



– زيان عاشور –
كلية الحقوق و العلوم السياسية



الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة تحليلية

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

الأستاذ: محديد حميد

من إعداد الطالب:

مقراني عبد العزيز

لجنة المناقشة:

1. الأستاذ: بن معمر رابح.....رئيسا و مقرر

2. الأستاذ: بن ويس احمد.....

السنة الجامعية: 2016/2015

الاهداء:

اهدي هذا العمل المتواضع و المتمثل في مذكرة نهاية الدراسة
إلى:

أمي و أبي ، إخوتي و أخواتي

إلى روح أخي العزيز المرحوم النعاس مقراني

و إلى كل أفراد عائلة مقراني القريب و البعيد

إلى زملائي و أصدقائي في الدراسة

إلى أساتذتي الأفاضل

زملائي في الدفعة

مقراني عبد العزيز 

شكر

اتقدم بالشكر الجزيل إلى الطاقم الإداري ، و عمال و عاملات كلية الحقوق و العلوم

السياسية ، قسم الحقوق على المعاملة الجيدة و الاحترام و التقدير المقدم لنا خلال


جميع مراحل الدراسة ، كما لا يفتني تقديم الشكر الجزيل إلى السيد العميد و السادة

و السيدات الاساتذة الافاضل للمجهود المقدم من طرفهم في سبيل حصولنا على

التحصيل العلمي اللازم.

كما اتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ بن معمر راجح و الأستاذ بن وئس احمد و

الأستاذ الدكتور محمدي حميد

مقراني عبد العزيز 

مقدمة

مقدمة

ترتبط حياة البشر ككل بالأرض و التي هي نطاقه الطبيعي الذي يمارس فيه كافة الأنشطة سواء كانت إيجابية أو سلبية ، و الأرض بغناها أو فقرها تمثل أساس حياة البشر ، و بما أن العقار ثروة لا تزول فالأمر نسبي بالنسبة للأراضي الفلاحية ، ذلك أنها قد تتضاءل أو تنقص قيمتها لما تتعرض له من إنتهاكات أو إستغلال عشوائي .

فالأرض الفلاحية مورد اقتصادي من موارد الدولة، بل تتعدى ذلك بأن تعتبر ثروة وطنية لكل الأجيال بما يتلاءم و فكرة التنمية المستدامة من حيث الاستغلال الأمثل و المحافظة على حق الأجيال اللاحقة دون رهن لمستقبلها في هذه الثروة .

و لا شك أن معركة الغذاء و توفيره لا يحتاج إلى أي إثبات، بأن نطاقه الأوحده هو الأرض الفلاحية و كفاءات إستغلالها ، أمام هذا الأمر بتعقيده و لزحف الإسمنت على الأراضي الفلاحية و الإنتهاكات الصارخة لها الذي أدى إلى تحويل آلاف الهكتارات من الأراضي الخصبة إلى بنايات و منشآت دون مراعاة لطبيعة هذه الأراضي و ما تمثله من عائدات إنتاجية تساهم في الإكتفاء الذاتي من جهة و تحقيق التنمية الإجتماعية و الإقتصادية من جهة أخرى، و هو ما يظهر في وظيفة الأرض الفلاحية.

أمام كل هذه الصعاب التي تواجهها الأرض الفلاحية ، كان لازما على المشرع أن يخص هذا النوع من الأراضي بحماية خاصة فرضتها طبيعيتها هذه الأراضي ، و غرضها الذي تؤديه و هذه الحماية تتجلى أكثر في مجال العمران، أي توجيه البناء في هذه الأراضي و ضوابطه ، و هذا الأمر كرسه المشرع الجزائري بأن نص على عدة قوانين و نصوص تنظيمية الهدف منها ترشيد استعمال الأراضي الفلاحية في مجال البناء في بادئ الأرض.

فالمشرع أقر المحافظة على الأراضي الفلاحية و أن كل استعمال لها ينبغي أن يتم وفقا لضوابط عديدة و دقيقة تراعي الغرض الأساسي من هذه الأراضي ، ألا و هو المحافظة على إنتاجيتها الفلاحية.

و لقد شدني إلى هذا الموضوع أهمية الأرض الفلاحية في حد ذاتها التي أرى إلى ما تتعرض لها من اعتداءات يومية متكررة لذا أردت أن أتناول دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأراضي الفلاحية.

بالرغم من شساعة بلادنا إلا أن الأراضي الفلاحية لا تشكل إلا نسبة ضئيلة من مجموع التراب الوطني تتركز حولها معظم المدن الأمر الذي أدى إلى الاستحواذ على معظمها والتوسع على حسابها من دون التفكير في عواقب ذلك و تأثيراته على التنمية الوطنية بالنظر لوظيفة الأرض الفلاحية ، الشيء الذي وجب التطرق إليه من حيث التطرق الى دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و صلاحياتها وفقا للنصوص القانونية و التشريعات المعمول بها و التي توجب في مجملها المحافظة على التخصيصات وأبرزها الأراضي الفلاحية بإعتبارها مناطق مميزة بوجهتها .

و أمام قلة المراجع المتخصصة في مجال في الأراضي الفلاحية و شح المكتبة الجزائرية من الدراسات و البحوث المتعلقة بموضوع دراستنا، و على الرغم من أهمية الموضوع فقد لاقيت صعوبات في جمع المادة العلمية لهذا الموضوع، و لأن الموضوع في حد ذاته بالغ الأهمية زادني في هذا إصرارا على اختيار هذا الموضوع حتى يكون حافزا لغيري من الدارسين.

و لأننا نقصد بموضوع بحثنا دراسة دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها القانونية و التقنية، ركزنا في بحث دراستنا على الإطار القانوني و التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من خلال أهم النصوص القانونية و التنظيمية التي رأيت بأنها تشكل إطارا مرجعيا لإستغلال الأراضي الفلاحية و المحافظة عليها ، لذلك اتبعت المنهج الوصفي التحليلي من خلال دراسة وصفية تحليلية للنصوص القانونية المؤطرة لكل ما يتعلق بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

و على ضوء ما تقدم نطرح الإشكالية الآتية:

فيما يتمثل دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حماية الأراضي الفلاحية

و لمعالجة هذه الإشكالية قسمنا بحثنا إلى فصلين، فكان عنوان الفصل الأول: النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

أما الفصل الثاني فكان تحت عنوان: دور الديوان في حماية الأراضي الفلاحية

الفصل الاول

النظام القانوني للديوان الوطني

للأراضي الفلاحية

مفهوم الديوان الوطني : الفلاحية في ظل القانون

03/10

قبل اعتماد المشروع النهائي لإنشاء هذا الديوان تم التفكير بداية في إنشاء وكالات عقارية فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين¹، لكن الأمر استقر إنشاء هيئة تشرف على القطاع الفلاحي و المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تعريف الديوان الوطني الفلاحية

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي : 09-339 المؤرخ في: 22 أكتوبر 2009.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

عملا بالمرسوم التنفيذي رقم: 87-96 فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي² وهذا يعني أن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية صفة التقاضي. و حسب نفس المادة فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة ، و يخضع للقانون الخاص في معاملته مع الغير. هيئة أسست طبقا لأحكام القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، و أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 مؤرخ في 24 فبراير سنة 1996 المتمم و المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009. أسس لتطبيق

¹ بوصيغات سوسن ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري ،

الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة، السنة الجامعية 2006/2007، ص 181

² أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية رقم:15.

القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، الوجود الحقيقي للسياسة هو إحياء الاقتصاد الفلاحي و الريفي في وظيفته و تسوية العقار الفلاحي.

أولا. الهيكل الإداري:

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، الشخصية المعنوية و الاستقلال المالي بخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة الإدارة في علاقاته مع الدولة و يعد تاجرا في علاقاته مع الغير. يوضع الديوان تحت وصاية وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري، تتمثل ميزانية الديوان في :

- ❖ إعانات الدولة المرتبطة بتبعات الخدمة العمومية،
- ❖ عادات مملكات الديوان و أمواله،
- ❖ الأموال التي يقترضها الديوان طبقا للتنظيم المعمول به،
- ❖ الهبات و الوصايا المقبولة.

أ. وظائف الديوان :

الخضوع للخدمة العامة المنصوص عليها في دفتر الشروط لنشاطاته التجارية، لا يملك إعانات سنوية كباقي المؤسسات العمومية.

يتكون التنظيم الخاص بالديوان من أربع (04) مديريات مركزية و تسع (09) مديريات جهوية توظف (44) مديرية و لائنية. يساعد المديرية العامة في أداء مهامها فريق عمل يترأسه مساعدين.

. المديرية الجهوية:

صممت المديرية الجهوية لتكون هياكل مجهزة لمنظمة مرنة لتسمح بالتكفل الفعال لمهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اللامركزية المديرية الولائية و تنقسم إلى ثلاث (03) :

مصلحة تسيير العقار الفلاح مصلحة المنازعات العقارية مصلحة متابعة المعاملات الفلاحية.

الوظائف يسير الديوان من طرف المجلس الإداري تحت إشراف المدير العام يكلف المجلس بدراسة و تقديم إقتراحات، إضافة إلى أي تدابير متعلقة بتنظيم و سير الديوان و ذلك تحت إشراف وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري. لهذا الغرض و طبقاً لأحكام المرسوم رقم 96-87، و التي تنص على (التنظيم، التسيير العام و النظام الداخلي للديوان)¹

- ❖ برنامج العمل السنوي و حصيلة الأنشطة لعدة سنوات الخاصة بالديوان
- ❖ برنامج استثمارات الديوان السنوي أو المتعدد السنوات و حصيلة نشاطاته
- ❖ الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات و الصفقات و المعاملات الأخرى التي تلزم الديوان
- ❖ مدى ملائمة حيازة الديوان للأراضي الفلاحية و شروط ذلك
- ❖ جداول تقدير إيرادات الديوان و نفقاته
- ❖ نظام الديوان المحاسبي و المالي، القانون الأساسي لمستخدميه و شروط دفع مرتباتهم قبول الهبات و الوصايا التي تقدم للديوان و تخصيصها.

قانون العقار الفلاحي رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010، و المحدد لشروط و طرق استغلال الأراضي الفلاحية، التابعة لأمالك الدولة يعمل هذا القانون على تغيير الساحة الفلاحية الوطنية لأمالك الدولة تغييراً جذرياً في غضون 18 شهراً تقريباً بحيث سيتسنى للفلاحين المستثمرين بموجب هذا القانون استغلال الأراضي عن طريق الامتياز الجديد الذي أدخل على هذا القانون الذي صادق عليه البرلمان بغرفتيه في دورته الربيعية. و حسب هذا النص الذي يسير من الآن فصاعداً الأراضي التابعة لأمالك الدولة يتعين على الفلاحين المستثمرين الذين يطبق عليهم هذا القانون إيداع ملفاتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحصول على عقود الاستغلال عن طريق الامتياز في أجل أقصاه 18 شهراً .

و ينص القانون الجديد على أنه بعد تجاوز هذا الأجل، فإن الفلاحين المستثمرين الذين لم يقدموا هذه الطلبات يعتبرون قد تخلوا عن حقوقهم و عند انقضاء هذه الأجل و بعد إشعارين بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتم استرجاع الأراضي و المساحات الفلاحية من طرف إدارة أمالك الدولة و يمنح حق التنازل لفلاحين آخرين .

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 يفرى 1996 المتضمن لانشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية رقم: 15.

بمحمور هذا القانون الذي يعد امتدادا لقانون الفلاحة التوجيهي لسنة 2007 حول 15 مبداء منها "تحول حق الاستغلال إلى امتياز كنظام حصري لاستغلال الأراضي" لمدة أربعين عاما يقصى من أهلية الاستفادة من هذا الامتياز "

كل شخص سبق له أن أبرم صفقات بشأن أراض فلاحية عمومية

كل شخص حاز هذه الأراضي خرقا للقانون الجاري به العمل

كل شخص كان له سلوك مشين خلال حرب التحرير الوطني ."

من خلال هذا القانون تسعى الدولة لتشجيع تجميع المستثمرات الفلاحية في حالة امتلاك

عقود تنازل عديدة لاستغلال العديد من الأراضي الفلاحية. ومع ذلك لا يشمل هذا القانون إلا

الأراضي التابعة لأمالك الدولة التي يحددها قانون 19 / 87 والتي تبلغ مساحتها 2ر5 مليون هكتار.

قبل اعتماد المشروع النهائي لإنشاء هذا الديوان تم التفكير بداية في إنشاء وكالات عقارية

فلاحية على نمط الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين¹، لكن الأمر استقر

على إنشاء هيئة تشرف على القطاع الفلاحي و المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الثاني. الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم:

87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي : 09-339

المؤرخ في: 22 أكتوبر 2009.

و عملا بالمرسوم التنفيذي رقم: 87-96 فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر

مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي²

وهذا يعني أن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية صفة النقاضي.

¹ بوصبيعات سوسن ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري ، كلية

الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة، السنة الجامعية 2006/2007، ص 181

² أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،

الجريدة الرسمية رقم:15.

و حسب نفس المادة فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة ، و يخضع للقانون الخاص في معاملته مع الغير .

المطلب الثاني : تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الفرع الأول..تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مجلس الإدارة المعين بقرار من وزير الفلاحة¹، و يتكون مجلس الإدارة من :

- ❖ ممثل الوزير المكلف بالفلاحة رئيسا،
- ❖ ممثل وزير العدل،
- ❖ الوزير المكلف بالأموال الوطنية،
- ❖ الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- ❖ ممثل الوزير المكلف بالمالية،
- ❖ ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية
- ❖ ممثل عن الغرفة الوطنية الفلاحية،
- ❖ ممثل عن المنظمات النقابية الأكثر تمثالا .

و للديوان الوطني مدير عام و الذي كان يعين بمرسوم تنفيذي و إثر تعديل المرسوم التنفيذي سنة 2009 أصبح يعين بمرسوم رئاسي بعد اقتراحه من وزير الفلاحة² يكون المدير العام مسؤولا عن السير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و ممثلا له في كل أعمال الحياة المدنية و أمام القضاء ، و مسؤولية المدير العام تكون في ظل احترام عمل مجلس الإدارة.

¹ أنظر المادة 13 من نفس المرسوم .

² أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-339 المؤرخ في: 22 أكتوبر 2009 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في: 24 فيفري 1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما استحدثت تعديل المرسوم التنفيذي فروع جهوية للديوان الوطني على مستوى الولاية قصد المساهمة في تفعيل دور الديوان محليا.

الفرع الثاني. مهام الديوان¹:

مهام عامة يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط، تبعات الخدمة العمومية كما هو مبين في الملحق أو المرسوم التنفيذي رقم 87/69 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل والمتمم المتعلق بإنشاء الديوان.

الديوان هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 62 61 56 52 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها، تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية و بهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ 18 نوفمبر 1990.

❖ مهام أخرى للديوان له علاقة مع مديرية أملاك الدولة من اجل معالجة ملفات طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراءات المعدة لهذا لغرض.

❖ ضمان ومتابعة شروط المستثمرات الفلاحية الممنوحة والتابعة للأملاك الخاصة للدولة وتطوير طرق التقسيم والاستخدام الأمثل والمستدام من طرف أصحاب الامتياز.

❖ ضمان عدم اتخاذ أي إجراء متعلق بالأراضي الفلاحية يؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية.

❖ يمكن للديوان في إطار نشاطاته الخاصة أن يقنتي أي مستثمرة أو أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحى تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها عن طريق التعاقد.

مهام تبعات الخدمة العمومية يكلف الديوان في إطار مهامه على الخصوص بما يلي :

¹ ابن معمر رابح: نواعد و البيات التهيئة و التعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014، ص60

❖ يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الانجاز أو البيع بموجب المادة 51 من قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990

❖ يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر¹ 1990

❖ وز بموجب المادة 58 من قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا المادة 55 من قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990

❖ بطور بموجب المادة 58 من قانون 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الرسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي إلى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها

❖ يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار

❖ ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بها العقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره

❖ دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة مع اتخاذ الإجراءات الخاصة بهذا الغرض

متابعة سير أصول المستثمرات الفلاحية في حالة نقل الملكية مع مراقبة هذه المستثمرات الفلاحية من أجل تطبيق قواعد منع الانتهاكات التي تعيق استمرار العمل في المستثمرات طبقا للنظام و التشريع المعمول به مهام مؤقتة في إطار دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة مع اتخاذ الإجراءات اللازمة و الخاصة بهذا الغرض فإن المديرية الولائية هي المكلفة للقيام بهذه العملية.

هذه العملية تنحصر في إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز و هي عملية مهمة و محدودة حتى أواخر شهر أوت 2013.

¹ ابن معمر راجع: نواعد و البيات التهينة و التعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة

الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014، ص 61

المبحث الثاني: صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الـ

المطلب الأول: اختصاصات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي:

الفرع الأول. الإطار العام:¹

الامتياز هو 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 الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديدتها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

- في مفهوم هذا القانون بـ "الأمالك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري.

يمنح الامتياز المنصوص عليه في القانون، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والحائزين على :

❖ عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية،

❖ أو قرار من الوالي.

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية والفردية المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه.

¹ القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987

الفرع الثاني. تحويل الانتفاع الدائم إلى امتياز:¹

تعد إدارة الأملاك الوطنية، باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبحصص متساوية.

يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص :

- ❖ الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 من القانون أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و / أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها،
- ❖ الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،
- ❖ الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

تؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة، إلى غاية إصدار الحكم النهائي.

أولا. دفتر الشروط:²

تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف.

يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 5 أعلاه، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناء على دفتر الشروط المذكور في المادة 4 أعلاه، الموقع طبقا للقانون من المستثمر صاحب الامتياز المشهر في المحافظة العقارية، بتسجيل المستثمرة الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.

¹ المادة 05 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987

² المادة 04 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987

المساعدة المقدمة من طرف الدولة:

بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية، تبادر الدولة بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية، لاسيما من خلال عمليات تجميع الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز.

غير أنه، ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، و في هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستمرة الفلاحية المرجعية.

بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض¹.
بمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه، في ظل احترام أحكام هذا القانون، لاسيما منها المواد 3 و 7 و 15 و 16 و 19 .

. حق الامتياز قابل للتنازل:

يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز، طبقا لأحكام القانون.

يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و / أو بلوغ سن التقاعد. في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

لا يمكن أيا كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني. غير أنه، يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

¹ المواد 19، 16، 15، 07، 03 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987

يقصد في مفهوم هذا القانون بـ "المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة" كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى.

رابعاً. الأراضي الـ :

تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه، وتعطى الأولوية إلى :

- ❖ المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين،
- ❖ المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم؛
- ❖ الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و / أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.
- ❖ يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز، بناء على دفتر الشروط المذكور، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية.
- ❖ لا يمكن أياً كان، وبأي صفة كانت، اكتساب حقوق امتياز على أراض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكاً غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني

الفرع الثالث. حقوق و واجبات أصحاب الامتياز :

يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصي

أولا. النظام القانوني المطبق:

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

يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة ، تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية.

يتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

التزامات المستثمر صاحب الامتياز:

يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصيا.

عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم و لاسيما منها:

- ❖ طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية
- ❖ طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية
- ❖ توزيع و استعمال المداخل

يجب القيام بتسيير و استغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها، بصفة منتظمة و دائمة و مطابقة لأحكام التشريع المعمول به و لأحكام هذا القانون و كذا للبنود و الشروط و الالتزامات المحددة في دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها.

عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية موضوع الامتياز.

في حالة الوفاة، يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل:

- ❖ اختيار واحد منهم ليمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر
 - ❖ التنازل عن بمقابل و مجاناً لأحدهم
 - ❖ التنازل عن حقوقهم طبقاً للشروط المحددة في هذا القانون
- بعد انقضاء هذا الأجل و عند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة.

مدة الامتياز:

تنتهي مدة حق الامتياز:

- ❖ عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده.
 - ❖ بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.
 - ❖ عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.
- في كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز و الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها.

يترتب على نهاية الامتياز الحق في التعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الإضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز لتزاماته. يكون مبلغ التعويض قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

رابعاً. العقوبات المترتبة عن الإخلال بالالتزامات:

يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقاً للقانون، اعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حتى يمثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية.

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

يكون فسخ عقد الامتياز قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين (2) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

بعد إخلالاً بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حالة:

- ❖ تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية
- ❖ عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة
- ❖ التأجير من الباطن للأراضي و / أو الأملاك السطحية
- ❖ عدم دفع الإتاوة بعد سنتين (2) متتاليتين.

. ملاحظات:

يمنح المستثمرون الفلاحيون المذكورون في المادة 5 أجلاً مدته ثمانية عشر 18 شهراً ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه و بعد سنتين من اعذارين متباعدتين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم ، متخليين عن حقوقهم.

في هذه الحالة، تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية، الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية و يمنح حق امتيازها طبقاً لأحكام هذا القانون.

يتعين على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفة انتقالية و في انتظار منح حق الامتياز، العمل على استغلال الأراضي المعنية بأحكام المواد 24 و 25 و 30 من القانون. يتعين على الهيئات و المؤسسات المعنية بتنفيذ الأحكام التي تتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل ثلاث 3 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

تلغى أحكام القانون 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر 1987 و المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم و كذا كل الأحكام المخالفة لهذا القانون.

المطلب الثاني: اختصاصاته في ظل القانون 03/10 المتعلق بالامتياز الفلاحي

يتخلف عن الامتياز في إطار القانون رقم 03/10 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة آثار، منها ما يتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز ومنها ما يتعلق بالدولة وأيضاً انقضاء الامتياز، يتضمن المطلب الأول آثار الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز والمطلب الثاني آثار الامتياز بالنسبة للدولة و نتناول في المطلب الثالث انقضاء الامتياز.

يترتب على منح حق الامتياز آثار بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز، فمنها حقوق المستثمر صاحب الامتياز، ومنها التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

الفرع الأول. حقوق المستثمر صاحب الامتياز:

أولاً. الاستغلال الحل للأراضي والأملاك السطحية:

و هذا ما أكدته المشرع بموجب القانون رقم 03/10 السابق الذكر بناء على دفتر الشروط

يحدد عن طريق التنظيم، ويكون ذلك من طرف كل شخص طبيعي يدعى المستثمر صاحب الامتياز، والذي يكون عليه استغلال هاته المستثمرات وإدارتها بصفة مباشرة وشخصية.⁽¹⁾

. الحق في تشييد المستثمرة الفلاحية:

المشرع الجزائري أعطى للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تشييد المستثمرة الفلاحية وذلك بالقيام 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.⁽²⁾

وكذلك مراعياء البناء والتهيئة خاصة القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.

. الحق في تشكيل مستثمرة فلاحية فردية:

لقد منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الخروج من الشيوخ وذلك بتشكيل مستثمرة فلاحية فردية بمراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبالتالي نقول أن اكتساب الشخص لحقوق الامتياز لا يمكن أن يقضي إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية وبالرجوع إلى القانون رقم 03/10 السابق الذكر نجده عرف المستثمرة الفلاحية قطعة واحدة كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى.⁽³⁾

(1) - أنظر المادة 04 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق الذكر.

(2) - أنظر المادة 02 من الملحق الثالث لدفتز الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق الذكر.

(3) - المادة 16 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق الذكر.

رابعاً. الحق في تأسيس رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الامتياز:

يخول المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز رهن الحق العيني العقاري ، الذي يمنح له بموجب عقد الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطه في إطار المستثمرة الفلاحية، ويشمل الرهن البنائيات الممكن تشييدها.

. حق إبرام عقود الشراكة:

ولقد منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الامتياز حق إبرام عقد الشراكة بموجب عقد رسمي مشهر شرط أن يكون الشخص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم من ذوي الجنسية الجزائرية⁽¹⁾، ويمكن أن يكون هذا العقد سنويا أو متعدد السنوات ويجب أن يحتوي على:

- ❖ هوية الأطراف و/أو اسم الشركة وكل المساهمين.
- ❖ مساهمة كل من الشريكين وبرنامج توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون كصفات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.
- ❖ توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون كصفات المشاركة نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح.
- ❖ مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية وبذلك يتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بمجرد إعداد العقد.

سادساً. الحق في تجديد عقد الامتياز:

صاحب الاستثمار له الحق في تجديد عقد الامتياز، بطلب منه قبل تاريخ انتهاء مدته المحددة وهي أربعون (40) سنة، فإن أبدى رغبته في تجديد عقد الامتياز فعليه بتقديم طلب للديوان

(1) - أنظر المادة 21 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، السابق الذكر.

الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهاءه فإن لم يرد خلال هاته المدة، تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز.⁽¹⁾

. إمكانية التنازل عن حق الامتياز:

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز التنازل على حق الامتياز ولذلك المشرع أجاز التنازل على هذا الحق في المدة المتبقية من الامتياز لأحد ذوي الحقوق في حالة العجز أو التقاعد، وهنا يثار إشكال حول هل طبق المشرع هنا قاعدة الخاص يقيد العام بمعنى أن التنازل لا يكون إلا في الحالة المنصوص عليه، ولا يجوز في غير ذلك من الحالات خاصة وأن المشرع لم يشرح ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 326/10 السابق الذكر، أو أن المشرع أجاز التنازل بشكل عام، وذكر الحالة المنصوص عليها على سبيل المثال، وهنا الأقرب من المنطق أن المادة 14 من القانون رقم 03/10 الحقوق في حالة العجز أو التقاعد كون أن المشرع استعمل في المادة 13 من القانون رقم 03/10 السابق الذكر عبارة طبقاً لأحكام هذا القانون، وتجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع حالة التنازل أعطى للمستثمرين الآخرين والديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق ممارسة الشفعة.⁽²⁾

الفرع الثاني. التزامات المستثمر صاحب الامتياز:

أولاً. الالتزام بإطلاع المستثمر صاحب الامتياز بالأملاك الممنوحة له:

فالمشرع الجزائري ألزم على المستثمر صاحب الامتياز إطلاعه إطلاعا كاملا على قوام الأملاك الممنوحة له، ويجب في ذلك أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له فبإطلاعه يكون على دراية تامة بالأراضي الفلاحية الممنوحة عليها الامتياز وبالأملاك السطحية التابعة لها⁽³⁾ وذلك لأجل تجنب أي ارتكاب لمخالفة أو خطأ في التعدي على أملاك الغير.

(1)-أنظر المادة 02 من الملحق الثالث لدفتر الشروط من المرسوم رقم 326/10 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق الذكر.

(2)- احمد جيجوري الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد نطوب بالبلدية، الجزائر، 2011، ص 72 71.

(3) - أنظر المادة 03 من الملحق الثالث لدفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق الذكر.

. الالتزام بالإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة:

المستثمر صاحب الامتياز هو ملزم بإعادة وتسيير أعمال المستثمرة الفلاحية سواء كانت مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، وملزم بالمشاركة في أشغال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة ونقصد بالمشاركة بذل المجهود الإداري الذي يستطيع أن يقوم به العضو الذي يمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها⁽¹⁾، فيتوجب على المستثمر صاحب الامتياز أيضا السهر والمحافظة على المستثمرة مثلما يفعله في تدبير مصالحه الخاصة، لذلك الزمه بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأماك السطحية بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة والمشرع الجزائري أثناء تطرقه لهذه الالتزام نص فقط على إبرام اتفاقية تحدد العلاقة فيما بين المستثمرين أصحاب الامتياز محتواها:

❖ طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية.

❖ طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلا .

❖ توزيع واستعمال المداخل⁽²⁾.

. المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي:

لما فرض على المستثمر صاحب الامتياز الاطلاع على الأملاك الممنوحة له إطلاعا كاملا، وكذا على ما ألزمه من إدارة شخصية والمباشرة للمستثمرة وكذا الاعتناء بالأراضي الممنوحة له والعمل على استثمارها، وبالضرورة إذا التزم بها يكون اهتمامه بالأراضي الممنوحة له وملحقاتها، فمن خلال حرصه على تنفيذ التزاماته بالضرورة تتحقق نتيجة المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي وهذا ما أقره المشرع الجزائري بقوله، المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، وتكون المحافظة عليها باستغلالها في إطار الطابع الفلاحي المخصص لهاته الأراضي و/أو الأملاك السطحية، واستغلالها ضمن الأجل المحددة لها وعدم تأجيرها من الباطن سواء بالنسبة للأراضي أو الأملاك السطحية، كما أنه لا يستعمل مباني المستثمر، إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية، وبذلك انجاز منشآت ومشاريع عمومية للتنمية ،

(1) - أحمد جبوري: استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد نخلب البلدية، الجزائر، 2011، ص74.

(2) - أنظر المادة 22 من القانون، رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق الذكر.

حتى وان كانت ضرورة لا مفر بشرط التقيد الصارم بالاحتمية التي يملها هدف المحافظة على الأراضي الفلاحية مع ضرورة الاستجابة لحاجيات انجاز مشاريع المساكن والمرافق.⁽¹⁾

رابعا. الالتزام بدفع الإتاوة:

لقد خول المشرع الجزائري صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأمالك السطحية المتصلة بها لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، فألزمه مقابل هذا الحق بدفع إتاوة سنوية تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية⁽²⁾ وتدفع عند حلول آجالها في أقساط إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا ويرسل المستثمر صاحب الامتياز بذلك دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات، وجزاء عدم دفعها يؤدي إلى الفسخ الإداري للامتياز وبذلك يجب دفع مبلغ الإتاوة الذي يكون كل سنة، والذي هو عبارة عن مبلغ زهيد، حيث أنه لا يتناسب مع قيمة الانتفاع بالأراضي والسبب في ذلك هو أن يلتزم المستثمر بالمحافظة على الطابع الفلاحي وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها ويحسن من الإنتاج والإنتاجية، فلا يستطيع الملتزم بدفعها التهرب في حالة إهماله للأرض أو في حالة جفاف أو حدوث كوارث طبيعية.⁽³⁾

. الالتزام بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل ما يؤثر على سير المستثمرة:

فقبل التطرق إلى هذا الالتزام نشير إلى معرفة ما هو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعتبر هيئة عمومية نص عليها قانون التوجيه العقاري في المادة 62 منه، وإنشائها المرسوم 96/87 المؤرخ في 24 فبراير 1996، وبذلك هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري⁽⁴⁾ والمشرع الجزائري ألزم المستثمر صاحب الامتياز بإعلام هاته الهيئة في كل وقت بكل حدث من شأنه أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة فنجد من الأحداث التي تستوجب على المستثمرة إعلام الهيئة استعمال مباني المستثمرة من أجل أهداف لا صلة لـ

(1) - انظر التعليم رقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013 متعلقة باقتطاع اراضي فلاحية من اجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية، الصادرة عن الوزير

(2) - انظر المادة 04 من القانون، رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المرجع السابق الذكر.

(3) - د. بن رقية بن يوسف، شرح المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001، ص 147.

(4) - ايلي زروقي، المنازعات العقارية ص 117.

بالفلاحة، عدم التصريح بكل اتفاق الشراكة التي يبرمها أو يلغيها، وتأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن.⁽¹⁾

الفرع الثالث. حقوق وسلطات الدولة:

أولا. سلطة الرقابة:

للإدارة المانحة للامتياز سلطة مراقبة الملتزم - المستثمر صاحب الامتياز - من حيث مدى التزامه ببنود الاتفاق ودفتر الشروط.⁽²⁾

وعلى ذلك يمكن القول أن المشرع الجزائري منح للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية، في كل وقت، وذلك من أجل التأكد من مدى مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 03/10 والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط.

كما ألزمه أيضا أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعداته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وان يزودهم بكل المعلومات، و/أو الوثائق المطلوبة من أجل ممارسة رقابة سليمة.

وتعد ممارسة هاته الرقابة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نوعا من التماس المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، كما تعتبر نوعا من الحماية تضمنها الهيئة الممارسة

(1) - أنظر المادة 03 من الملحق الثالث لدفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، من الملحق

الثالث لدفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق الذكر.

(2) - أنظر المادة 04 من الملحق الثالث من دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات

تطبيق حق الامتياز الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق الذكر .

. سلطة فسخ عقد الامتياز:

الإدارة لها سلطة توقيع الجزاءات والمشرع في إطار القانون رقم 03/10 السابق الذكر، وفي إطار المرسوم التنفيذي رقم 326/10 السابق الذكر، نص على حالة الفسخ الإداري الذي يقوم به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بأحد الالتزامات المفروضة عليه و لاسيما عند قيامه بالاخلالات والتي تتمثل في:

- ❖ عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة.
- ❖ 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⁽¹⁾
- ❖ عدم دفع الإتاوة بعد أجلين متتاليين وبعد إعدار ين غير مثمرين.
- ❖ التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.⁽²⁾

ويقوم المحضر القضائي بمعاينة الإخلالات طبقا للقانون، ويتم إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى تمتثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق العادية ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁽³⁾

(1)-انظر المادة 29 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

(2) - أنظر المادة 08 من الملحق الثالث لدفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق الذكر.

(3) - أنظر المادة 28 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق الذكر.

حق ممارسة حق الشفعة:

المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف الشفعة في ظل القانون رقم 03/10 السابق الذكر، وعلى ذلك نجد انه أقر إمكانية الدولة في جميع الحالات لها أن تمارس حق الشفعة حسب الشروط والكيفيات المقررة بموجب القانون (1).

رابعاً. الحق في اقتضاء الإتاوة:

لم يتضمن القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة تنظيم الإتاوة التي يدفعها صاحب الامتياز أو تحديد قيمتها أو كيفية دفعها غير أن المشرع أقر بدفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية، ولقد جعل المشرع عدم دفع الإتاوة يعتبر إخلالاً، ولذلك تعتبر الإتاوة من أهم الالتزامات الواقعة على صاحب الامتياز (2).

الفرع الرابع. التزامات الدولة:**أولاً. وز للإدارة التحلل من العقد بعد تمام إبرامه:**

يعتبر التوقيع على العقد افتتاح للرابطة العقدية وبدء في تنفيذ الالتزامات التي تنشأ عن قيام تلك الرابطة، فلا يجوز لها أن تستعمل سلطتها في التحليل من التزاماتها أو تحريرها على نحو يجعل المتعاقد معها، أمام التزامات جديدة لم تكن منصوص عليها في العقد، فيجب أن يتم تنفيذ العقد من جانب الإدارة باحترام كافة الشروط الواردة فيه، إلا إذا تغيرت ظروف التنفيذ، فعندئذ يجوز للإدارة تعديل الالتزامات التعاقدية بما يحقق الصالح العام، كما ينبغي أن يتم التنفيذ من جانب الإدارة بطريقة سليمة وفق ما تقتضيه مبدأ حسن النية في تنفيذ الالتزامات

(1) - أحمد جبوري: استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية الجزائر، ص 71.

(2) - انظر المادة 04 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، السابق الذكر.

التعاقدية⁽¹⁾، وبذلك يجب على الإدارة مانحة الامتياز أن لا تتراجع عن العقد الذي أبرمته مع المستثمر صاحب الامتياز، فلا يجوز لها التدخل إلا بمقتضى الضرورة والمصلحة فلا تتعسف في استعمال سلطتها وإلا تعرضت للمسؤولية التعاقدية.

احترام المواعيد:

الأصل أن تكون المواعيد المحددة في عقد الامتياز ملزمة للمتعاقد مع الإدارة لكنه قد يحدث أن ينص في العقد على إلزام الإدارة والمتعاقد معها بالمدة المحددة في العقد لتنفيذه، لذلك لا يجوز للإدارة إطالة مدة التنفيذ أو تقصيرها مع وجوب مراعاة ظروف العمل.

أن لا تقوم بأي إجراء من شأنه الامتناع عن تنفيذ العقد أو من شأنه أن

يعرقل تنفيذ العقد:

لا بد على الإدارة أن توفر لصاحب الامتياز كافة الظروف والوسائل التي تساهم في التسيير الحسن للمستثمرة وكضمان لاستمراريتها وتحقيق الأهداف المرجوة، ولذلك يكون على الإدارة المانحة للامتياز أن تقوم بالاستجابة لكل ما يطلبه المستثمر صاحب الامتياز وذلك مع مراعاة المصلحة العامة⁽²⁾، فمثلا لما يقوم المستثمر صاحب الامتياز بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بوجود إخلال في المستثمر فعلى هذا الأخير أن يستجيب ويقوم برؤية ما أعلم به ويقوم بتسوية الوضعية كما يلاءم المستثمرة ويساهم في تحسينها.

وقد جاء في أحكام قانون التوجيه العقاري أن الهدف من ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة

هو حماية الأراضي الفلاحية واحتياجات المصلحة العامة، وأن المشرع لجأ إلى هذه الوسيلة لتنظيم وتنفيذ المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية بهدف المحافظة على طابعها الفلاحي كما نصت المادة 52 من قانون رقم 25/90 في فقرتها الأخيرة، كما أضاف قانون

(1) -د. إبراهيم طه فياض ، العقود الادارية ، الطبعة الاولى ، الكويت 1981 ، ص 241 242.

(2) -انظر المادة 04 الملحق الثالث من المرسوم رقم 326/10 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة بالدولة ، السابق الذكر.

التوجيه العقاري المجاورين للأراضي في المادة 57 منه وبالرجوع إلى المادة 52 منه نجد أن المشرع قد أوكل مهمة ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة لهيئة عمومية مكلفة بالتنظيم العقاري، وهذا وفق للأحكام العامة المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996.⁽¹⁾

وفي الأخير يمكن القول أن جزاء مخالفة الإدارة في العقد الإداري مما لا شك فيه أنه يعرضها لتوقيع الجزاء عليها، والجزاءات التي يمكن توقيعها على الإدارة تخضع لنظام قانوني يختلف على النظام القانوني الذي تخضع له الجزاءات التي يجري توقيعها على المتعاقد وذلك من حيث أن المتعاقد مع الإدارة لا يستطيع توقيع الجزاء على الإدارة بنفسه كما تفعل الإدارة، بل علي إن يلجا إلى القضاء مطالبا بتوقيع الجزاء كما هو الحال للمستثمر صاحب الامتياز في عقد الامتياز.⁽²⁾

. انقضاء الامتياز:

لقد سبق وان تناولنا انقضاء حق الانتفاع ووجدناه ينتهي بأسباب مباشرة وأسباب غير مباشرة وبذلك فهي تختلف عن انقضاء الامتياز، الذي نجده ينقضي وفق قواعد خاصة وقواعد عامة، وعليه نص المشرع بموجب القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في المادة 26 .

أولا. انقضاء الامتياز وفق القواعد العامة:

ينتهي عقد الامتياز نهاية طبيعية وهذا ما نص عليه المشرع بموجب قانون رقم 03/10 وفي هذا سنتعرض إلى المقصود بالنهاية الطبيعية لعقد الامتياز.

أ. المقصود بالنهاية الطبيعية للعقد :

(1) -انظر المادة 52 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد، 49.

(2) - د. إبراهيم طه فياض، العقود الإدارية، المرجع السابق، ص 243.

هي تلك النهاية التي تقع دون تدخل من شخص خارج أشخاص العقد، كالقضاء أو مجلس التحكيم بل ودون أي حاجة لمثل هذا التدخل و تقابل في هذا المجال حالتين فينقضي العقد نهاية طبيعية إذا تحققت واحدة منهما :

الأولى :

قيام كل طرف لتنفيذ التزاماته التي يرتبها عليه العقد من واجبات بمقتضى العقد ، هنا ينقضي العقد نهاية طبيعية إذ أنه بتنفيذ كل طرف لالتزاماته يكون قد تحقق الهدف من إبرام العقد.

الثانية :

وهي الحالة التي تمثلها العقود ذات المحددة ، هنا تكون المدة المحددة عنصر من عناصر العقد الجوهرية فإذا ما وصل العقد إلى نهاية مدته ينتهي ذاتيا وتلقائيا، وتكون نهاية طبيعته و ابرز تمثيل لهذه الحالة عقد الالتزام، فقد رأينا انه عقد لمدة محددة فإذا انتهت المدة المتفق عليها في عقد الالتزام انتهى العقد وانقضى هنا تقع بذات أحكام العقد وحسب شروطه فهي بذلك هي نهاية طبيعية.

و لما كان عقد الامتياز من سماته انه عقد محدد المدة ، وعقد الامتياز ينتهي بانتهاء مدته نهاية طبيعية رتبها طبيعة العقد الذي تقرر انه عقد محدد المدة إلا أنه قد يحدث ما يضع للعقد نهاية قبل انتهاء مدته، كما هو الحال بالنسبة لعقد الامتياز الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز ... بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعين سنة كاملة قابلة للتجديد⁽¹⁾ ، وبذلك يتم تجديد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز بإيداعه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشرة (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه ، وعليه نقول ان عقد الامتياز ينتهي نهاية طبيعية بانتهاء المدة القانونية له في حالة عدم تجديده كما انه

(1)-أنظر المادة 04 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط و كفايات منح الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

بمفهوم المخالفة ينتهي أيضا في حالة الاستفادة من المدة القانونية المحددة للامتياز أي في حالة التجديد. (1)

ب. انقضاء الامتياز وفق القواعد الخاصة:

كما ينتهي عقد الامتياز نهاية طبيعية ينتهي أيضا نهاية غير طبيعية ، وذلك بفسخ العقد عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، أو بطلب من المستثمر صاحب الامتياز

ب.1. النهاية غير العادية للعقد الإداري:

المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف النهاية الطبيعية إلا انه نص على انه ينقضي العقد الإداري بالصورة الغير العادية في حالة وضع نهاية له قبل تمام تنفيذه وقبل انتهاء مدته ، حيث لا يرتب العقد جميع أثاره اتجاه طرفيه (2) ، وتتمثل النهاية الغير العادية للعقد أساسا في فسخه الذي يأخذ الإشكال الآتية :

الفسخ الإداري:

يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تقوم بإنهاء العقد بإرادتها المنفردة نظرا لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة، و نجد لذلك حالتين :

مراعاة لمبدأ التكيف والملائمة الذي يحكم المرافق العامة، فيمكن للإدارة العامة أن تنتهي العقد الذي أبرمته بإرادتها المنفردة إذا ما قدرت أن ذلك تقتضيه المصلحة العامة الفسخ التقديري و تكون في حالة إخلال المعاهد مع الإدارة بالتزاماته التعاقدية.

الفسخ التعاقدية : (الاتفاق، الإداري):

(1) - أنظر المادة 14 من دفتر الشروط من الملحق الثالث من المرسوم رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة لدولة ، السابق الذكر.

(2) - عبد الحميد الشورابي ، العقد ، الطبعة الثالثة / منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر 1999 ص 23.

فلما كان إبرام العقد مبنيا على توافق إرادتي الطرفين فإنهما يستطيعان أيضا إن يتفقا على إنهائه قبل تمام تنفيذه أو انتهاء مدته

و في حالة فسخ صفقة جارية التنفيذ باتفاق يوقع الطرفان وثيقة الفسخ التي يجب أن تنص على تقديم الحسابات المعدة تبعا للأشغال المنجزة و الأشغال الباقي تنفيذها و كذلك تطبيق مجموع بنود الصفقة بصفة عامة.

الفسخ القانوني:

ينتهي العقد الإداري بقوة القانون في عدة حالات منها القوة القاهرة ، نص القانون هلاك موضوع العقد....الخ.

ب.2. النهاية غير العادية لعقد الامتياز:

يعتبر فسخ عقد الامتياز حق منح الإدارة بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/ أوت 2010 و المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة وذلك عند قيام المستثمر صاحب الامتياز بالإخلال بالتزاماته كتحويل الوجهة لأراضي

و/ أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة وعدم دفع إتاوة بعد سنتين متتاليتين⁽¹⁾ يكون عندما لا يحترم شروط البناء كالبناى بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية ، التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة⁽²⁾، ويتم توقيعه على المستثمر صاحب الامتياز بعد معاينة هذه الإخلالات من طرف المحضر القضائي طبقا للقانون بعدما يتم أذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل للأحكام هذا

(1) المادة 29 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

(2) أنظر المادة 08 من دفتر الشروط من الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية ، ففي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار المبلغ قانونا، تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز و بذلك يكون فسخه قابلا لطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ،ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ⁽¹⁾ فقد تكون هذه الإخلالات متعلقة بالمستثمرة وقد تكون متعلقة بالدولة، فنجد من الإخلالات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية عدم استغلال الأراضي الفلاحية و بذلك يعتبر قيام المستثمر صاحب الامتياز بالالتزام المتمثل في استغلال المستثمرة الذي يمكن اعتباره من أهم الالتزامات حيث له أهمية كبيرة وذلك من خلال مساهمته في تحقيق التنمية فعند عدم قيام المستثمر صاحب الامتياز بالاستغلال يترتب عليه الإخلال بالالتزام ، وعلى إثره منح المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 03/10 السابق الذكر و بذلك تكون للإدارة الحق في فسخ العقد الإداري،ويدخل أيضا في الإخلال عدم القيام بالاستغلال مدة سنة واحدة، كما نجد أيضا تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأملاك السطحية ولذلك نص المشرع الجزائري على الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في المادة 04 من القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، المادة 04 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري قانونيا فعرفت الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً ،وبذلك يمنع كل استعمال غير فلاحي للأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية ⁽²⁾الأصل أن يظل محظورا تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية ، إلا في حالة الضرورة الحتم المؤهلة فكل مساس في الأراضي الفلاحية من قبل الإدارات و المصالح العمومية او من قبل غيرها،⁽³⁾وعليه إذا قام المستثمر صاحب الامتياز بتحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية، وعليه كل عمل لا علاقة له بالأرض الفلاحية ويساهم في تغيير أو تحويل الأرض الفلاحية إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعد إخلالا يؤدي بصاحبه إلى فسخ

⁽¹⁾ - انظر المادة 28 من القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 ،المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

⁽²⁾ - انظر المادة 04 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، السابق الذكر .

⁽³⁾ - انظر التعليم رقم 01 المؤرخة 19 افريل 2010 ، تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بانجاز مشاريع عمومية .

عقد الامتياز أما فيما يخص البناء بدون رخصة ونحن نعلم انه يجب على المستثمر صاحب الامتياز عند قيامه بالبناء فوق الأراضي الفلاحية الخضوع لإجراءات قانونية وإدارية لطلب الرخصة وعليه في حالة عدم طلبها يؤدي بصاحبها إلى فسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة.

حالات الإخلالات التي يقر بها المستثمر صاحب الامتياز اتجاه الدولة فنجدها تتمثل في عدم دفع الإتاوة حيث انها يتم تحديدها وتخصيصها من قبل قوانين المالية ، ولذلك يعد دفع هذه الأخيرة إلزاما على المستثمر صاحب الامتياز ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام يتم فسخ عقد الامتياز بعد أجلين متتاليين و اعدارين غير مثيرين، إضافة إلى ذلك نجد عدم التصريح باتفاقات الشراكة والتنازل⁽¹⁾ الذي يعتبر التزام يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، فمن خلال تقديم تصريحات كاذبة يكون للإدارة بموجبها الحق في فسخ عقد الامتياز.

(1) -المادة 08 من الملحق الثالث من دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

المبحث الأول: دور الديوان في المحافظة على الأراضي الفلاحية

و نميز في هذا الشأن بين الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة و الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة :

: نسبة لأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية

الملكية الخاصة تضمن للفرد حقوق عدة مرتبطة بغرض و وظيفة هذه الملكية، و ما يهمنا هو حق الملكية المنصب على الأراضي الفلاحية، و الذي لا يكون إلا من خلال تملكها حسب طبيعتها و غرضها.

الفرع الاول. تعريف حق الملكي¹ :

تنص المادة 674 من القانون المدني على أن "الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء ، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة".

فالمشرع من خلال نص هذه المادة أعطى تعريفا لحق الملكية ، و أقر استعمال هذا الحق في ظل احترام القوانين و الأنظمة، و بذلك يكون المشرع ألزم صاحب هذا الحق باستعماله في حدود ما نص عليه القانون ، فالمشرع ربط استعمال هذا الحق بما لا يتعارض مع هذا القانون، و تنص المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

في نص هذه المادة عرّف المشرع الملكية العقارية الخاصة ، و أقر استعمالها بحسب طبيعتها أو غرضها .

و من خلال نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري و المادة 674 من القانون المدني يمكن القول أن حق الملكية هو حق عيني أصلي يعطي لصاحبه التمتع و التصرف، و بذلك فحق الملكية هو أوسع الحقوق العينية و أشملها¹.

¹ المادة 27 من القانون رقم 90 25 المتضمن التوجيه العقاري

و يلاحظ كذلك على نص هاتين المادتين ، أن التمتع و التصرف جاءا متلازمين ، ذلك أن حق الملكية يتيح لصاحبه مكنة التصرف في ملكيته و ذلك من خلال نقل هذه الملكية و غيرها من المعاملات التي ترد ضمن خانة التصرفات ، كما يتيح حق الملكية لصاحبه التمتع، أي إستغلال الملك و الانتفاع به.

و بذلك فإن حق ملكية الشيء هو حق الاستثناء باستعماله و باستغلاله و بالتصرف فيه على وجه دائم، و كل ذلك في حدود القانون².

و جدير بالذكر أن عناصر الملكية هي ملكية رقبة و ملكية انتفاع ، فليس كل مالك ينتفع دائما بملكه و العكس صحيح، إذ ليس كل منتفع بملكية ما بالضرورة هو مالك لها، فلو اكتفى المشرع في المواد السابقة الذكر إدراج التصرف وحده دون التمتع لكان الانتفاع و التصرف محصور بيد المالك دون غيره ، و هو ما يحول دون أداء الملكية لوظائفها الاجتماعية و الاقتصادية.

الفرع الثا . عناصر حق الملكية:

الملكية هي المكنة القانونية التي تمنح الشخص حق الانتفاع أو التمتع و التصرف في الأملاك بما يتوافق و طبيعة هذه الأملاك.

حسب نص المادتين السابقتين تتمثل عناصر حق الملكية في التمتع و التصرف.

أولا. التمتع:

هو إستغلال الملك العقاري و الانتفاع به ، لذلك نجد أن حق الملكية تتجزأ أو تنفرع عنه حقوق عينية أخرى كحق الانتفاع و الإستعمال و السكن ، و لما كان الإستعمال و ا بقربان أحدهما من الآخر ، فكلاهما استعمال للشيء ، فإذا استعمل المالك الشيء بشخصه سمي

¹ ليلي طيبة ، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، 2010، ص24 ، راجع في هذا المجال : بن زكري راضية ، الأليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، السنة الجامعية 2010/2009 ، ص19.

² د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص493.

هذا استعمالا، و إذا استعمله بواسطة غيره في مقابل أجر يتقاضاه من الغير سمي هذا إستغلالا ، و قد يستغل المالك الشيء مباشرة بنفسه¹.

و الملكية العقارية تشمل الشيء و ما تفرع عنها من ثمار أو ملحقاتها أو منتجات إلى الحد المفيد للتمتع بها ، و التمتع هو أن يتمتع بالمال العقاري أي الأرض الفلاحية بصفة مباشرة أو غير مباشرة، ذلك أن الحق العيني الأصلي يتيح للمالك سلطة مباشرة على المال العقاري.

التصرف:

خول المشرع للمالك حق التصرف في المال العقاري وفقا ما يراه مناسبا و يراعي مصلحته، شريطة عدم تعارض هذا التصرف مع النصوص القانونية .

فالتصرف هو حق نقل المال العقاري كالأراضي الفلاحية، و يكون التصرف ماديا كما قد يكون التصرف قانونيا .

أ. التصرف المادي :

للمالك أن يتصرف في الشيء الذي يرده عليه حقا بكافة أشكال التصرف المادي، فله مثلا قطع الأشجار و هدم البناء أو المنشآت²، فالتصرف المادي هو الذي ينال من مادة الشيء فيؤدي إلى استهلاكه أو إعدامه أو تغييره.

ب. التصرف القانوني:

للمالك الحق في التصرف بالشيء ، و ذلك بإجراء كافة التصرفات القانونية في حقه الوارد على هذا الشيء سواء أدى هذا التصرف القانوني إلى زوال حقه كليا أو تقييده³.

و بذلك التصرف القانوني هو أن يتصرف المالك في حقه تصرفا قانونيا فيقوم بكل الأعمال القانونية التي تؤدي إلى زوال حقه كليا أو جزئيا كرهن أرضه الفلاحية.

¹ د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 496 .

² د/ محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية ، الجزء الأول ، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى ، 2006 ، ص 30 .

³ نفس المرجع، ص 31.

فضلا على ما نص عليه دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان بالنسبة لصلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والمتمثلة في استعمال الوسائل التقنية و المالية من أجل تحديث المستثمرات الفلاحية، و كذا إعداد بطاقة المستثمرات الفلاحية و العمل على تجديد معلوماتها، فإن الديوان الوطني يتولى دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة مع ضمان متابعة شروط استغلال هذه الأراضي.

و قد أضاف قانون 03-10 المؤرخ في: 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، صلاحيات تتمثل في¹:

- ❖ استقبال طلبات أعضاء المستثمرة الفلاحية لتحويل الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز
- ❖ يقوم بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرة الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.
- ❖ الفصل في الطلب المقدم من المستثمر صاحب الامتياز المتعلق باختيار تشكيل مستثمرة فردية.
- ❖ ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الإمتياز .

و تطبيقا للمرسوم التنفيذي : 10-326 المؤرخ في: 23-12-2010 المحدد لكفاءات تطبيق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم بدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز و إحالته على اللجنة الولائية المنشأة لهذا الغرض ، كما يمارس الديوان الرقابة على المستثمرة الفلاحية للتأكد من النشاطات التي تتم عليه .

باعتبار هذه الأراضي خاضعة لقانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فإن هذا الأخير اعتبر صاحب الامتياز مخلا بالتزاماته في حالة عدم استغلاله للأرض الفلاحية خلال مدة سنة واحدة¹ إذا لم يستغل صاحب الامتياز هذه الأرض خلال الفترة المحددة يتم اعذاره من طرف

¹ أنظر المادة 28 و 29 من قانون 03-10 المؤرخ في: 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الهيئة المشرفة على تسيير القطاع الفلاحي، على أن يكون هذا الاعذار عن طريق المحضر القضائي، غير أنه إذا استمر صاحب الامتياز في عدم استغلاله الأرض رغم اعذاره، تتولى مصالح أملاك الدولة مباشرة إجراءات فسخ عقد الامتياز بموجب قرار، و يحق لصاحب عقد الامتياز اللجوء إلى القضاء لإلغاء هذا القرار.

الفلاحية التابعة :

يستطيع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره أداة للدولة بتولي تنفيذ السياسة العقارية أن يقتني أي أرض فلاحية تسند تهيئتها أو تنميتها أو استصلاحها عن طريق التعاقد على أن يتنازل عنها للدولة.

و فضلا عن دور الديوان الوطني في الحفاظ على الأراضي الفلاحية بعدم تغيير وجهتها، فإن مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان تتجلى في:

- ❖ ممارسة حق الشفعة على الأراضي الفلاحية وفقا للمادة 52 من قانون التوجيه العقاري .
- ❖ تأجير و بيع الأراضي الفلاحية التي تثبت عدم استغلالها من طرف لجنة إثبات عدم استغلال الأرض الف¹.
- ❖ حل محل المتعاملين الذين أبرموا صفقات عقارية مخالفة لنص المادة 55 من قانون 90-25².
- ❖ إنشاء بنك معطيات متعلق بالعقار الفلاحي.

تحديدا لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المنصوص عليه في القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت 2010.

¹ انظر المادة 51 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري

² سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، طبعة 2002، ص 138.

الفرع الأول. كيف يتم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز؟

يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

يجب أن يشتمل ملف التحويل على:

- ❖ استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم تملأ بشكل واف،
- ❖ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها،
- ❖ شهادة فردية للخالة المدنية،
- ❖ نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي،
- ❖ نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي،

تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً لدينا لأملك المستثمرة و على تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 و المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق ،

توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركة لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني لأراضي الفلاحية،

في حالة ما إذا كانت المستثمرة المعنية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل و لم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين ، تتولى إدارة مسح الأراضي، بطلب من المعني، إعداد أو تحيين هذا المخطط،

يقوم الديوان الوطني لأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف ، بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون رقم 10 03 - المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه و المرفق.

يرسل هذا الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر .

في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة.

الفرع الثاني. الانتهاء من دراسة الملف:

إذا تم قبول الملف المذكور، يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات المنصوص عليها.

و إذا لم يقبل الملف المذكور، يعلم الوالي المعني بالملف ، عن طريق رسالة معلة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، برفض منح الامتياز. في هذه الحالة ، يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة.

يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، في الأجل رغم الإعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يؤكدها محضر قضائي. يصرح بالإسقاط بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية.

تسترجع الأراضي و الأملاك السطحية غير الممنوحة في الحالات المذكورة في المادة 8 (الفقرة 2) و في المادة 9 أعلاه، بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية.

يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم ، إلى غاية بتّ الجهة القضائية فيها نهائيا.

الفرع الثالث. إعداد عقد الامتياز:

يقدم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز باسم كل مستثمر لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية . يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر .

عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ و بحصص متساوية.

في حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الامتياز في الشيوخ و باسم كل الورثة.

يبين عقد الامتياز بالخصوص:

❖ لقب و اسم و تاريخ ميلاد و عنوان المستثمر صاحب الامتياز.

❖ الحصص المحصل عليها في الشيوخ، عند الاقتضاء،

❖ مدة الامتياز،

موقع الأرض و قوام الأراضي و الأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك المذكورة في المادة 3 أعلاه.

طبقا للمادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 اوت 2010 المذكور أعلاه، يمنح الامتياز لمدة أقصاها أربعون (40) للتجديد¹.

يجدد الامتياز بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز و يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اثنا عشر (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ انقضائه.

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

يتحمل صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية.

يحدد قرار من الوزير المكلف بالفلاحة كفيات تأسيس الفهرس و قواعد سيره.

دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، يؤدي كل تصريح كاذب إلى رفض ملف التحويل أو فسخ عقد الامتياز.

¹ المادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 اوت سنة 2010

الفرع الرابع. التنازل عن حق الامتياز:

يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه ، إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية . و يتعين عليه توضيح مبلغ التنازل و كذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز .

يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به .

عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ، بوصل استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه، و يتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل ثلاثين (30) يوما¹.

عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل.

في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الأجل المحددة في المادة 18 أعلاه ، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدوره ممارسة حق الشفعة و يعلم به كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل. في حالة ممارسة حق الشفعة من باقي أعضاء المستثمرة أو من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، تتم شكليات التنازل عن حق الامتياز طبقا للتشريع المعمول به.

¹ المادة 15 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010

في حالة ما إذا لم يختَر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و لا الأعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة حق الشفعة ، يرخّص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز ، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010.

في هذه الحالة، لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية.

طبقاً للمادة 16 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 أوت 2010 و المذكور أعلاه ، لا يمكن أن يفضي اكتساب شخص لعدة حقوق امتياز إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية كما يحددها المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 .

مع مراعاة أحكام المواد 5 و 18 و 19 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه، تمنح حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة ، عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي و الأملاك السطحية المقرر منحها.

غير أنه يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة، أن يخصص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات .في هذه الحالة، يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20 %.

الفرع الخامس. منح الأراضي و الأملاك السطحية المتوفرة¹:

تطبيقاً لأحكام المادة 16 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 ، تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية و كذا الأملاك السطحية المتوفرة ، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

¹ المادة 16 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010

تحدد كفاءات إعلان الترشح و معايير اختيار المرشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة.

الفرع السادس. إمكانية شراكة:

يمكن المستثمر صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق الشراكة طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010. المذكور أعلاه.

يمكن أن يكون عقد الشراكة سنوياً أو متعدد السنوات ، و يجب أن يبين:

- ❖ هوية الأطراف و/ أو اسم الشركة و كل المساهمين،
- ❖ مساهمة كل من الشريكين و برنامج الاستثمار،
- ❖ توزيع المهام و المسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه.
- ❖ كفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال و تقاسم الأرباح.
- ❖ مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز الـ

يتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة ، إعلام الديوان الوطني للراضى الفلاحية بمجرد إعداد العقد.

الفرع السابع. ملاحظات:

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما ، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة المراقبة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه و النصوص المتخذة لتطبيقه و لبنود دفتر الشروط.

يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز من تشكيل تعاونية فلاحية طبقا للتشريع و التنظيم المعمول

المبحث الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار القانون :03/10

المطلب الأول: دوره في تحويل المستثمرات الفلاحية إلى عقد امتياز

المستثمر صاحب الامتياز في إطار المستثمرة الفلاحية منح له المشرع الجزائري إجراءات وشروط يتم بواسطتها منح حق الامتياز، والتي سنتناولهما ضمن فرعين، فننتاول شروط و إجراءات منح الامتياز.

الفرع الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية:

عرفت الحكومة أثناء عرضها لمشروع قانون رقم 87-19 أمام المجلس الوطني الشعبي مصطلح المستثمرة، على أنها تعني إجاد وسائل جديدة للاستغلال، بأن الهدف من هذا التنظيم

هو إضفاء قمة على الوحدة الفلاحية لا تكفي باستعمال الوسائل الموجودة بل تزد من مة وسائل الإنتاج و تحرض المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم و فوائدها من الربح للنهوض بهذا القطاع الحاري في الاقتصاد الوطني.

انطلاقا من هذا التعريف، تصبح الفلاحة مثل قطاعات الاقتصاد الوطني موضوع مهم للاستثمارات العمومية و الخاصة، حيث تتألف من ثلاثة عناصر حوابة أساسية سنتعرض لها

من الفروع التالية :

أولا. عنصر الاستثمار:

أصبحت الفلاحة نشاط أو تصرف عقلائي خاضع لمنطق الربح و المردود الاقتصاد

و يتطلب عنصر الاستثمار، تجنبا كل عنصر من عناصر الأصول مهما كان نوعها .

فالقانون 87-19 باستحداثه المستثمرات الفلاحية أوجد فرص أكبر للاستثمار و ضرورته في دعم مستوى الإنتاج للأراضي الفلاحية التابعة للدولة.¹

ع. عنصر المستثمر:

لقد حل مصطلح المستثمر محل المصطلح التقليدي للفلاح العادي، و لو أن

المشرع احتفظ

في صلب النص بكلمة المستفيد أو المنتج ، إلا أن روح النص تكشف لنا عن تغير وظيفة هذا المصطلح الذي أصبح كل شخص طيب شغل على الدوام في الفلاحة و اتخذها معتادة له، ليس من أجل تلبية أتمه الأسرارة فقط ، و إنما من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلة أو ربما للتصدير في بعض الأحيان .

ع. عنصر التموي:

هو بمثابة المحرك الأساسي لعملة الاستثمار ، و تكون حسب القانون الجديد من جانبين :

أ. جانب ذاتي:

ساهم فيه المستثمر من ماله الخاص، و يمكن تقويمه بالنقد من حقوق مادية عقارية و منقولة، بما في ذلك الودائع المصرفية و الاستثمارات المادية و الحصص الشائعة و غير الشائعة.

ب. جانب خارجي:

تعلق بحجم المساعدات المالية التي منحتها أو تمنحها الدولة و التي تتشكل من الموجودات المالية للمستثمر من البناءات العقارات و تجهيزات فلاحية من الموجودات المستقبلية .

رابعاً. النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية :

¹عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحاتها (من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام) دار الخلدونية ، ص 178.

باستقراء أحكام القانون رقم 87-19 فإن النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية تقوم على

مبادئ أساسية :

* مبدأ الفصل بين الملكية و حق الانتفاع.

* مبدأ استقلالية التسيير.

* مبدأ مسؤولية المنتجين.

و لبيان ذلك خصصنا لكل منها فرعا مستقلا كالتالي :

أ. مبدأ الفصل بين حق الملكية وحق الانتفاع:

عرف المشرع الجزائري حق الملكية بقوله الملك هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة بموجب القانون 87-19 تنازلت الدولة عن كافة عناصر الملكية من الفلاحين عن الأراضي التابعة للدولة ، إذ تمنحهم حق الانتفاع

عن طريق استعمال الأرض الفلاحية و استغلالها، دون حق التصرف ، الذي احتفظت به

و هو ما يعرف بحق الرقبة .

ب. مبدأ استقلالية التسيير:

يعتبر هذا المبدأ كنتيجة لتمتع المستثمرة الفلاحية المعنوية المعنوية أن هذا التمتع تقتصر فقط على الاستغلال الجماعية دون الفرد .

و تبدأ الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية في البروز بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري للعقد الإداري لدى المحافظة العقارية ، و التي تتميز بما يلي :

ج. الذمة المالية المستقلة:

من آثار هذه الشخصية تمتع المستثمرة بذمة مالية مستقلة عن ذمة الدولة حيث تنص المادة السادسة من القانون رقم 87-19 على " تمنح الدولة للمنتجين الفلاحين حق امتلاك جماع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا ، و يتم هذا التنازل بمقابل مالي " ، و تكملة لذلك

تنص المادة السابعة على انه " ... تكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكمين ."

د. الأهلية القانون :

أما بالنسبة للأثر الثاني من آثار الشخصية المعنوية تمثل في تمتع المستمرة بالأهلية القانون
ث لها أن تشتت و تتعاقد بكل حرية، و طبقا لقواعد القانون، كما لها الحق في التقاضي باسمها أمام هيئات القضاء العادي .

مبدأ مسؤولية المنتجين :

تخلت الدولة عن مسؤولية الإنتاج الفلاحي لصالح أعضاء المستثمرة ، بمقتضى عقد الاستفادة
المبرم بينهما ، كما أقرت الجزاءات المترتبة عن الإخلال بهذه المسؤولية بمقتضى المرسوم رقم 90 15 - المؤرخ في 06 /02/ 1990¹ و تتكون مسؤولية المنتجين من عناصر أساس :

_ وجود خطأ :

حدد المشرع في المرسوم السالف الذكر ستة حالات و هي :
تحول الأراضي الفلاحة عن وجهتها الفلاحة
التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغر .
ص مباني الاستغلال الفلاحي لأغراض لا صلة لها بالفلاحة
عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسرر
تعهد عدم استغلال الأراضي عند توافر الشروط و الوسائل اللازمة لذلك .

_ وجود ضرر :

ز الضرر المنصوص عليه في المرسوم رقم 90-15 ، بأنه ضرر الحق
الأرض الفلاحة أو المعدة للفلاحة ، المملوكة للدولة ، بحيث يؤثر على الطابع الفلاحي لها

¹ أنظر المرسوم التنفيذي 90-15 المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لكيفية تطبيق المادة 82 من القانون 87-19.

الفصل الأول أنظمة استغلال الأراضي الفلاحية في ظل النظام القديم 24 -

أو عدل من الطبعة القانونية لها ، واقع عبئ إثبات هذا الضرر على المصالح التقدي للفلاحة المعانة من قبل الوالي المختص إقلا .

علاقة الدولة بالمستثمرة الفلاح :

رغم أن المادة 24 من القانون 78-19 منعت التدخل في إدارة وتسار المستثمرات الفلاح

لتفادي الأخطاء التي وقعت خلال تطبيق قانون الثورة الزراعية ، إلا إن الاستقلال بالإدارة و التسار من طرف المنتجين الفلاحين لا يمنع الدولة بصفتها المالكة حق الرقبة و المسؤولية عن المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي و استغلالها استغلالاً آمثلاً نظراً لوظيفتها الاجتماع و الاقتصادية الهامة باستعمال الصلاحيات المخولة لها قانوناً، من خلال الرقابة على استغلال الأراضي ، و ممارستها حق الشفعة .

أ. مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاح :

حدد المرسوم 89-15 الإجراءات القضائية الواجب إتباعها من طرف أعضاء المستثمرة لإسقاط حق الانتفاع للعضو المخل بالتزاماته ، و أكد على ضرورة استخلافه، وإلا تدخلت الدولة محله عن طريق ممارسة حق الشفعة .

و بهذا الشأن، ارفع الدعوى إلى القاضي أحد أعضاء الجماعة المشاركة في الاستغلال أو عدد

منها، و إذا حكم بسقوط الحق و نجم عن ذلك انخفاض عدد الشركاء عن ثلاثة فإن الأعضاء الباقين لهم مهلة ثلاثة أشهر للقيام باستخلاف العضو المجرّد من حقه ، و إذا لم اجر الاستخلاف في الأجل المحددة تتعرض المستثمرة للحل بقوة القانون، و يمكن تفادي الحل في حالة استعمال الدولة لحق الشفعة .

لكن ، لاحظ من الناحية العملية ، إن الدولة غائبة عن الطعون القضائية و كثيراً ما توافق الأعضاء دون إخطار للدولة بتقسيم ارض المستثمرة إلى استغلالات فرد¹

¹ - حمدي عمر باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة، 2009

ب. ممارسة حق الشفعة:

عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة التنازل عن حصه ، أو في حالة إسقاط هذا الحق

أو على إثر وفاة أحد الأعضاء دون ترك وارث تتوفر الشروط المطلوبة ، تتدخل الدولة
الممارسة حق الشفعة عن طريق الهيئة العمومية المؤهلة التي نص قانون 90-25
المتضمن التوجيه العقاري في المادة 62 ، واقتصد العمومية المؤهلة الديوان الوطني
للأراضي الفلاحية¹

قد اكتسب الديوان الحصة عن طريق الشفعة ، كما اكتسب المستثمرة كاملة في حالة

والتولى لها أو عن طريق التعاقد، غير أن هذه المؤسسة لم

تنصب إلى حد الآن مما أن الدولة لم تمارس حق الشفعة إطلاقاً .

استمر هذا الوضع إلى صدور التعليم الوزاري المشتركة رقم 07 المؤرخة

15 جويلية 2001، المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العارية العقارية الممنوحة للمنتجين

الفلاحين بموجب القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 .

ثم ضبطت كيفية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة ، إذ ألزمت الموثقون قبل تحرير عقد

التنازل إبلاغ المدير الولائي لأموال الدولة المختص إقداً من ممارسة حق الشفعة

لفائدة الدولة ، حيث منحت أجل ، لإبداء رغبة في ممارسة هذا الحق ، تسري ابتداء من

تاريخ استلامه التبليغ من طرف الموثق².

الفرع الثاني. م نظام المستثمرات الفلاحية

إن المتخصص للقانون رقم 87-19 وقف على مدى الإنجاز الشديد الذي صمغت ، مواده

هذا الإنجاز خلق فراغاً قانونياً ، جعل من عدة وضعيات وشروط وإجراءات خارج نطاق

أحكامه

و أمام عدم رغبة المشرع في تدارك هذه النقائص في شكل تعديلات ، شكل ذلك منفذاً للإدارة

في وزارتي المالية والفلاحة ، من التصدي لهذا النقص و من أخرى للاعتداء

على أحكامه ولو بغرض قصد عن طريق مناشرو وتعليلات متعارضة

¹ الأستاذ عجة الجيلالي، المرجع السابق ، ص 280.

² - مذكرة ماجستير في القانون العقاري، المرجع السابق، ص 129.

في الغالب من أهم مبدأ قانوني ألا وهو مبدأ توازي الإشكال ، على أساس أن لم التنظية ، بل تعدت إلى النشر بإقرارها شروط وإجراءات إضافية لم ينص القانون 87-19 .

ومن بين نتائج تطبيق نظام المستثمرات الفلاحية نجد ما لا يخلو من السلبية بالنسبة للمظاهر الاقتصادية نجد انسحاب الدولة من عملة الإنتاج أن تبنت الدولة سياسات اقتصادية وفقاً للقواعد العامة المسيرة لاقتصاد السوق وتقوم هذه السياسة على منطق برغماتي يعتمد على الفعالية فمن جهة تتسحب من النشاط الفلاحي وتترك المجال للمبادرات الخاصة ومن أخرى توفر الدعم للفلاحة الوطنية¹ تعني التزام الدولة بتقديم المغطيات التنظية والمالية² عن طريق وزارة الفلاحة وهيئاتها، وكذلك الاستقلالية الفعلية للمستثمرة من تدخل الدولة أو من الغار فالمنتج ليس خاضع لأي تبع بحق انتفاع دائم على العقار الفلاحي الممنوح .

أما بالنسبة للمظاهر السلبية لنظام المستثمرات الفلاحية فنجد عدم استقرار جماعة المنتجين نتيجة لعدم ضبط العلاقة فيما بينهم وكذلك صعوبة الحصول على قروض بنكية هذا الإطار أنشأت السلطة العمومية بنك خاص بالتنمية الفلاحية بموجب المرسوم رقم 82-106³ الذي الودائع من الفلاحين وإصدار القروض⁴

أولاً. شروط الامتياز:

الامتياز يمنح وفق شروط تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز، شروط المهنية، وشروط متعلقة بالأرض محل الامتياز وشروط خاصة بإبرام عقد الامتياز.

أ. الشروط الخاصة بالمستثمر صاحب الامتياز:

¹-الأستاذ عجة الجيالي ، المرجع السابق ، ص 222.

²-الأستاذ عجة الجيالي ، المرجع نفسه، ص 223.

³-أنظر المرسوم رقم 106-82 المؤرخ في 03 مارس 1982، المتعلق بإنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

⁴-الأستاذ عجة الجيالي ، المرجع نفسه، ص 223.

يتطلب منح الامتياز شروطا تعرض لها المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 والمتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فنجد أنه يشترط أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، كما يشترط أن يكون غير سالك سلوكا غير مشرف أثناء الثورة التحريرية الوطنية، كما أنه لا إشكال في أن يكون منح الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽¹⁾، ولذلك وضع وسائل الاستغلال تحت تصرف أشخاص معنوية كالمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني عن طريق التخصص وهذا لأجل إنجاز مهمة تطوير المادة النباتية والحيوانية، والبحث والتكنولوجيا و/أو الإرشاد، وهذا بموجب المرسوم رقم 06/11 المؤرخ في 10 2011 والمحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.⁽²⁾

ب. الشروط المهنية:

المشرع الجزائري ووفقا للقانون رقم 03/10 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وطبقا للمبدأ القائل " الأرض لمن يخدمها " ⁽³⁾ فقد منح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 المؤرخ في 08 سبتمبر 1987 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي⁽⁴⁾، كما يشترط فيهم.

⁽¹⁾ - انظر المادة 19 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 للمحدد للشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السابق الذكر.

⁽²⁾ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10 يناير 2011، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية الجريدة الرسمية، العدد 02.

⁽³⁾ - بن يوسف بن رقية: شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 130.

⁽⁴⁾ - انظر المادة 05 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 للمحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، السابق الذكر.

الأشخاص الممنوح لهم الامتياز، بشرط أن لا يكونوا مقصيين من الاستفادة من أحكام القانون

رقم 03/10 المذكور سابقا، ونجد حالات الإقصاء والتي تتمثل في الأشخاص الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 02 من القانون رقم 03/10 أو أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. الأشخاص الذي كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.

الأشخاص الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.⁽¹⁾

ج. الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز:

يجب أن تكون الأرض محل الامتياز تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وأن تكون غير مخصصة لتسيير المرفق العام، كما تكون متواجدة بإحدى المناطق المصنفة، ويتعين أيضا على الأشخاص المعنوية أو الشخص الطبيعي الذين يقومون باستغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، لابد أن يبين قوام الأملاك الممنوحة لمستثمر صاحب الامتياز، هذا بالنسبة للشخص الطبيعي فيتوجب عليه معرفة:

❖ مساحة الوعاء العقاري الممنوح والمسقي منه.

❖ قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني.

الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز، هذا بالنسبة للشخص الطبيعي.⁽²⁾

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فنجد أن المؤسسات ذات الطابع الإداري والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي فيجب أن يتضمن طلب التخصيص لمودع لدى الوزير المكلف بالمالية تبين فيه.⁽¹⁾

(1) - أنظر المادة 07 من نفس القانون.

(2) - أنظر المادة 06 من الملحق الثالث من دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق الذكر.

وجهة الأراضي الفلاحية موضوع الطلب و طبيعة الأراضي الفلاحية وقوامها وموقعها، مخطط مسح الأراضي أو مخطط التحديد والحد الفاصل عند الاقتضاء.

أما المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية التي يودع بموجبها طلب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويجب أن يبين فيه. الهيئة أو المؤسسة العمومية المستفيدة. طبيعة الأملاك المعنية وقوامها وموقعها.

الاستخدام الذي من أجله وضعت الأراضي الفلاحية تحت التصرف⁽²⁾

د. الشروط الخاصة بإبرام عقد الامتياز:

لا يمكن تسليم عقد الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز إلا بتوافر شروط تتمثل في التراضي والمحل والسبب والشكلية:

❖ التراضي:

يتم التراضي بمجرد أن يتبادل الطرفان أي الدولة واحد أعضاء المستثمرة الفلاحية التعبير عن إرادتهما المتطابقتين حول استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية وضمن الشروط المحددة لذلك، ويكمن هذا التراضي في القبول الذي تقدمه الجماعة في شكل قرار إداري يتضمن تخصيص قطعة أراضي لجماعة المنتجين.

❖ المحل:

فمحل عقد الامتياز هو استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الحال بالنسبة للأملاك السطحية.

❖ السبب:

فيجب أن يكون بسبب إنشاء المستثمرة الفلاحية هو ضمان استغلال الأراضي الفلاحية

(1) - أنظر المادة 05 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 08/15 /2010، المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر.

(2) - أنظر المادة 05 من المرسوم رقم 06/11 المؤرخ في 10 يناير 2011، المحدد لكفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات، السابق الذكر.

التابعة للأمالك الخاصة للدولة استغلالاً أمثل وفق الغرض الذي من أجله أنشأت المستثمرة.

❖ الشكلية:

ونجد أنه لما كان محل العقد حق عيني والمتمثل في استغلال الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية، فإن المشرع ألزم إفراغه في شكل رسمي عملاً بنص المادة 324 مكرر⁽¹⁾ وكذا المادة 16 من الأمر 74/75 والمتعلق بمسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 21 نوفمبر 1975.⁽²⁾

إجراءات منح الامتياز:

لقد سبق لنا وان رأينا الشروط الواجب توافرها في المستثمر صاحب الامتياز وهذا ما يخول له القيام بإجراءات يتم من خلالها منحه الامتياز .

1. إجراءات منح الامتياز بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

تتم إجراءات منح الامتياز بإعداد عقد يحتوي على تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف إدارة الأملاك الوطنية حيث يتطلب من كل عضو في مستثمرة فلاحية حق امتياز من طرف إدارة الأملاك الوطنية حيث يتطلب من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بصفة فردية إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، وذلك لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويجب أن يشتمل هذا الملف على:

❖ استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم يملأ بشكل واف.

❖ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

❖ شهادة فردية للحالة المدنية.

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

(1) - أنظر المادة 324 مكرر من الأمر رقم 58/75 للمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في

2007/05/13.

(2) - أنظر المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 21/08/1975 والمتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

❖ نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح، مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا معيناً لأموال المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته، بمفهوم القانون 19/87 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.⁽¹⁾

إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁽²⁾

وفيما يتعلق بالمستثمرة في حالة عدم احتواءها على مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمر، قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين فهنا وبطلب من المعتمد تتولى إدارة مسح الأراضي إعداد أو تحيين المخطط⁽³⁾ ومن ثم يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف وذلك بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون رقم 03/10 السابق الذكر، يتم إرسال هذا الملف إلى إدارة الأملاك قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

قيام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال ملفات التحويل إلى لجنة ولائية والتي يرأسها الوالي⁽⁴⁾ والتي تتشكل من:

❖ مدير أملاك الدولة.

❖ مدير المحافظة العقارية.

❖ مدير المصالح الفلاحية.

❖ مدير مسح الأراضي.

(1)-أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

(2)-أنظر المادة 04 من نفس المرسوم.

(3) - أنظر المادة 05 من نفس المرسوم .

(4) - أنظر المادة 06 و07 من نفس المرسوم.

❖ مدير التعمير والبناء.

❖ مدير التنظيم والشؤون العامة.

❖ ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

و يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها في دراسة الملفات التي تعرض عليها. وذلك في حالة ما إذا تطلبت دراسة هذا الملف معلومات تكميلية أو استحقت تحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها.⁽¹⁾

2. إجراءات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز بالنسبة للأشخاص المعنوية:

لقد قامت الدولة بوضع تحت تصرف الهيئات والمؤسسات العمومية أراضي فلاحية لإنجاز مهمة تطوير المادة النباتية و/أو الحيوانية والبحث و/أو الإرشاد و/أو التكوين.⁽²⁾

ويتعين على هاته الهيئات والمؤسسات المعنية تنفيذ الأحكام التي تتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل 3 سنوات⁽³⁾، فالمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي، المؤسسة طلب التخصيص لدى الوزير المكلف بالمالية بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة، فيكرس التخصيص بعقد إداري تعده إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا⁽⁴⁾ أما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية يودع طلب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد دراسته من طرف هذا الأخير تعد أيضا إدارة الأملاك الوطنية المختصة عقد

(1)-انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، السابق الذكر .

(2) - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10 يناير 2011 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، السابق الذكر .

(3)-انظر المادة 32 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق الذكر .

(4)-انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، المرجع السابق الذكر .

إداريا للامتياز الذي يرفق بدفتر شروط استغلال المادة النباتية و/أو الحيوانية المعنية وإنتاجها وتسويقها.⁽¹⁾

المطلب الثاني: دوره في عقد الامتياز

كشفت المناقشات التي تمت أثناء عملة إثراء الميثاق الوطني عام 1986 عن وجود اختلالات

القطاع الفلاحي حدث اعترفت السلطة و لأول مرة بفشل أسلوب الثورة الزراعي الذي عجز عن التحول إلى ثورة خضراء كما أقرت عدم نجاعة الحلول الترقية التي السلطة العموم.²

ت انتهى الجدل ، إلى انه من غير الممكن الفصل بين الدولة كمالك للعقار و الاستغلال الفلاحي كمنتج أساسي للثروة ، و إنما يجب البحث عن آداة قانونية جديدة ، أكثر مرونة تحقق ضوؤها بقاء الملكية لصالح الدولة من . ، و تحول حقوق الإنتاج إلى الفلاحين من

أخرى.³

و في هذا الصدد ، كلفت رئاسة الجمهورية فراقا من الاختصاصين للبحث عن آداة حقوقا

جديدة تحل محل الآلات القديمة ثم سرعان ما ظهرت هذه الآلات رئاسة مؤرخة شهر جويلية 1987 ، التي أدخلت مفهوما جديدا لإصلاح القطاع الفلاحي⁴ . منح الامتياز بموجب عقد مبرم بين الدولة و صاحب الامتياز من حاسبة جزائر⁵ حسب المادة 04 من قانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي حدد شروط و كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة ، هو تصرف تمنح الدولة بموجب و لمدة نة حق الانتفاع بأراض متوافرة تابعة للأمالك الوطنية الخاصة

(1)-انظر المادة 06 من نفس المرسوم.

²الأستاذ عجة الجيالي ، المرجع نفسه ، ص 171.

³مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 92.

⁴الأستاذ عجة الجيالي ، المرجع السابق ، ص 172.

⁵-الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية الج وريّة الجزائرية العدد 46.

لمستثمر صاحب الامتياز .

و قبل التطرق للطبعة القانونة ، ذا التصرف ، ينبغي البحث في مفهوم هذا العقد و شروطه

و كما ات منحه و إعداده و هذا ما سنتطرق له:

الفرع الأول. مفهوم عقد الامتياز

أولا . التعرف الفقهي لعقد الامتياز

لقد وردت عدة تعريفات لعقد امتياز المرافق العامة في الفقه الإداري نتعرض إلى أهمها

و هذا حسب ما ذهب إليه الفقهاء Vedel. Duguit ، و أخرا احمد محو.¹

-تعريف الامتياز حسب الفقيه Vedel

امتياز المرفق العام حسب الفقه هو إجراء ،تقوم بموجبه شخص عام ،دعى الهيئة المانحة الامتياز بمنح شخص طبيعي أو معنوي ،دعى صاحب الامتياز ،الحق في تسير مرفق عام تحت رقابة الهيئة المانحة للامتيازات مقابل إتاوة و التي تحصل عليها صاحب الامتياز من المرفق العام.

- تعريف الفقيه Duguit

صاغ العماد "دوجي " نظرية جديدة مقتضد أن الامتياز هو عمل قانوني مركب (ACTE COMPLEXE)حتوي على نوعان من النصوص :

- نصوص تشمل الأعباء المالية المتبادلة بين مانح الامتياز من ناحية و بين الملتزم من ناحية أخرى و كما تة استرداده و الخاصة بتنفيذ الأشغال العامة التي الالتزام

و هي النصوص تعاقد . contractuelles clauses لا تقتصر أثرها الملتزم و إنما تمتد إلى المند ، و الخاصة بتنظيم المرفق العام و تسيره كتحديد الرسوم التي جوز تحصيلها و الاجتماعات الكفالة بحفظ سلامة المنتفعين و شروط

¹ - زيارة نوفل زويينة ، حق الامتياز في التشريع الجزائر منكرة لدول شهادة الماجستير في القانون فرع العقود و المسؤولية كناية الحقوق و

الانتفاع بالخدمة التي يقدم المرفق و هذه النصوص تنظية أو لائحة .
تعريف حسب الفقيه احمد محو:

اما از المرفق العام هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبييا أو اعتباريا

مرفق عام .

التعريف القانوني لعقد الامتياز

لقد وردت عدة تعريفات لعقد الامتياز في نصوص قانونية متفرقة نحاول الإلمام

لمقارنتها

في الأخير بتعريف عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03 .

-تعريف وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 97/483 المعدل بالمرسوم 98/372

لم يرد أي تعريف لعقد الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 483/97 وإنما ورد في دفتر

الشروط الملحق بعنوان دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك

الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة داخل المساحات

احتمال تحو

إلى تنازل.

فنصت المادة 02 لي: الامتياز في مفهوم الأحكام القانون

المشار إليها

أعلاه: هو تصرف تمنح الدولة بموجبه و لمدة معينة، حق الانتفاع بأراض متوافرة تابعة

الفرع الثاني. الامتياز كنظام لاستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون 10-03

بالرجوع إلى معظم القوانين المنظمة للامتياز في الجزائر و التي تم التعرض

تصف الامتياز بأنه عقد إداري بينما اكتفى المرسوم التنفيذي بالإشارة إلى أنه تصرف دون

توضيح طبي .

علما بأن كلمة تصرف (acte) هي كلمة واسعة تحمل عدة معاني فهي تشمل كل الأعمال التي تقوم بها الإدارة و حتى العقود الخاضعة للقانون الخاص .

-تعرف حسب قانون المياه 96/13 المعدل بموجب القانون 05/12

لقد ورد في قانون المياه الصادر بموجب الأمر 13/96 المؤرخ في 15/06/996

1

المعدل و المتمم للقانون 17/83 المؤرخ في 16/07/983 في المادة 24

تعريف لعقد

الامتياز و هو " قصد بالامتياز في مفهوم هذا القانون :

"عقد من عقود القانون العام تكلف الإدارة بموجبة شخصا اعتبارا، عاما أو خاصا قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عموما .¹

و في هذا الصدد يمكن أن تمنح لصالح الهيئات و المؤسسات العمومية و

الجماعات

المحلية و الأشخاص الاعتباران الخاضعين للقانون الخاص ، يجب أن تتوفر في هؤلاء

الأشخاص الاعتباران الخاضعين للقانون الخاص المؤهلات الضرورية و المحددات تطبيق ذلك و شروطه عن طريق التنظيم .

يمكن أن هذا الامتياز انجاز هياكل أساسية للري قصد استغلالها من طرف صاحب

الامتياز و يكون الامتياز في جميع الحالات مرفق بدفتر شروط.²

فهو إداري إبرم بين الإدارة و شخص طبيعي أو اعتباري خاضعا للقانون العام أو القانون

الخاص ، قصد استعمال الملكية العامة للمياه .

-تعرف حسب المرسوم التنفيذي 94/322 الامتياز في مناطق الخاصة

"هو العقد الذي تخول بموجب الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضة متوفرة تابعة

الخاصة ، شخصا طبيعيا أو معنويا خضع للقانون الخاص ، مقاما أو غير مقام أو

مؤسسة

-ورد في المادة 04 من القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي حدد شروط

¹- الأستاذ عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 273 . 274 .

²- نظر المادة 21 من القانون رقم 96-13 المعدل بموجب القانون 05-12 لفصل الثاني تقنية الامتياز كنظام لاستغلال الأراضي الفلاحية في ظل

ات استغلال الأراضي الفلاحة التابعة للأمالك الخاصة للدولة : الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسة جزائرية دعى في صلب النص المستثمر صاحب "الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحة التابعة للأمالك الخاصة بالدولة وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصا أربعون (40) سنة قابلة للتحدد مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كالتالي تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المال .

- قصد في مفهوم هذا القانون "بالأمالك السطحية" مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمر الفلاحة ولا سيما المباني والأغراس والمنشآت الري.

ويمكن أن نعرف الامتياز بشكل عام على أنه نوع من التسيير والاستعمال، يمكن بموجبه

منح حق استغلال حصري بشروط تفضيلية مقابل التزام معين بتقديم خدمة أو مصلحة ما، وكون لمدة محددة، يمكن للمستفيد من الامتياز من استعمال هذا الحق بما يساعد على تحققه، وكذلك يسمح للدولة صاحبة الملك المساهمة من خلال توفير التسهيلات اللازمة في دعم الاستثمار في إطار التنمية وتحقيق الخدمة العامة.¹

الفرع الثالث. شروط وكميات منح الامتياز:

علما أنه في قانون 19/87 كان شغل الأراضي الفلاحة عن طريق حق الانتفاع أما قانون 10-03 اوجد و منح الامتياز ، وهذا حسب المادة 03 من قانون 03-10 حيث أنها نصت صراحة الوطنية الواقعة في مناطق خاصة.²

الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسة جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

¹ - انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأمالك

² - انظر المادة 04 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

يقصد في مفهوم هذا القانون بـ "الأماك السطحية" مجموع الأماك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية و لاسيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري.

يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و

الفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 و المذكور أعلاه، و الحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية،

- أو قرار من الوالي. يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية

المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 و المذكور أعلاه.

تعد إدارة الأماك الوطنية، باسم كل مستثمر يستوفى الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

و عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب

الامتياز في الشيوخ و بحصص متساوية. يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص :

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 2 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو

اكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أماك سطحية خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها،

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء،- الذين ألغى الولاية قرارات

استفادتهم. تؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية

المختصة، إلى غاية إصدار الحكم النهائي. بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية، تبادر الدولة

بكل إجراء تحفيزي يهدف إلى التشجيع على تجميع مستثمرات فلاحية، لاسيما من خلال تجميع

الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز.

غير أنه، و مع مراعاة النجاعة الإقتصادية للمستثمرة الفلاحية ، يمكن المستثمر صاحب

الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، و في هذه

الحالة عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل

فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية .

بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون،

حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض.

يمارس الرهن المذكور في الفقرة أعلاه، في ظل احترام أحكام هذا القانون، لاسيما منها المواد 3 و 7 و 15 و 16 و 19 منه. يكون حق الامتياز قابلا للتنازل و التوريث و الحجز، طبقا لأحكام هذا القانون. للتنازل انا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد. في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن المستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

لا يمكن أيا كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني. غير أنه، يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يقصد في مفهوم هذا القانون ب "المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة" كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعا متلاصقة و غير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى.

تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 15 أعلاه، و تعطى الأولوية إلى:

- ❖ المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين،
- ❖ المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم،
- ❖ الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها. تحدد شروط و كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم. يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز، بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية و يشهر في المحافظة العقارية.

❖ لا يمكن أيا كان و بأي صفة كانت، اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.

الخاتمة:

من خلال ما عرض يمكن القول أن المشرع الجزائري سن قواعد عامة تهدف إلى تنظيم و حماية الاراضي الفلاحية و الاستغلال العقلاني للأراضي .

و المشرع الجزائري و في بداية عهده بجزارة القوانين لا سيما القانون المدني الذي يمثل الشريعة للأفراد، قد أقر من خلاله تكريس الدور الاجتماعي للملكية، و باعتبار العقار الفلاحي أحد أصناف الملكية العقارية في الجزائر انتقل من إضفاء الدور الاجتماعي للملكية في ظل القانون المدني إلى جعل هذا العقار يؤدي وظيفة اجتماعية بصريح ما جاء به قانون التوجيه العقاري ، ذلك أن أوجب هذا الأخير استعمال الأراضي الفلاحية للوجهة المخصصة لها والمتمثلة في النشاط الفلاحي دون غيره، و كل تحويل أو تغيير لتلك الوجهة جزاء عضوية قد تصل إلى حد إسقاط حق الملكية و كذلك الردع القانوني إذا كان الاستعمال غير مراعي لضوابط المردودية و النجاعة و هو الشأن المرتبط أساسا بمدى احترامها في مجال الأراضي الفلاحية، و مع ذلك تعرضت آلاف الهكتارات من الأراضي الفلاحية إلى انتهاكات صارخة حولت وجهتها الفلاحية، و ارتفع عدد البناءات و المنشآت فوقها مما أحدث تقلصا في المساحات الزراعية.

أمام استفحال هذا الأمر بفرض الواقع كان لزاما مواجهة هذه المعضلة بسن قواعد قانونية تحمي هذا النوع من الأراضي الذي يرقى إلى أن يكون تراثا وطنيا و ثروة قومية، و تنظيم استغلال و النشاطات الممارسة على هذه الأراضي بما يسمح و أداء الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية المرصودة لها ، فكانت مجمل القوانين المتعلقة بالأراضي الفلاحية بما تضمنه من أحكام عامة و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و كذا النصوص التطبيقية له، التي أقرت كلها ضوابط و آليات في سبيل ترشيد استعمال الوعاء العقاري الفلاحي، و من خلال دراستنا لبحثنا سجلنا النقاط الآتية:

يجب مراجعة نظام الحماية للأراضي الفلاحية خصوصا عند إعداد مخططات التهيئة و التعمير و هذا من خلال الحيلولة دون تمهيد إلى تحويلها إلى أراضي قابلة للتعمير، نون مراعاة لخصوصيتها و بالتالي تصبح أراضي قابلة للتعمير و هو ما يؤدي إلى إنشاء مباني عليها أو منشآت مختلفة، الشيء الذي يؤدي إلى تحويل وجهتها الفلاحية حتما جراء التعامل السلبي مع مختلف الممارسات.

تفتت بنية الأرض الفلاحية و وحدتها بالرغم من وجود إجراءات تنظيمية بخصوص تقسيم الأرض الفلاحية و تجزئتها، فكثيرا ما تم الانقاص من الأرض الفلاحية بتجزئتها نون مراعاة للاستفادة منها اقتصاديا، بل أكثر من ذلك القضاء على وجهتها الفلاحية نهائيا من خلال التهدم المادي.

تعرض المساحات الفلاحية إلى اعتداءات بإقامة سكنات فوضوية عليها في ظل صمت أو بمباركة الهيئات المنوط بها حمايتها، الأمر الذي أدى إلى تحويل وجهتها الفلاحية و الأكثر من ذلك المطالبة بتسوية قانونية كفرض واقع و خاصة في ظل وجود نصوص قانونية تسمح بذلك مثل القانون 2008-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.

تداخل الصلاحيات بين مختلف الجهات و السلطات في مجال حماية الأراضي الفلاحية يبدد كل وسائل الحماية لذا لا بد من إعطاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الإمكانيات اللازمة و الآليات القانونية التي تسمح له باعتباره الجهة المشرفة على خد تسيير الأراضي الفلاحية .

المراجع

قائمة المراجع:

أولا. الكتب

1. ابراهيم طه فياض ، العقود الادارية ، الطبعة الاولى ، الكويت ، 1981
2. أحمد جبوري: استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، الجزائر، 2011
3. محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية ، الجزء الأول ، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى ، 2006
4. بن رقية بن يوسف ، شرح المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001.
5. بوصبيعات سوسن ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة، السنة الجامعية 2007/2006
6. حمدي عمر باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات
7. حمدي عمر باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة، 2009.
8. حمدي عمر باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، دار هومة، طبعة جديدة، 2013/2012.
9. سماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ، طبعة 2002.
10. عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الطبعة السادسة 2009.
11. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

12. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحاتها (من تاميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام) دار الخلدونية.
13. عفيف شمس الدين ، الوسيط في القانون العقاري، دراسة مقارنة، الجزء الثالث، منشورات زين الحقوقية ، الطبعة الثانية، 2011.
14. عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جسور للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2009.
15. عبد الحميد الشورابي ، العقد ، الطبعة الثالثة / منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر 1999
16. ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، 2010.

. رسائل الماجستير:

1. بن زكري راضية ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، السنة الجامعية 2010/2009.
2. بوصبيعات سوسن ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة، السنة الجامعية 2007/2006

. المحاضرات:

1. د/ بن رقية بن يوسف، العقار الفلاحي، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الأولى ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، السنة الجامعية 2011/2010

رابعاً. النصوص القانونية

أ. القوانين:

1. القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية رقم: 50.
2. قانون 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم: 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995
3. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل و المتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في: 20 جويلية 2008.
4. قانون 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46.
5. القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46.

ب. المراسيم :

1. المرسوم التنفيذي رقم : 90-51 ، المؤرخ في 06 فيفري 1990 ، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم: 87-19 ، و الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم ، الجريدة الرسمية، رقم: 06.
2. المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية رقم:15.

3. المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في : 15/12/1997 يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة و كذلك اجراءات اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية، رقم: 83.

4. المرسوم التنفيذي رقم: 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعباؤه و شروطه، الجريدة الرسمية رقم 83.

5. المرسوم التنفيذي رقم: 09-339 المؤرخ في: 22 أكتوبر 2009 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في: 24 فيفري 1996 المتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية.

6. المرسوم التنفيذي 10-326. المؤرخ في: 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية ، العدد 79.

7. المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضى الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 02.

8. المرسوم التنفيذي رقم 12/124، المؤرخ في: 19 مارس 2012 ، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضى الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد: 17.

9. مرسوم تنفيذي رقم 97-490 مؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضى الفلاحية

ج. التعليمات:

1. التعليمات رقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013 متعلقة باقتطاع اراضي فلاحية من اجل

تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية

2. التعليمات رقم 01 المؤرخة 19 افريل 2010 ، تتعلق باقتطاع الأراضى الفلاحية

لحاجيات أساسية مرتبطة بانجاز مشاريع عمومية .





الفهرس

	<u>شكر</u>
	<u>إهداء</u>
<u>أ،ب،ج</u>	<u>مقدمة</u>
05	<u>الفصل الأول: النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية</u>
05	<u>المبحث الأول: مفهوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القانون 03/10</u>
05	<u>المطلب الأول: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية</u>
05	<u>الفرع الأول. الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية</u>
06	<u>أولا. الهيكل الإداري</u>
06	<u>أ. وظائف الديوان</u>
08	<u>الفرع الثاني. الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية</u>
09	<u>المطلب الثاني : تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية</u>
09	<u>الفرع الأول. تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية</u>
10	<u>الفرع الثاني. مهام الديوان</u>
12	<u>المبحث الثاني: صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية</u>
12	<u>المطلب الأول: اختصاصات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي</u>
12	<u>الفرع الأول. الإطار العام</u>
12	<u>الفرع الثاني. تحويل الانتفاع الدائم إلى امتياز</u>
15	<u>الفرع الثالث. حقوق و واجبات أصحاب الامتياز</u>
19	<u>المطلب الثاني: اختصاصاته في ظل القانون 03/10 المتعلق بالامتياز الفلاحي</u>
19	<u>الفرع الأول. حقوق المستثمر صاحب الامتياز</u>
22	<u>الفرع الثاني. التزامات المستثمر صاحب الامتياز</u>
25	<u>الفرع الثالث. حقوق وسلطات الدولة</u>
27	<u>الفرع الرابع. التزامات الدولة</u>

29	<u>الفرع الخامس. انقضاء الامتياز</u>
35	<u>الفصل الثاني: دور الديوان في حماية الأراضي الفلاحية</u>
35	<u>المبحث الأول: دور الديوان في المحافظة على الأراضي الفلاحية</u>
35	<u>المطلب الأول: دوره بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية</u>
35	<u>الفرع الأول. تعريف حق الملكية</u>
36	<u>الفرع الثاني . عناصر حق الملكية</u>
39	<u>المطلب الثاني: دوره بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة</u>
46	<u>المبحث الثاني: دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار القانون 03/10</u>
46	<u>المطلب الأول: دوره في تحويل المستثمرات الفلاحية إلى عقد امتياز</u>
46	<u>الفرع الأول. تعريف المستثمرة الفلاحية</u>
51	<u>م نظام المستثمرات الفلاحية</u>
52	<u>2. شروط الامتياز</u>
58	<u>المطلب الثاني: دوره في عقد الامتياز</u>
59	<u>1. مفهوم عقد الامتياز</u>
61	<u>2. الامتياز كنظام لاستغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون . 10-03</u>
62	<u>شروط و مكونات منح الامتياز</u>
67	<u>الخاتمة</u>
70	<u>المراجع القانونية</u>
74	<u>الفهرس</u>

