المادة 4

الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما ، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع بنود دفتر الشروط هذا . يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل الدخول إلى المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و / أو الوثائق المطلوبة .

المادة 5

مدة الامتياز و سريان مفعوله و تجديده

تحدد مدة الامتياز الممنوح: أربعون (40) سنة . يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية. تعود جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز، إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى الأملاك الخاصة للدولة .

المادة 6

قوام الأملاك الممنوحة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح : هكتار آر سنتيار
- المسقي منه :
- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني :

- الاحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق دفتر الشروط هذا :

المكان المسمى : بلدية : دائرة :
الإحداثيات : القطعة الأرضية حسب المخطط المرفق والمنجز من طرف مكتب مسح الأراضي والخبرات العقارية بتاريخ : التي حدودها كالتالي :
- الحدود القطعة :

الشمال :
الجنوب :
الشرق :
الغرب :

المادة 7

فسخ الامتياز

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته ، لا سيما بسبب الاخلالات التالية :

- 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 للفلاحة ،
- التأجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية ،
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتالين و بعد إعداريين (2) غير مثمريين ،
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز ،
- غياب الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة .

يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، و يعطي الحق بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الإضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة. تحسب الامتيازات و رهون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض..

المادة 8

نهاية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا :

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

المادة 9

الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما. تدفع الإتاوة بأقساط 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 الإطلاع والمصادقة عليه

توقيع المستثمر صاحب الامتياز المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
إمضاء غير مقروء إمضاء

مدير أملاك الدولة

إمضاء

التسجيل

سجل بمفتشية بتاريخ نوع العقد الحقوق المحصلة
مجانا حسب الوصل رقم : صفحة حجم مفتش التسجيل:

الإشهاد

أنا الموقع أسفله السيد/ مدير أملاك الدولة لولاية ، أشهد أن هذه النسخة صورة مطابقة للأصل المعدة للإشهار، وأشهد أن هوية الأطراف المذكورة في هذا العقد تم إثباتها لدي حسب الوثائق المعدة قانونيا .

حرر بالمسيلة يوم:.....

مدير أملاك الدولة

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
	الإهداء
	شكر و تقدير
	قائمة المختصرات
4-1	مقدمة
6	الفصل الاول : ماهية العقار الفلاحي
7	المبحث الأول : مفهوم العقار الفلاحي.
7	المطلب الأول : تعريف العقار الفلاحي
7	الفرع الأول : تعريف العقار لغة
8	الفرع الثاني :تعريف العقار اصطلاحا.
10	المطلب الثاني: تصنيفات العقار الفلاحي.
11	الفرع الأول: تصنيفات الأراضي الفلاحية.
11	أولاً- الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة
12	ثانياً-الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة و ضعيفة الخصوبة
13	الفرع الثاني: تصنيفات القانونية للعقار الفلاحي
13	أولاً- الأملاك الفلاحية الوطنية
14	ثانياً-الأملاك الخاصة
16	ثالثاً- الأملاك الوقفية
18	المبحث الثاني: المسار التاريخي للعقار الفلاحي.
18	المطلب الأول:مرحلة ما قبل الاستعمار

18	الفرع الأول:أراضي البايلك والحبوس
18	أولا-أراضي البايلك
18	ثانيا-أراضي الحبوس
19	الفرع الثاني:أراضي العرش والملك
19	أولا-أراضي العرش
19	ثانيا-أراضي الملك
20	المطلب الثاني:مرحلة العهد الإشتراكي
20	الفرع الأول:مرحلة التسيير الذاتي والثورة الزراعية
20	أولا- مرحلة التسيير الذاتي
25	ثانيا-قانون الثورة الزراعية
30	الفرع الثاني :نظام المستثمرات الفلاحية و عقد الامتياز
30	أولا-نظام المستثمرات الفلاحية
35	ثانيا-عقد الإمتياز
44	خلاصة الفصل
46	الفصل الثاني:الهيئات المكلفة بتسيير ومراقبة العقار الفلاحي والمنازعات المتعلقة به
47	المبحث الأول:الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
47	المطلب الأول: النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
48	الفرع الأول:مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
58	الفرع الثاني:مراقبة الديوان الوطني لاستغلال الأراضي الفلاحية
59	المطلب الثاني:الصناديق والمنظمات الخاصة بمراقبة استغلال الأراضي الفلاحية
59	الفرع الأول: الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية

59	أولاً-مراقبة الصندوق للاستثمارات الفلاحية
60	ثانياً-مراقبة تنفيذ الأهداف المسطرة للاستثمار الفلاحي
60	ثالثاً-مراقبة البرامج الموجهة لعصرنة المستثمرات الفلاحية
61	الفرع الثاني:المنظمة الوطنية لحماية النباتات والمراقبة التقنية
61	أولاً-مراقبة الصحة النباتية
62	ثانياً- سلطات التقصي وتحديد المخالفات و فرض العقوبات
63	المبحث الثاني:المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي
63	المطلب الأول: إختصاصات الجهة القضائية
63	الفرع الأول: اختصاصات الجهات القضائية العادية
63	أولاً- النزاعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة
66	ثانياً- النزاعات الناشئة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير
67	الفرع الثاني: اختصاصات الجهات القضائية الإدارية
67	أولاً-دعوى الإلغاء المنصبة على القرارات الإدارية
69	ثانياً-دعوى التعويض في حالة انتهاء مدة المدة و فسخ العقد الإداري
70	المطلب الثاني: انتهاء عقد الإمتياز الفلاحي
71	الفرع الأول: طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي
71	أولاً- الانتهاء الطبيعي لعقد الامتياز الفلاحي
72	ثانياً- الانتهاء غير الطبيعي لعقد الامتياز الفلاحي
73	الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن إنتهاء عقد الامتياز الفلاحي
73	أولاً-استرجاع الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها من طرف الدولة
74	ثانياً-تعويض المستثمر صاحب الامتياز عن الأملاك السطحية
75	خلاصة الفصل

77	الخاتمة
81	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق
	الملخص
	الفهرس

ملخص

ان تناول موضوع النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر انطلاقا من إشكالية مدى سعي الدولة من خلال سياستها العقارية للتغلب على إشكالات العقار الفلاحي من أجل مواجهة الصعوبات بما يحقق التنمية بأبعادها المختلفة، من بين المواضيع الهامة التي توضح طريقة تنظيم العقار الفلاحي وتسييره، والتي تعد قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب، فهو عنصر أساسي في تحقيق التماسك الاجتماعي والانتعاش الاقتصادي، وهو السبيل الوحيد لتحقيق الأمن الغذائي، غير أن تنظيم هذا العقار على مستوى البلاد عرف العديد من التطورات والإصلاحات، والتي نبدأها بقانون حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، مروراً بقانون الثورة الزراعية المبني على فكرة التأميم وتقييد الملكية الخاصة وتوسيع الملكية الجماعية، إلى غاية صدور قانون استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة الذي أعاد تنظيم الأملاك الفلاحية الاشتراكية وإنشاء المستثمرات فلاحية جماعية وفردية. ثم أعقبه صدور قانون التوجيه العقاري والذي أقر مسألة إرجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين فقط، ثم توسعت العملية وشملت حتى الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، والأراضي التي كانت موضوع هبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، ثم توالى الإصلاحات كذلك أيضا بإنشاء طريقة استصلاح الأراضي عن طريق عقد الامتياز إلى غاية صدور قانون التوجيه الفلاحي كإطار مرجعي ينظم الملكية العقارية الفلاحية باختلاف أصنافها، كما تم بمقتضاه تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وتنفيذ عملية إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة طبقا لامتياز العقار الفلاحي التابع للدولة وعقد الامتياز هو نظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية المتبعة منذ الاستقلال لذا نجد ان المشرع الجزائري خصه بترسانة قانونية تنظم احكامه، والتي عززت من الدور الرقابي لهيئات الدولة الموكلة لها مهام مراقبة استغلال الراضي الفلاحية، و إعطائها الحق في استرجاع الراضي الفلاحية في حالة وجود إخلال بالالتزامات من طرف صاحب الامتياز من أجل تحقيق الأهداف الأمن

ABSTRACT :

Le thème du système juridique de l'immobilier agricole en Algérie à partir de la problématique de degré de l'effort de l'état pour faire face aux difficultés et ce pour atteindre un développement aux multiples dimensions ; et parmi les sujets les plus importants qui clarifient la méthode de réglementation et de gestion de l'immobilier agricole ; et qui considéré étant une question essentielle contrôlant au plus haut point le développement des peuples. Effectivement ; c'est un élément essentiel dans la réalisation de la cohésion sociale et l'accroissement économique ; qui est le seul moyen de parvenir à la sûreté alimentaire. Or, la réglementation de cet immobilier, au niveau national connaissait beaucoup de développements et des réformes, que nous commençons par la loi de l'accession à la propriété foncière agricole par voie de mise en valeur, passant par la promulgation de la loi de la révolution agraire basée sur l'idée de la nationalisation, de la restriction de la propriété privée et de l'expansion de la propriété collective, jusqu'à la promulgation de la loi de l'exploitation des terres agricoles faisant partie de la propriété privée de l'état qui a réorganisé les propriétés agricoles socialistes et la mise en place d'investissement agricoles collectives et individuelles. Elle fut suivie par la promulgation de la loi d'orientation foncier, qui a reconnu la question de restitution des terres nationalisées à leur propriétaires d'origine uniquement. Ensuite l'opération s'est élargie et a touché les

terre placées sous la protection de l'Etat, les terres qui faisaient l'objet d'un don au fonds national de la Révolution agraire, puis les réformes sont succédées en créant une méthode de mise en valeur des terres par voie d'acte de concession, jusqu'à la promulgation de la loi de l'orientation agricole en tant que cadre référentiel organisant la propriété foncière agricole de tous types. En vertu duquel il a également été procédé au transfert du droit de jouissance définitif au droit de concession et la mise en œuvre du processus de création de nouveaux investissements de l'agriculture conformément à la concession foncière agricole de l'état, et le contrat de concession est un nouveau système sur la législature Algérienne depuis l'indépendance, donc nous trouvons le législateur Algérien a résumé l'arsenal juridique régissant les ordonnances, ce qui a renforcé le rôle de surveillance des organismes étatiques l'exploitation des terres agricoles et de lui donner le droit de récupérer les terres agricoles en cas de manquement aux obligations du concessionnaire afin d'atteindre les objectifs souhaités.