



جامعة أسيوط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون عقاري

إشراف :

الأستاذ محميد حميد

إعداد الطالب :

➤ دريس حسين

لجنة المناقشة :

السنة الجامعية
2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تشكرات

الشكر و الحمد له على نعمه و فضله و الصلاة و السلام
على رسولنا و حبيبنا الأمين.

الشكر الجزيل إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية،
إلى طاقم الإدارة والمكتبة

و شكر خاص إلى الأستاذ المحترم محميد حميد على تقبله
الإشراف على هذا العمل المتواضع بصدر رحب
سائلين الله عز وجل أن يحفظه.

و شكر كبير لكل من ساهم من قريب أو
من بعيد في إنجاز هذا العمل

الإهداء

بِسْمِ اللَّهِ وَالْحَمْدُ لِلَّهِ وَالْأَمْرُ لِلَّهِ لَا إِلَهَ سِوَاهُ.
أهدي هذا العمل إلى روح والدي العزيزين طيبه الله
ثراهما وأسكنهما فسيح جنانه ووسعهما برحمته
إلى من أحبه .

حسين

فهرس المحتويات

قائمة المحتويات

| | |
|------|---|
| أ-ج | التشكرات..... |
| | إهداء..... |
| | قائمة المحتويات..... |
| | المقدمة..... |
| 26-1 | الفصل الأول : أحكام حق الانتفاع بين القانون المدني وقانون المستثمرات الفلاحية |
| 4 | المبحث الأول: مفهوم حق الانتفاع..... |
| 4 | المطلب الأول: تعريف حق الانتفاع..... |
| 4 | الفرع الأول : تعريف حق الانتفاع في القانون المدني..... |
| 5 | الفرع الثاني : تعريف حق الانتفاع الدائم في القانون 19-87..... |
| 8 | المطلب الثاني : خصائص حق الانتفاع..... |
| 8 | الفرع الأول : خصائص حق الانتفاع في القانون المدني..... |
| 12 | الفرع الثاني : خصائص حق الانتفاع في القانون 19-87..... |
| 18 | المبحث الثاني : طرق اكتساب حق الانتفاع..... |
| 18 | المطلب الأول : طرق اكتساب حق الانتفاع طبقا لأحكام القانون المدني..... |
| 18 | الفرع الأول : التصرف القانوني..... |
| 19 | الفرع الثاني : الشفعة..... |
| 20 | المطلب الثاني : طرق اكتساب حق الانتفاع طبقا لقانون 19-87..... |
| 20 | الفرع الأول : العقد الإداري..... |
| 24 | الفرع الثاني : الميراث..... |
| 25 | الفرع الثالث : الشفعة..... |

| | |
|-------|---|
| 62-27 | الفصل الدثني : التنظيم القانوني لعقد الامتياز الفلاحي |
| 30 | المبحث الأول : الاجراءات القانونية لمنح عقد الامتياز الفلاحي..... |
| 30 | المطلب الأول : مفهوم حق الامتياز وشروط منحه..... |
| 31 | الفرع الأول :مفهوم الامتياز..... |
| 36 | الفرع الثاني : شروط منح الامتياز الفلاحي..... |
| 42 | المطلب الثاني : إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز..... |
| 42 | الفرع الأول : كيفية إيداع ملفات التحويل..... |
| 47 | الفرع الثاني: جزاء عد إيداع ملفات التحويل..... |
| 51 | المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز..... |
| 51 | المطلب الأول : حقوق الدولة..... |
| 52 | الفرع الاول : حق الرقبة..... |
| 53 | الفرع الثاني : الحق في ممارسة الشفعة..... |
| 57 | الفرع الثالث : حق الرقابة..... |
| 58 | الفرع الرابع : فسخ عقد الامتياز..... |
| 60 | الفرع الخامس : استرجاع الاراضي والاملاك السطحية المتصلة بها..... |
| 61 | المطلب الثاني : التزامات الدولة..... |
| 61 | الفرع الاول : إعداد عقد الامتياز وتسليمه..... |
| 62 | الفرع الثاني : التعويض عند نهاية عقد الامتياز..... |
| 64 | الخاتمة..... |
| 67 | المراجع..... |
| | الملاحق..... |

مقدمة

مقدمة

صنفت الأراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة حسب قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم .

إن تحقيق الأمن الغذائي من الأهداف الاستراتيجية التي تسعى إلى تحقيقها جل دول العالم . ولا يتسنى ذلك إلا من خلال حسن إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة .

قبل صدور قانون 03/10 كانت الأراضي التي تقع في أحسن المناطق تستغل في شكل حق انتفاع دائم قابل للتنازل والنقل والحجز عليه ، إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية العينية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الاراضي ، وذلك حسب أحكام القانون رقم 19/87 ، المؤرخ في 1987/12/08 ، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، ويحدد حقوق المتجين وواجباتهم .

وبعد صدور القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، إذ بينت المادة 17 منه على أن الإمتياز سيكون النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، أي أن إستغلال هذه الاخيرة يستوجب الحصول على عقد إمتياز تمنحه السلطة المختصة في ذلك .

ولذا صدر القانون رقم 03/10 ، المؤرخ في 2010/08/15 ، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي فصل نهائيا على إبقاء الاراضي الفلاحية ملكا للدولة ، واعتبار الامتياز نمطا لاستغلال هذه الأراضي ، مما يتعين معه إلغاء القانون رقم 19/87 المنوه عنه أعلاه ، وكذا جميع الآثار المترتبة عنه .

بمعنى أن الدولة سوف تمنح الاراضي الفلاحية التابعة لها بموجب عقد امتياز الذي يحل محل العقد الاداري المتضمن حق الانتفاع الدائم القابل للنقل والتنازل والحجز عليه .

فبالتخلي عن مبدأ حق الانتفاع الدائم الذي منح للمستفيدين في إطار أحكام القانون رقم 19/87

واستبداله بحق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، كما يرى فيه البعض كـ " كحيلة

حكيمه " (نرى فيه انتهاك لمبدأ الحق المكتسب المنصوص عليه دستوريا المتمثل في أن حق الملكية مضمونا ،

والمقصود الملكية هنا هو حق الانتفاع الدائم الذي قارب حق الملكية من حيث الخصائص التي كان يتمتع بها) .

فقد حرص المشرع الجزائري على تهيئة النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي تماشيا مع الرؤية

الاقتصادية الجديدة ، ولأجل إزاحة جل العوائق التي تعطل عملية الاستثمار ، وعصرنة القطاع الفلاحي ، وحمائته

، فإننا نتساءل عن مدى حماية العقار الفلاحي من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز مؤقت ؟

وهل يتنافى ذلك مع حق الملكية المضمون دستوريا ؟

ولذلك سوف نسعى في بحثنا هذا قدر المستطاع بالاعتماد على المنهج المقارن والتحليلي من خلال شرح

حق الانتفاع بين القانون المدني وقانون المستثمرات الفلاحية ، والتطرق إلى المفاهيم القانونية التي تضمنها القانون

03/10 ، مع إفتقار مكتبتنا إلى المراجع المختصة .

وعلى أساس ذلك سيتم تقسيم موضوع البحث إلى فصلين ، بحيث يتم التعرض في الفصل الأول إلى أحكام حق

الانتفاع بين القانون المدني وقانون المستثمرات الفلاحية ، وفي الفصل الثاني إلى التنظيم القانوني لعقد الامتياز

الفلاحي .

الفصل الأول :

حق الإنتفاع بين قانون 19-87
والقانون المدني

نظم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم ، أحكام حق الانتفاع في الفصل الأول من الباب الثاني المتعلق بتجزئة حق الملكية ، من الكتاب الثالث المعنون بـ " الحقوق العينية الأصلية " تحت عنوان حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكنى ، بموجب المواد من 844 إلى 854 منه .

وتم إلغاء الجزء الثالث المتضمن المواد 858 وما بعدها من نفس الفصل المتعلقة باستغلال الأراضي التي تمنحها الدولة ، بموجب القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹ الذي حدد كيفية الاستغلال عن طريق منح هذه الأراضي من طرف الدولة للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم بصفة جماعية أساسا وعلى الشيوع ، واستثناء يمكن منحه فردياً².

وبذلك تضمن مفهوم مغاير لحق الانتفاع غير الذي ورد في القانون المدني ، حيث خصه بأحكام ومميزات تختلف عن تلك الواردة في القانون المدني ، مما أدى إلى البحث عن أصل هذا الحق ، وهذا ما نتناوله في المبحث الأول.

¹ . سوف نقتصر على الإشارة إلى القانون 87-19 المؤرخ في :8 ديسمبر 1980 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم المعروف بقانون "المستثمرات الفلاحية" بذكر رقمه فقط لتفادي التكرار.

مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار للأستاذ حمدي باشا عمر، دار هومة للنشر، 2004 ص271، وما بعدها والجريدة الرسمية ليوم 9 ديسمبر 1987، العدد 50، ص1918.

² . المادة 9 من قانون 87-19

كما أن أسباب اكتساب هذا الحق تتعدد في ظل القانون المدني، وتختلف عن طريقة اكتساب حق الانتفاع وفقا للقانون 87-19، والذي حدد المشرع من خلاله وسيلة واحدة للحصول عليه بالنسبة للمستفيدين المنتفعين، تتمثل في العقد الإداري ابتداء، وانتقاله للورثة وفقا لأحكام الميراث، واسترجاعه من طرف الدولة عن طريق ممارسة حق الشفعة وهو ما نتناوله في المبحث الثاني.

ونشير إلى أن حق الانتفاع ورد النص عليه في القانون المدني ضمن الباب المتعلق بتجزئة حق الملكية، ذلك أن حق الملكية كما هو معروف قانونا، يخول لصاحبه سلطة استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه وبذلك يشتمل على العناصر الثلاث، وتعتبر الملكية في هذه الحالة ملكية تامة.

إلا أن المالك، يمكنه أن يرتب للغير حق شخصي على العين التي يملكها كالإيجار حيث يتعاقد مع الغير المستأجر على استعمال الشيء والانتفاع به لقاء أجر معلوم، ووجود هذا الحق الشخصي لا يؤدي إلى تجزئة حق الملكية، أو إنقاصه لأن المالك يظل محتفظا بسلطة الاستغلال بالحصول على الأجرة كثمار مدنية للعين المملوكة.

كما يمكن للمالك أن يرتب حق عيني على العين التي يملكها، ويؤدي في هذه الحالة ترتيب الحق إلى تجزئة حق الملكية وفصل أحد عناصره، والتنازل عنه للغير مع احتفاظ المالك بالعنصر المتبقي¹ وأهم الحقوق العينية التي من شأنها تجزئة حق الملكية هو حق الانتفاع باعتباره يشمل سلطي استغلال واستعمال العين، وبذلك الحصول على الثمار التي يمكن أن تنتجها، ويبقى للمالك سلطة التصرف، ويقال له مالك الرقبة، لذلك تم النص عليه ضمن الباب المتعلقة بتجزئة حق الملكية².

¹ د/ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية و الحقوق المتفرعة عنها، 2003، ص181.

² القانون المدني، وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2002، ص209

المبحث الأول : مفهوم حق الانتفاع.

نتعرض من خلال هذا المبحث إلى تحديد مفهوم حق الانتفاع في ظل أحكام القانون المدني وقانون 87-19 ، والمميزات التي يختص بها في إطار كل قانون .

المطلب الأول : تعريف حق الانتفاع :

الفرع الأول : تعريف حق الانتفاع في القانون المدني.

هناك عدة أعمال تشريعية وفقهية حاولت تقديم تعريف لحق الانتفاع

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا لحق الانتفاع في القانون المدني وإنما نظم مباشرة أسباب اكتساب هذا الحق وانقضاءه حقوق المنتفع وإتزاماته .

وعرفه الفقه المصري بأنه : (حق مؤقت لشخص على عين مملوكة للغير يخوله إستعمالها، واستغلالها والتصرف في منفعتها مدة الانتفاع طبقا لما يقضي به سبب إنشائه¹ .

وعرفه الفقه الفرنسي بأنه : (حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع)² .

بالنسبة للتشريع فقد عرفته المادة 578 من القانون المدني الفرنسي بأنه : "حق الانتفاع هو الحق في إستغلال الأشياء المملوكة للغير كالمالك نفسه على شرط المحافظة عليه"³ .

¹ - د/ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها، 2003، ص182 .

² - د/ عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي للنشر، لبنان، 1968، ص1201.

³ - L'article 578 du code civil français décide que : l'usufruit est le droit de jouir des choses d'ont un autre à la propriété comme le propriétaire lui-même mais à la charge d'en conserver la substance

حق الانتفاع Le droit d'usufruit حق عيني اصلي يخول المنتفع بمقتضى ممارسة سلطتي الاستعمال والاستغلال دون التصرف والذي يبقى دائما في يد مالك الرقابة Nu-proprétaire في انتظار إسترجاع الملكية الكاملة عند انتهاء حق الانتفاع . فمن خصائص هذا الحق أنه حق مؤقت ينتهي خاصة بموت المنتفع وبانقضاء الأجل المعين له وقبل ذلك وطول مدة الانتفاع يكون المنتفع ملزما بالمحافظة على الشيء المنتفع به فعليه أن يبذل من العناية في هذا الغرض ما يبذله الشخص المعتاد . (لمزيد من التفصيل حول أحكام حق الانتفاع راجع المواد 844 إلى 854 من القانون المدني)¹.

الفرع الثاني : تعريف حق الانتفاع الدائم في القانون 87-19 :

جاء قانون 19/87 ليعطي لحق الانتفاع مدلولاً جديداً، فقد نص على أن الدولة تمنح المنتجين الفلاحيين حق انتفاع دائم على الأراضي التابعة للأموال الخاصة الوطنية مقابل اتاوة يحدد وعائها قانون المالية، إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي، وكيف هذا الحق على أنه حق عيني عقاري وأنه قابل للنقل والتنازل والحجز عليه وبالتالي يمكن رهنه مما يجعله يقارب حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني (المواد 844 /854)².

ويستغل المستفيدون حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها على الشيوع بخصص متساوية، واستثناء بصفة فردية بالنسبة للأراضي المتبقية بعد تكوين المستثمرات الجماعية .

وكونه حق عيني عقاري يخول للمنتفع سلطة مباشرة على الشيء المنتفع به أي يمكن استعمال واستغلال الأراضي الفلاحية الممنوحة له دون تغيير وجهتها الفلاحية المخصصة لها وبممكنه التصرف فيها مع القيود التي تفرضها السلطة المانحة .

¹ الدكتور عبدالمجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون النظرية العامة للحق، دار هومة، 2011، ص26.

² - أ / زروقي ليلي، مفهوم حق التمتع في التشريع الجزائري وكيفية تطبيقه في المناطق الرعوية والحلفائية، مقال منشور في كتاب المنازعات العقارية للأستاذ زروقي ليلي وحلمي باشا عمر، دار هومة، الجزائر، ص147.

وحق الانتفاع هذا مستمد من عدة تشريعات كالامفيتوز في القانون الروماني ، والفرنسي وهي اجارات طويلة

الأمد تصل إلى 99 سنة، تبرم لاستثمار الأراضي الفلاحية البور وترتب حق عيني عقاري يمكن التنازل عنه

مقابل اتاوة زهيدة وحسب القانون المدني الفرنسي يتراوح مدته بين 18 و 99 سنة¹ .

ولقد ساير المشرع الجزائري هذه التشريعات ونص على عقد ايجار مؤبد على الأراضي الفلاحية التابعة

للأمالك الوطنية الخاصة مما يرتب حقا عينيا عقاريا قابل للنقل والتنازل والحجز عليه .

رغم تأثر المشرع الجزائري بهذه التشريعات حين قنن حق الانتفاع الدائم على الاراضي الفلاحية

التابعة للأمالك الوطنية الخاصة إلا أنه اورد عليه شروط وقيود، كما أنه يتميز بخصائص ومميزات تميزه عن غيره

فمما سبق نستخلص الخصائص المميزة لحق الانتفاع الدائم عن حق الانتفاع في القانون المدني و هي :

التأييد وقابليته للاستحلاف (التوريث) .

فجأت المادة 06 من القانون 19/87 باستثناء عن القاعدة الاصلية الواردة في المادة 852 من القانون

المدني الجزائري و التي تقضي بان حق الانتفاع مؤقت , و طبقا لها يعتبر حق الانتفاع دائم (Droit de

jouissance perpétuelle غير محدد الاجل لا بأجل قصير و لا باجل طويل 2.

و بهذا المفهوم فانه يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني لأن هذا الاخير مؤقت

ينتهي بانقضاء الاجل المعين له و ان لم يعين له اجل عدة مقرررا لحياة المنتفع , و هو على أي حال ينتهي بموت

المنتفع حتى قبل انقضاء الاجل المعين له³ أي ينتهي حتما بوفاة المنتفع (المادة 858 م ج) . 3.

¹ - د/ بن رقية بن يوسف، شروط واجراءات اسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية لسنة 2000، العدد الثاني، ص 17.

² بن ناصر وهبية ، حق الانتفاع في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية ، فرع القانون العقاري و الزراعي ، جامع البليدة ، كلية الحقوق 2000-2001

³ حق الانتفاع لا ينتهي فقط بالوفاة و انما ذكر المشرع الجزائري اسباب اخرى لإنتهائه في المادتين 853، 854 م . ج . و هي هلاك الشيء محل الانتفاع و عدم الاستعمال مدة 15 سنة .

2- نصت المادة 08 من القانون 19/87 على : " تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادة

6 و 7 اعلاه الممنوحة على الشيوع و بالتساوي بين اعضاء الجماعات قابلة للنقل و التنازل المحجز طبقا

لأحكام هذا القانون و التشريع المعمول به "

اذا حسب هذه المادة نستخلص ان القانون 19/87 قد خرج عن القواعد العامة المنظمة لحق

الانتفاع حيث جعل حق الانتفاع الدائم قابلا للنقل و سمح بانتقاله الى الورثة بشروط معينة .

و عليه فهو لا ينتهي بوفاة المستفيد كما هو الحال في حق الانتفاع القانون المدني بل ينتقل الى الورثة .

المطلب الثاني : خصائص حق الانتفاع.

ستعرض في هذا المطلب إلى خصائص حق الانتفاع في القانون المدني وقانون 19/87 .

الفرع الأول : خصائص حق الانتفاع في القانون المدني .

نستخلص من التعاريف السابقة، إن حق الانتفاع الوارد في القانون المدني يتميز بالخصائص التالية:

1- حق الانتفاع حق عيني:

يعد حق الانتفاع حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية ، يعطي صاحبه سلطة استعمال الشيء واستغلاله دون التصرف فيه، لأن سلطة التصرف يحتفظ بها المالك بوصفه مالك للرقبة إذ يترتب على تقرير حق الانتفاع تجزئة حق الملكية بين مالك الرقبة وله حق التصرف، وبين مالك حق الانتفاع الذي يملك سلطة الاستعمال والاستغلال فقط ، فتكون له إدارته بما يتفق والغرض الذي أعد من أجله ، فله أن يستعمله بنفسه أو يؤجره، وأن يرفع جميع الدعاوي المتعلقة به، كما يجوز له التصرف فيه¹ ، وبهذا المفهوم فهو يتميز عن:

1- حق المستأجر باعتباره حق شخصي .

2- عن حق الملكية .

1 أ/أنور طلحة ، الوسيط في القانون المدني ، الجزء الثالث ، 1999 ، ص648.

أ - تمييز حق الانتفاع عن حق المستأجر (حق الإيجار):

قد يتشابه حق المستأجر بحق المنتفع من حيث الانتفاع بالعين المستأجرة، إلا أن الفرق بينهما قائم ويمكن إبرازه في النقاط التالية:

1. حق الانتفاع حق عيني يخول للمنتفع باعتباره صاحب حق عيني، سلطة مباشرة على الشيء محل الانتفاع، يمكنه بمقتضاها الانتفاع به دون وساطة أو تدخل من المالك، ولا يلزم هذا الأخير بتمكينه من الانتفاع بالعين أو إصلاحها أو جعلها صالحة للانتفاع إذا احتاجت إلى إصلاح¹.

أما حق الإيجار، حق شخصي، فالمستأجر دائن للمؤجر بحق شخصي، مما يستلزم تدخل وساطة المؤجر، حيث يلتزم هذا الأخير بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، وجعلها صالحة للانتفاع.

2. حق المستأجر حق شخصي وعليه فيظل المالك يحتفظ بسلطة استغلال الشيء، أما المنتفع فيوصفه صاحب حق عيني، له سلطة الاستعمال والاستغلال، فيستطيع تأجير الشيء والحصول على ثماره المدنية، كما يمكنه استعماله والانتفاع به شخصيا.

3. إذا ما تنازل المنتفع عن حق الانتفاع للغير، فلا يقتضي ذلك تدخل المالك لأنه تنازل عن حق عيني، أما إذا تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار للغير فإن ذلك يتطلب تدخل المؤجر.

4. وبما أننا في مجال دراسة حق الانتفاع الوارد على العقار، فإن حق الانتفاع يعتبر مال عقاري يجوز رهنه رهنا رسميا وهو مالا يجوز بالنسبة لحق المستأجر باعتباره حق شخصي.

¹ د/عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص1201.

ب - تمييز حق الانتفاع عن حق الملكية:

حق الانتفاع يثقل حق الملكية وينقص منها ، باعتباره يشتمل على حقي الاستعمال والاستغلال فيجسد حق الملكية منهما ، ولا يبقى إلا حق التصرف ، وتصبح بذلك ملكية غير كاملة ، وتسمى بملكية الرقبة ، وعليه يجتمع حقان عينيان في مال واحد هما حق الرقبة للمالك ، ويسمى مالك الرقبة و حق الانتفاع "للمنتفع".

وبذلك يتبين أن حق الانتفاع يترتب لشخص على مال مملوك للغير ، ولا يقال لمن يملك المال ملكية كاملة أنه يملك كلا من الرقبة وحق الانتفاع بل أن انتفاعه بالمال لا يعتبر مباشرة لحق الانتفاع ، وإنما هو مباشرة لحق الملكية كاملة¹.

2- حق الانتفاع يقع على شيء غير قابل للاستهلاك:

نظرا لترتب حق الانتفاع على مال مملوك للغير، يلتزم المنتفع عند نهاية المدة برده إلى صاحبه وجب أن يكون هذا الشيء غير قابل للاستهلاك، لذلك لا يرد حق الانتفاع على الأشياء القابلة للاستهلاك التي ينحصر استعمالها بحسب ما أعدت له في استعمالها، و إنفاقها كالنقود والطعام، لان المنتفع له فقط استعمال الشيء واستغلاله دون أن يتصرف فيه أو يستهلكه².

وبما أننا في إطار أحكام حق الانتفاع الوارد على عقار، فإن هذه الخاصية متوفرة باعتبار العقار ثابت غير قابل للاستهلاك.

¹ د/ عبد الرزاق السنهوري، نفس المرجع، ص1203.

² د/ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص138.

3- حق الانتفاع حق مؤقت:

تنص المادة 852 من القانون المدني على انه: " ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين له، فان لم يعين له أجل، عد مقررًا لحياة المنتفع وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين ".
وعليه فإن حق الانتفاع يقرر لمدة مؤقتة فتحدد مدته بالأجل المحدد له سواء أكان أجل طويل أو قصير وينتهي بانتهاء هذا الأجل ، فإذا لم يحدد اجل عدت مدته هي مدة حياة المنتفع وينتهي بوفاته ، ويعود بعد وفاته إلى مالك الرقبة لتعود له ملكية العين كاملة. ولا ينتقل حق الانتفاع للورثة ، إلا انه في جميع الحالات ينتهي بوفاة المنتفع ولو كان قبل حلول الأجل المتفق عليه ، أي انه ينتهي بحلول أقرب الأجلين ، الأجل المحدد أو وفاة المنتفع.

ويرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الحكمة من جعل حق الانتفاع مؤقت (أن هذا الحق يجد إلى حد ما من تداول المال، فلا المنتفع يملك الرقبة وبذلك لا يستطيع التصرف في ملكية العين كاملة، ولا مالك الرقبة يتيسر له أن يجد مشتري للرقبة وهي مجزأة عن حق الانتفاع، لأن صاحب حق الانتفاع في وضعه يسعى إلى أن يستخلص من العين كل ما يستطيع استخلاصه من منفعة دون أن يحاول تحسين العين، و بهدف التخفيف من هذا الوضع غير المرغوب فيه عين له المشرع حد أقصى هو حياة المنتفع، فلا ينتقل حق الانتفاع بموت المنتفع إلى ورثته بل ينتهي حتما فتعود الملكية إلى صاحب الرقبة كاملة، ويرجع المال إلى وضعه العادي للتداول)¹ و يعد هذا التفسير منطقياً لأن الأصل في الملكية أن تكون كاملة.

هذا عن مفهوم حق الانتفاع بناء على أحكام القانون المدني، فهل قرر المشرع الجزائري بموجب القانون

19-87 نفس المفهوم لحق الانتفاع الوارد في أحكامه من خلال النصوص التي نظمت أحكام هذا الحق؟.

¹ د/ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1204.

الإجابة على هذا التساؤل هو ما تناوله في المطلب الثاني.

الفرع الثاني: خصائص حق الانتفاع في القانون 19/87.

بناء على المفهوم الذي منحه المشرع الجزائري لحق الانتفاع في إطار أحكام قانون 87-19 والذي يجعل منه يقترب نوعا ما من حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني لا سيما من حيث منح المستفيدين المنتفعين سلطة مباشرة في التصرف فيه، إلى جانب استعمال واستغلال الأرض، إلا أنه باستقراء نصوص المواد 42، 6، 12، 8، 6 من قانون 87-19 نستخلص أن حق الانتفاع الدائم الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، يتمتع بخصائص تختلف عن خصائص حق الانتفاع الوارد في القانون المدني، وأهمها أن:

1/ حق الانتفاع حق دائم:

تنص المادة 6 من قانون 19/87 على ما يلي " تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة " وبالتالي فإن قانون 19/87 جعل من حق الانتفاع حق دائم ، أي غير مرتبط بأجل معين ، وذلك بخلاف الانتفاع الوارد في القانون المدني الذي يتميز بطابع التأقت كونه محدد المدة ، وينتهي بوفاء المنتفع .

2/ حق الانتفاع حق قابل للنقل:

تنص المادة 8 من قانون 87-19 على أنه " تكون الحقوق العينية العقارية كما حددها المادة 6 و7 والممنوحة على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل والتنازل والحجز طبقا لأحكام هذا القانون والتشريع المعمول به " كما تنص المادة 23 من نفس القانون: على أن تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة " .

وعليه فإن حق الانتفاع الدائم و على خلاف أحكام القانون المدني، لا ينتهي بوفاة المستفيد المنتفع بل ينتقل إلى ورثته، الذكور والإناث وفي حالة تعدد الورثة فإنه طبقا لنص المادة 26 من قانون 87-19 يمكن لهم اختيار واحد منهم يمثلهم في الحقوق والواجبات ويتكفل بالأعباء ويمكن أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة في المادة 24 منه.

إلا أن الإشكال يطرح بالنسبة للورثة القصر من الناحية العملية وهو الأمر الذي لم يتطرق إليه قانون 87-19 ففي هذه الحالة يمكن توكيل شخص آخر عنهم لتولي ذلك كأجير¹

وباعتبار حق الانتفاع الدائم حق عيني عقاري فإن انتقاله إلى الورثة يجب أن يثبت بشهادة توثيقية طبقا لأحكام المادة 91 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي تنص على أن كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99، يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة².

وعند عدم وجود ورثة فإن حق الانتفاع يعتبر مال شاغر لا وارث له طبقا للمادة 773 من القانون المدني، ويخضع للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في المادة 91 من قانون الأملاك الوطنية وكذا المواد 89 و 88 و 90 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بإدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة³.

¹ /د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، والاقتصادية والسياسية، عدد خاص، الجزء 42، 2001 ص12.

² .مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار ص 546.

³ .د/ بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص13.

3/ حق الانتفاع حق قابل للتنازل:

إن المستفيدين من حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة، يكونون مستثمرة فلاحية جماعية، عدد أعضائها على الأقل ثلاثة منتجين فلاحيين طبقا للمادة 11 من قانون 19-87 باختيار متبادل بينهم بناء على اعتبارات شخصية كالقربة العائلية أو الجوار وتعد هذه الجماعة طبقا للمادة 13 من نفس القانون شركة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الالتزام والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني، وأحكام التشريع المعمول به. ويستغلون الأراضي الممنوحة لهم جماعيا وعلى الشيوع حسب حصص متساوية، تتكون حصة كل واحد من حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها بصفة كاملة وهي ملك للمستثمرة مدة استمرارها¹ ولا يجوز لأي عضو الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من مستثمرة².

أجازت المادة 23 من قانون 19-87 لأعضاء المستثمرة التنازل عن حصتهم التي تشمل حق الانتفاع الدائم، مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة من جهة ومن جهة أخرى اشتراط مرور مدة 5 سنوات من يوم الإنشاء القانوني للمستثمرة إلا في حالة الوفاة فلا يجوز التنازل عن الحصة إلا بعد مرور 5 سنوات من تاريخ تكوينها وقد عرفت هذه المادة تعديل بموجب المادة 84 من قانون التوجيه العقاري، لتصبح المدة 10 سنوات ثم تم إلغاؤها بمقتضى المادة 12 من الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري.

¹ أ/ لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2004 ص23.

² طبقا للمادة 9 من قانون 19-87

وبذلك فإن حق الانتفاع الدائم في إطار قانون 87-19 قابل للتصرف فيه سواء كان ذلك يعوض أو بدون عوض، إلا أن هذا التنازل مقيد بشروط يجب توافرها في التنازل والتنازل إليه تضمنتها المواد 24 و25 منه من بينها: أن يتم التنازل لشخص طبيعي ذي جنسية جزائرية، من عمال القطاع الفلاحي مع مراعاة المستفيدين من أولوية المنح.

أن ينال مسبقا موافقة بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية باستثناء الدولة فإذا تم التنازل رغم معارضة بقية الأعضاء كان العقد باطل¹ وهو شرط صعب التحقق عمليا.

أن يفرغ التنازل في عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية طبقا للمادة 34 و35 من قانون 87-19 وكل مخالفة لذلك ترتب البطلان .

ونشير إلى ميزة في هذا الصدد أن التنازل عن حق الانتفاع الدائم لا يكون منفصلا فالمستفيد لا يمكنه أن يتنازل عن حق الانتفاع الدائم منفصلا عن الأموال والأموال المتنازل عنها ويحتفظ بهذه الأخيرة، لأن حصة المستفيد تتكون نصيبه في حق الانتفاع والأموال المتنازل عنها بصفة كاملة، وهي وحدة لا تتجزأ فلا يمكنه الادعاء بالتصرف في حق الانتفاع والمطالبة بالاحتفاظ بالأموال الأخرى² ، و يترتب على التنازل حلول التنازل إليه محل التنازل في الحقوق والواجبات ونقل جميع الحقوق المتصلة بالحصة بما في ذلك تلك المتعلقة بالمحلات السكنية.

4/ حق الانتفاع الدائم قابل للحجز عليه:

¹ د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، 140.

² د/ بن رقية بن يوسف، نفس المرجع ص144.

بالرجوع إلى نص المادتين 08 و 23 من ق 19-87 فإن حق الانتفاع قابل للحجز عليه وبوصفه حق عيني عقاري ، فإنه يخضع لإجراءات الحجز على العقار¹ إلا أن طبيعة هذا الحق في ظل قانون 19-87 تفرض مراعاة الشروط الخاصة بمنحه وطبيعته الواردة في هذا القانون وأهمها:

أ. أن تتوفر في الراسي عليه المزداد صفة منتج في القطاع الفلاحي ، أوله تكوين في هذا القطاع وأن لا يكون منظم إلى مستثمرة فلاحية أخرى أو يملك حصة في نفس المستثمرة.

ب. إذا ما انصب الحجز على أموال المستثمرة الفلاحية الجماعية ككل فإن الراسي عليهم المزداد يجب ألا يقلوا عن 03 أعضاء ذلك للمحافظة على الطابع الجماعي للمستثمرة وهو ما نصت عليه المادة 39 من نفس القانون (لا يمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيع الإجباري (الجبري) والمتعلقة بالحد الأدنى المقدر بثلاثة أعضاء ، قصد إنشاء مستثمرة فلاحية جماعية، و كذا بصفة المنتج الفلاحي، والتجزئة عن طريق التقسيم.

على أن الدولة يمكن لها في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة وذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 24 من قانون 19/87 ، ويمثل الدولة في ممارسة حق الشفعة ، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لشراء حصص المدنيين ، شرط أن تتم ممارسة الحق قبل البدء في إجراءات الحجز.

5/ عدم جواز تجريد صاحب حق الانتفاع من حقه إلا طبقا لقانون نزع الملكية:

تنص المادة 42 من ق 19-87 على أنه " لا يمكن أن تكون الحقوق العينة العقارية، التي تمنحها الدولة للمنتجين الفلاحين في إطار هذا القانون موضوع تحديد أو تجريد من الملكية، إلا في الحالات وحسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به"

¹ . د/ بن رقية بن يوسف ، محاضرة شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، ص14.

ومنه يتبين أنه لا يمكن تجريد حق الانتفاع الدائم من المستفيد إلا وفقا لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 ، لأنه ملك له بموجب عقد إداري رسمي ومشهر لدى المحافظة العقارية .

و بذلك ملك المشرع المستفيد حق الانتفاع الدائم ومنحه مميزات، وخصائصه تقربه من خصائص حق الملكية.

وبهذا يتبين أن المشرع الجزائري أعطى مدلول جديد لحق الانتفاع في إطار أحكام قانون 87-19 ، فجعله حق دائم يمنح على الأراضي مقابل دفع إتاوة ، يحددها قانون المالية، وكيفيه بأنه حق عيني عقاري يمنح أساسا على الشيوع و بالتساوي بين الأعضاء ، قابل للنقل والتنازل و الحجز مستمدا مضمونه من التشريعات المقارنة و الشريعة الإسلامية ، إلا انه قيده بجملة من الشروط و الأهداف تتلاءم و مجال تطبيقه ، تبررها الحاجة الاقتصادية و الاجتماعية من اجل استغلال الأراضي الفلاحية ، رغم انه عند أصل ظهوره اعتمد من اجل استغلال الأراضي البور، وترتبط بطبيعة الأرض و الممارس عليها هذا الاستغلال ، فمنح من طرف الدولة بناءا على قيود ومبادئ أهمها المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض وكذا استغلالها استغلالا امثلا و المحافظة على الطابع الجماعي ، وإلا فإنها تملك حق إسقاط هذا الحق في حالة الانحراف عن هذه الأهداف المحددة.

مما يؤدي إلى اعتباره حق انتفاع خاص مرتبط بأطرافه و مجال استغلاله و بناءا على ذلك فان الأسباب المؤدية إلى اكتسابه في إطار أحكام قانون 87-19 تختلف عن الأسباب الواردة في القانون المدني وهو ما نتناوله في المبحث الثاني .

المبحث الثاني: طرق اكتساب حق الانتفاع

بالرجوع إلى المفهوم الذي منحه المشرع الجزائري لحق الانتفاع في إطار أحكام قانون 87-19 ، فإن أسباب اكتساب هذا الحق في إطار هذا القانون، تختلف عن القواعد المنظمة لأسباب اكتسابه الواردة في القانون المدني ، مما يؤدي بنا إلى التعرض إلى الأحكام العامة لاكتساب حق الانتفاع طبقا للقانون المدني ، ثم التطرق لأسباب اكتسابه في قانون 87-19 من خلال المطلين التاليين :

✓ المطلب الأول: طرق اكتساب حق الانتفاع طبقا لأحكام القانون المدني:

عددت المادة 844 من القانون المدني أسباب اكتساب حق الانتفاع حيث نصت على انه: "يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد، وبالشفعة و بالتقادم، أو بمقتضى القانون. يجوز إن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين، إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز إن يوصى به للحمل المستكن "

• الفرع الأول: التصرف القانوني

يتمثل التصرف القانوني في العقد أو الوصية:

قد يتنازل المالك عن حق الانتفاع بموجب عقد بيع أو مقايضة أو هبة ، فالمالك له أن يبرم عقد يمنح بمقتضاه حق الانتفاع، وقد يكون هذا العقد بيعا يشترى بموجبه المنتفع حق الانتفاع مدى حياته ، ويتضمن العقد مدة الانتفاع حقوق المنتفع و التزاماته ، على أن تسري أحكام القانون على ما لم يرد به نص طبقا لنص المادة 845 من القانون المدني .

و العقد يكون سبب لكسب حق الانتفاع بطريق مباشر عن طريق إنشاء هذا الحق¹ بموجب عقد منشئ كعقد البيع أو الهبة، فيقرر المالك للشخص المنتفع سلطة الاستعمال و الاستغلال، ويحتفظ بالتصرف.

¹ . د/ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 186.

الفرع الثاني: الشفعة

الشفعة طبقا لنص المادة 794 من القانون المدني: " رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار "

و يثبت حق الشفعة طبقا لنص المادة 795 من القانون المدني لكل من:

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها .

وأضافت المادة 57 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 حالة الملاك المجاورين.

وعليه يجوز لمالك الرقبة ، أن يأخذ حق الانتفاع المبيع المقرر على عقاره بالشفعة فتخلص له الملكية التامة للعقار¹.

كذلك إذا كان حق الانتفاع مملوك على الشيوع ، وباع احد الشركاء حصته الشائعة من حق الانتفاع

للأجنبي جاز لأي شريك آخر أن يأخذ الحصة المبيعة بالشفعة ما لم يأخذها مالك الرقبة ، باعتباره مقدم في المرتبة عند التزاحم بين الشفعاء.

ويتبين أن الشفعة تعد سببا لكسب حق الانتفاع انتقالا ، لا إنشاءا فحق الانتفاع موجود ، والشفعة تنقله

من المنتفع إلى الغير .

¹ . د/محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص187.

✓ المطلب الثاني: طرق اكتساب حق الانتفاع طبقا لقانون 19-87 .

يعد العقد الإداري هو الوسيلة القانونية الوحيدة التي تثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين ، حيث يتم تحديد الوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم .

حسب المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين في إطار قانون 19-87، وفق شكلية معينة ورسمية عملا بنص المادة 324 مكرر 1 ، باعتباره يتضمن حق عيني عقاري .

الفرع الأول: العقد الإداري

تنص المادة 12 من قانون 19-87 على أنه: " يسلم للمعنيين ببناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم، عقد إداري يحدد قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوخ وبمخصص متساوية.

يحدد محتوى ومبلغ الأملاك المتنازل عنها بمطلق الملكية، وكذا كفيات الدفع بعقد إداري، حسب الكفيات المحددة عن طريق التنظيم"

كما تنص المادة 33 منه على أنه: " تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند تاريخ شهر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون في سجل الحفظ العقاري"

وعليه فإن استغلال الأراضي الفلاحية المعنية من طرف المستفيدين، يكون في إطار مستثمرة فلاحية جماعية أساسا واستثناء قد يكون الاستغلال فرديا، عدد أعضائها 3 فأكثر وتشكل شركة أشخاص مدنية تخضع للقانون المدني، وللأحكام الخاصة التي تنص عليها قانون 87-19، والاستغلال بين الأعضاء يكون جماعيا وعلى الشبوع حسب حصص متساوية، وتتألف حصة كل شريك من نصيبه في حق الانتفاع الدائم إلى جانب الأموال المتنازل عنها، وتعد في مجموعها ملك للمستثمرة من تاريخ تكوينها القانوني، باعتبارها تكون الذمة المالية للمستثمرة الفلاحية الجماعية.

وعليه فإن أهم اثر يترتب على العقد الإداري هو الحصول على حق الانتفاع الدائم بإنشاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، ولا يكون ذلك إلا من تاريخ شهر العقد المكون لها لدى مصلحة المحافظة العقارية المختصة، بعد تحريره في عقد رسمي من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة.

فيكتسب حق الانتفاع الدائم بالنسبة للأعضاء عن طريق العقد الإداري بطريق الإنشاء، إذ ترتب الدولة بصفتها مالكة للعين حق انتفاع دائم على العين لمصلحة المستفيدين المتفاعلين، ويحدد هذا العقد الوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم وكذا قوام الأملاك المتنازل عنها لهم على سبيل الملكية¹، ومبلغها وكيفية دفع هذا المبلغ حسب ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المذكور. ذلك كله تطبيقا للفقرة الأولى من ذات المادة التي أكدت على أنه: "إذا تكونت مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بصورة قانونية ضمن احترام أحكام قانون 87-19 وجب أن تثبت الحقوق العقارية الممنوحة في هذا الإطار للمنتجين المعنيين، دون تأخير بالعقد الإداري".

ولنح العقد الإداري لا بد من شروط يجب توافرها في المستفيدين، إلى جانب ضرورة إخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية باعتباره يتضمن حقوق عينية عقارية.

¹ . القاضية نبيلة مسعودي ، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة نهاية التخصص العقاري ، 2000-2001، ص07.

أ- شروط منح العقد الإداري:

هناك شروط تتعلق بالمستفيدين حددتها المادتين 9 و 10 من القانون رقم 87-19، يجب توافرها تتمثل في:

- أن يكون المستفيد شخص طبيعي يتمتع بالجنسية الجزائرية ولم تكن له مواقف معادية للثورة التحريرية.

- أن يتمتع بالقدرة على العمل في الفلاحة، ألا يكون عضو في مستثمرة فلاحية أخرى .

- أن يكون عامل في القطاع الفلاحي بصورة دائمة، أو حائزا على شهادة تكوين في الفلاحة مع مراعاة

المستفيدين من الأولوية.

أما من حيث الاستغلال فباعتبار أن محل العقد يشمل حق الانتفاع الدائم الذي يمارس على الأرض

الفلاحية ، فلا بد من تحديد المساحة التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم على أساس عدد المنتجين ، الذين

تتألف منهم المجموعة وقدراتهم على العمل ثم تعيين حدود المستثمرة الفلاحية ورسمها بوضع معالم مادية في

الميدان من طرف مصالح مسح الأراضي المختصة ، ويترتب على ذلك إعداد مخطط وتصميم مساحة المستثمرة¹.

كما تقوم اللجنة المختصة بتخصيص المعدات و المباني و الأدوات و المنشآت التي سيتم التنازل عنها عن

طريق البيع على الشيوخ وبالتساوي لجماعة المنتجين، أما وسائل الإنتاج الأخرى التي لا يمكن توزيعها لعدم

كفايتها أو استحالة توزيعها، فإنها تستعمل استعمالا مشتركا ، يضبطه المنتجون بإرادتهم ويحدد ثمن التنازل من

طرف إدارة أملاك الدولة ، ويدفع في اجل يحدد بالاتفاق بين جماعة المنتجين و البنك الفلاحي للتنمية الريفية².

و بناءً على محضر توزيع الأراضي و المخطط يصدر الوالي قرار بمنح الأراضي و الذي تبلغ نسخة منه إلى

المستثمرة الجديدة أو المستفيد فرديا يتضمن:

تشكيل الجماعة، و المشتملات العقارية للمستثمرة ،وقوام الممتلكات وتقييمها ، إلا أن الوجود القانوني

للمستثمرة، لا يكون إلا بعد شهر العقد الإداري طبقا لمادة 12 السالفة الذكر.

¹ . د/ بن رقية يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ،ص134.

² . د/ بن رقية يوسف ، نفس المرجع ،ص135و139

ب- شرط الشكلية:

لقد قرر المشرع الجزائري العقد الإداري، كعقد وحيد يثبت جميع الحقوق العينية العقارية يتم إعداده حسب المرسوم رقم 90-50 المذكور سابقا ، يحرر من طرف الجهة المكلفة بإعداده وهي إدارة أملاك الدولة ، وباعتباره يتضمن حق عيني عقاري يحرر في شكل رسمي عملا بنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ، حيث يقدم الملف مرفقا بالوثائق الأساسية إلى إدارة أملاك الدولة ، التي تحرره في نسخة أصلية ، ونسختين أخريين ، تخصص إحداهما للمحافظة العقارية من اجل الشهر ،والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري.

وبما أن العقد يرمي إلى إنشاء حقوق عينية عقارية، فهو لا يرتب أي آثار إلا من تاريخ الشهر لدى المحافظة العقارية طبقا لنص المواد 793 قانون مدني و15 و61 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، و كذا المادتين 33 و34 من قانون 87-19 اللتان أكدت على ذلك .

الفرع الثاني: الميراث

يعد الميراث سببا لكسب حق الانتفاع الدائم عن طريق الانتقال لا الإنشاء ابتداء،¹ فالميراث ينقل الحصة المتكونة من حق الانتفاع الدائم الذي سبق و أن نشأ بمقتضى العقد الإداري المشهر ذلك أن وفاة احد أعضاء المستثمرة الفلاحية التي تكونت بموجب العقد الإداري ، يترتب عنه انتقال حصته من حق الانتفاع الدائم و الأموال المتنازل عنها إلى ورثته من الذكور و الإناث طبقا لنص المادة 23 من القانون 87-19. كما أن المادة 26 من نفس القانون عاجلت حالة تعدد الورثة بمنحهم إمكانية اختيار واحد منهم ليمثلهم في الحقوق و الواجبات، ويتكفل بحقوق و أعباء الحصة، كما يمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم، أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة في المادة 24 أعلاه.

و يشترط في الورثة أن يتوفر في احدهم أو بعضهم الشروط المنصوص عليها بالمادتين 09 و 10 من قانون 87-19، لاسيما صفة عامل بالقطاع الفلاحي كون الشريك الوارث يقدم عمله الشخصي للمستثمرة ، و إلا اجبروا على التنازل على نصيبهم للغير² ممن تتوفر فيه الشروط أو تمارس الدولة حق الشفعة، وقد أثارت هذه المسألة عدة إشكالات من الناحية العملية.

وينتقل حق الانتفاع الدائم إلى الورثة كل حسب نصيبه الشرعي في الميراث ، ويؤول نصيب الوارث الذي يتخذ الزراعة حرفة له لاستغلاله له بنفسه ، أما الوارث الذي ليس له صفة عامل في القطاع الفلاحي ، فتظل حصته في حيازة احد الورثة الذين يمارسون الزراعة ، لاستغلالها لحسابه³.

¹ . القاضية نبيلي مسعودة ، مذكرة لحماية التخصص العقاري، ص 08 .

² . طبقا للمادة 24 و 26 من قانون 87-19.

³ . القاضية نبيلي مسعودة ، مذكرة لحماية التخصص العقاري، ص 08.

الفرع الثالث: الشفعة

نصت المادة 24 من قانون 19-87 على أنه: "يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة " كما أكدت على ذلك الفقرة الأخيرة من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 18 أبريل 1989 المتضمن تحديد كفاءات تطبيق المادة 29 من قانون 19-87 .

و نصت المادة 62 من قانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري على أن تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 19-87 وتحل زيادة على ذلك محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادتين 28-29 من القانون 19-87".

تعرف هذه الهيئة باسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ونظم أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 وأعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري¹

وكإشارة فعلى الرغم من أن ، المادة 795 من القانون المدني تدرج الشريك في الشبوع، ضمن الأشخاص الذين لهم حق الشفعة إلا أن المادة 2/9 من القانون 19-87-لا تجيز ذلك فلا تسمح للمستفيد الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة واحدة . وبالتالي تقتصر الشفعة بنقل حق الانتفاع الدائم من المستفيد إلى الدولة .

¹ . المادة الأولى من المرسوم المذكور .

وكنخلاصة لهذا الفصل نستخلص أن حق الانتفاع الوارد في القانون 19-87 رغم اقترابه من حق الانتفاع المنظم في القانون المدني، إلا أنه يُعد حق انتفاع من نوع خاص مستمد أصلا من تشريعات مقارنة، وقد كيفه المشرع الجزائري وفق المجال الذي ينظمه نظرا لارتباطه باستغلال جزء هام من الثروة الوطنية، بمنحه مفهوم خاص ومميزات خاصة انعكست بالضرورة على كيفية اكتسابه أو الحصول عليه، مما يمكن معه اعتبار هذا الحق صورة خاصة من حق الانتفاع.

الفصل الثاني :

التنظيم القانوني

لعقد الإمتياز الفلاحي

الفصل الثاني : التنظيم القانوني لعقد الامتياز الفلاحي

سعى من الدولة إلى تفعيل دور القطاع الفلاحي وحمايته نظرا لأهميته الاستراتيجية إلى إصدار عدة

تشريعات منذ الاستقلال منها:

- الامر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة وقد منح فيه

المشروع للفلاحين حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الاستغلالات الزراعية وبدون مقابل لكن هذا

الحق غير قابل للنقل ولا التنازل ولا الحجز عليه.

- الامر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية وقد منح فيه المشروع

للمستفيد حق انتفاع مؤبد وبدون مقابل ينتقل الى الورثة الذكور دون الاناث.

- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 اوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق

الاستصلاح : وقد تنازلت الدولة عن الأرض بالدينار الرمزي.

- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية، وقد منح فيه المشروع للمستفيدين حق انتفاع دائم، وهو حق

عيني عقاري قابل للنقل والتنازل والرهن والحجز عليه. وهو الشيء الذي لم يكن مسموح به في اطار

تطبيق قانون التسيير الذاتي وحتى في قانون الصورة الزراعية، مما يقرب هذا الحق من حق الانتفاع

التقليدي المنصوص عليه في القانون المدني.

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم

بموجب الامر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 والذي يشكل الاطار المرجعي لتطبيق

السياسة العقارية في بلادنا، ولعل اهم المسائل التي جاء بها هذا القانون هو اعادة الاعتبار للملكية العقارية الخاصة وذلك بإرجاع الاراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذلك الاراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الاصليين.

- القانون رقم 06-08 المؤرخ في 03 اوت 2008 والمتضمن التوجيه العقاري الفلاحي والذي

يشكل القاعدة المرجعية لسياسة التنمية الفلاحية والريفية اذ من خلال المادة 17 منه أكد على أن الامتياز هو النمط الحصري والوحيد لإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 اوت 2010 يحدد شروط وكميافيات استغلال الاراضي

الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جاء ليتمم القانون رقم 06-08 المتضمن التوجيه الفلاحي

الذي يهدف الى استقرار الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تبقى ملكا للدولة، وتأمين المستثمر الفلاح في اطار امتياز واضح.

بناء على ما تقدم فإننا نتعرف في المبحث الاول الى الاجراءات القانونية لمنح عقد الامتياز الفلاحي ، وفي

المبحث الثاني عن الآثار المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي.

المبحث الأول: الاجراءات القانونية لمنح عقد الامتياز الفلاحي

بادرت وزارة الفلاحة بعدة مشاريع قوانين في هذا الصدد ، بما فيها مشروع قانون استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق التأجير او البيع، لكن رئيس الجمهورية في خطاب القاه امام الولاة في شهر ماي سنة 2000 اعلن ان الاراضي الفلاحية التابعة للدولة لن تباع ولن تأجر ، وإنما تمنح عن طريق الامتياز وهو ما تم تكريسه فعلا بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 ات 2010 ، وبناء على ما تقدم فإننا نتعرض في المطلب الى مفهوم حق الامتياز وشروط منحه ، وفي المطلب الثاني المستفيدون من عقد الامتياز.

المطلب الأول: مفهوم حق الامتياز وشروط منحه

يشكل الامتياز الركيزة الاساسية التي بني عليها القانون رقم 10-03 ، وقد كان هو الحل المناسب لاستخلاف نظام قانوني جديد عصري ومرن لنظام قانوني لم يعد يتماشى مع الرؤية الجديدة للدولة. حيث سنتحدث في الفرع الاول عن مفهوم حق الامتياز اما في الفرع الثاني فنخصصه لشروط منح هذا العقد.

الفرع الأول: مفهوم الامتياز

اولا: تعريف الامتياز :

عرف الامتياز بأنه عقد او اتفاق تكلف الادارة المانحة سواء الدولة او الولاية او البلدية بموجبه شخصا طبيعيا او شخصا معنويا من القانون العام او من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز¹ بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة.

اما بالمفهوم التقليدي فهو اسلوب يقوم بنقل تسيير نشاط عمومي الى هيئات خاصة، بحيث كانت الادارة لا تتدخل في النشاطات ذات الطابع الصناعي والتجاري، فإن الادارة تقوم به بصفة غير مباشرة، بحيث يمنح تسيير واستغلال هذه المرافق الى اشخاص خاصة عن طريق ابرام عقد او اتفاق معها ويسمى هذا عقد عقد الامتياز او الالتزام².

هذا فيما يخص بامتياز المرافق العامة التابعة للأملاك الوطنية العمومية المهيأة للجمهور، اما الامتياز الذي نحن بصددته والمتعلق بالاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة عرفته المادة 03 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي بأنه " عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع اتاوة سنوية " ، وجاءت المادة الرابعة من القانون 03-10 منه بتعريف اوسع للامتياز عكس ما تضمنته المادة السابقة.

¹ناصر لباد ، الوجيز في القانون في القانون الاداري، الطبعة الرابعة، دار المجدد للنشر والتوزيع،الجزائر ، 2010، ص220-221.
²ناصر لباد، القانون الاداري الجزء الثاني النشاط الاداري، الطبعة الاولى، 2004، ص197.

فلامتياز في مفهوم المادة 04 من القانون 10-03 هو ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بما بناء دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم¹ ، لمدة اقصاها اربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية ، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

اذا من خلال قراءة هذه المادة يمكن القول بأن عقد الامتياز يمنح من طرف الدولة الى كل شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية ، وبالرجوع الى نص المادة 02 و 05 و 06 من القانون 10-03 ، والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، يتبين لنا ان ادارة املاك الدولة هي التي تتكفل بإعداد عقد الامتياز وتمنحه لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية او فردية .

ثانيا : خصائص حق الامتياز الفلاحي

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

¹ دفتر الشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد 79 ، بتاريخ 2010/12/29 (ملحق)

- حق محدد المدة : بخلاف القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية ، والذي منحت بموجبه

الدولة للفلاحين انتفاع دائم¹، فإن القانون 10-03 حدد مدة الامتياز الفلاحي بمدة أقصاها

أربعون (40) سنة قابلة للتجديد .

وقد حددت المادة 26 الحالات التي ينتهي بها حق الامتياز :

عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده ،

بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز ،

عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ،

عند نزع حق الامتياز من أجل المنفعة العمومية .

- حق قابل للنقل : لا ينتهي حق الامتياز بوفاة المستثمر ، بل ينتقل إلى الورثة و يكون لهم مهلة سنة

تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل² :

اختيار واحد منهم ليمثلهم و يتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة ، و في حالة وجود قاصر يجب

الحصول على إذن قضائي طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة.

التنازل على حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون .

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

²المادة 25 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

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

- حق قابل للتنازل: حق الامتياز قابل للتنازل طبقا للمادة 13 من القانون 03-10 ، ويمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز ، و/أو بلوغ سن التقاعد¹ . لكن يجب على المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام المادتين 15 و 17 من القانون 03-10 إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، مع توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز .

و هنا يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة و في حالة امتناعهم يمكن للديوان بدوره ممارسة هذا الحق . و إذا لم يختار الديوان و لا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ممارسة حق الشفعة ، يخصص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز² .

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

و بينت المادة 12 من القانون 03-10 ، و المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالرسوم التنفيذي 10-10-326 بأن حق الامتياز المتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية ، يخول لصاحبه حق

¹المادة 14 من القانون رقم 03-10.

²حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه ، الجزائر ، طبعة جديدة 2012-2013، ص130.

تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق لفائدة هيئات القروض ، التي تشمل كل من البنوك والمؤسسات المالية ، وبهذا يستبعد تأسيس الرهن لدى الأشخاص العاديين¹.

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

توفير المعلومات الضرورية للبنوك و تعاونيات القرض عن ظروف امكانيات الفلاحين و التي تعتبر كضمان للقروض ، إلى جانب مساهمتها في جلب مدخرات الفلاحين ، و توفير للقطاع الفلاحي مصادر للحصول على القروض بشكل مبسط و عقلائي².

- قابل للحجز عليه : حق الامتياز الفلاحي هو حق عيني عقاري قابل للحجز عليه و هذا ما جاءت به

المادة 13 من القانون 10-03 ، و تطبق هنا اجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في المادة

721 و ما بعدها من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، لكن الشخص الراسي عليه المزداد يجب أن

تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المواد : 04 ، 16 و 19 من القانون 10-03 .

أي يجب أن يكون الراسي عليه المزداد شخصا طبيعيا ، جزائري الجنسية ، وأن لا يكون قد سلك سلوكا

غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني ، أن لا يكون مستفيد من حق امتياز على المستوى الوطن و أن لا يكون

من الأشخاص الذين كانوا موضوع إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو قرار من الوالي في ظل القانون

87-19 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأموالك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم .

¹ كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، دار هومه ، الجزائر ، 2013 ، ص 155.
² باشي أحمد ، القطاع الفلاحي بين واقع ومتطلبات الإصلاح ، مجلة الباحث ، 2003 ، عدد 02 ، ص 109.

وبعد صدور حكم رسو المزاد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية من قبل المحضر القضائي طبقا للمادة 762 فقرة

03 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ، ثم يقدم حكم رسو المزاد من قبل الراسي عليه المزاد الى الديوان

الوطني للأراضي الفلاحية من اجل امضاء دفتر الشروط وتحرير عقد امتياز جديد يسجل ويشهر بالمحافظة

العقارية بسعي من الديوان.

الفرع الثاني: شروط منح الامتياز الفلاحي

حق الامتياز تمنحه الدولة بشروط يجب ان تتوفر في المستثمر صاحب الامتياز ، وبشروط يجب ان تتوفر في

كيفية استغلاله مع اعطاء حق الرقابة للدولة تمارسه عن طريق الهيئات التي حول لها هذا القانون هذه

الصلاحيات.

اولا: الشروط التي يجب توافرها في المستثمر صاحب الامتياز:

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

واهمها :

1- يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية¹ الذين استفادوا من احكام القانون

19-87 الذي يضبط كيفية استغلال الاراضي التابعة للأملاك الوطنية ، والحائزين على:

● عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية،

¹ يقصد بالمستثمرات الفلاحية في الاصطلاح الاقتصادي التي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص او عدة اشخاص ، تنضم وسائل الانتاج وذلك لخدمة الانتاج الفلاحي.

- او قرار من الوالي .

ويجب ان يكون اعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية قد وفوا بالتزاماتهم في مفهوم القانون 87-
19 وخاصة فيما يتعلق بدفع الاتاوات.

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

أ- اصحاب العقود الادارية المشهورة: يعد اعضاء المستثمرة الفلاحية الذين يجوزون عقودا ادارية مسجلة ومشهورة بالمحافظة العقارية، من الاشخاص المنصوص عليهم في المادة 05 من القانون 10-03 ، والذين لهم الحق في الاستفادة من حق الامتياز بعد تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، وحتى يستفيد هؤلاء من حق الامتياز لابد ان يكون العقد الاداري المتضمن حق الانتفاع بالارض الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة صادر عن مديرية املاك الدولة¹ قد استوفى الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في القانون 87-19 نظرا لاهميته ، كونه يتضمن استغلال ارض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ، اي يجب ان تفرغ في شكل رسمي يحرره مدير املاك الدولة بصفته موثق الدولة او الموثق اذا اختارت الادارة اللجوء اليها².

فقد حددت المادتين 06 و07 منه والمادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50

المؤرخ في 06 فيفري 1990 والمتعلق بإعداد العقد الاداري ، الشروط المتعلقة بالعقد الاداري

والمتمثلة في المحل والشكلية والاتاوة ، وثن الممتلكات المتنازل عنها بمطلق الملكية ، حتى لا يكون محل

تشكيك في قمته القانونية اثناء دراسة ملف المستفيد من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي

الفلاحية.

¹نبيل صقر ، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا ، دار الهدى عين مليلة الجزائر ، طبعة جديدة ، ص 188.
²حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومه الجزائر ، الطبعة الثامنة ، 2012 ، ص 54.

ب- اصحاب العقود التوثيقية المشهورة: يعد اصحاب العقود التوثيقية المشهورة من بين اعضاء المستثمرة

الفلاحية الجماعية او الفردية والذين اكتسبوا حق الانتفاع الدائم نتيجة عملية التنازل لهم عن هذا

الحق العيني العقاري من طرف كل مستفيد اصلي، وفقا للشروط المنصوص عليها في القانون

.19-87

ولان عملية التنازل التي تمت بموجب عقد توثيقي مشهر لم تكرر بعقد اداري جديد من طرف

ادارة املاك الدولة ، وهذا ما ادى الى تنوع عقود الاستفادة لاعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية

الواحدة، ولاهذا نجد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 05 من القانون 10-03 قد

استعمل مصطلح العقود الرسمية المشهورة ، قاصدا في ذلك ايضا احقية هذه الفئة من الاستفادة من

حق الامتياز .

وبهذا يحق لاعضاء المستثمرة الفلاحية اصحاب العقود التوثيقية المشهورة، الاستفادة من حق

الامتياز طالما ان هذه العقود قد ترتبت اثر عملية التنازل التي قام بها المستفيد لحصته المقدمة في

رأس مال المستثمرة¹، في ظل احترام احكام القانون رقم 87-19 ، وكذا التعليمات الوزارية

المشتركة المؤرخة في 15 جويلية 2002 تحت رقم 07²، سواء بمقابل عن طريق البيع او بدون

مقابل كالمهبة.

وما دام ان الامر يتعلق بعمليات بيع لحقوق عينية عقارية بن اشخاص طبيعية ، فإن العقود التي

تبرم بينهم يجب ان تحرر في شكلها الرسمي اعمالا بنص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني

الجزائري.

¹ يعد هذا الاجراء كاستثناء عما هو وارد في القواعد العامة ، فالأصل ان حصة الشريك المقدمة لأصل مال الشركة تنتقل ملكيتها الى الشركة بمجرد تكوينها قانونا ، ولا يصبح للشريك سوى حق شخصي اتجاهها، يمكنه الاستفادة من الارباح التي تحققها الشركة.
² التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة المالية و وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والمتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 87-19.

وحتى لا يكون هذا العقد الرسمي سببا في حرمان صاحبه من الاستفادة من حق الامتياز، يجب ان يتضمن معلومات اساسية متعلقة بعملية التنازل ، لاسيما هوية اطراف العقد ، التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية المراد بيعها ، وكذا التصريح بالثمن المتفق عليه بذكر مبلغ حق الانتفاع الدائم الذي يمثل 60% من القيمة الحقيقية للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية. فإذا كانت عملية التنازل على حقوق عينية عقارية تابعة لمستثمرة فلاحية جماعية او فردية ، تقع بمنطقة ممسوحة ، يجب ان يتضمن العقد الرسمي ايضا مراجع المسح ويجب ان يخضع العقد التوثيقي الى اجراءات التسجيل والشهر العقاري تحت طائلة بطلان العقد اعمالا بنص المادة 34 من القانون 87-19.

ج - اصحاب الشهادات التوثيقية المشهورة: من خصائص حق الانتفاع الدائم ، انه قابل للتنازل وقابل للنقل ايضا ، فعند هلاك المستفيد يمكن ان تنتقل حصته في الحق العيني العقاري المشاع الى ورثته¹ بعد اثبات صلة الورثة بمورثهم عن طريق عقد الفريضة ، انتقال الحقوق العينية العقارية بموجب الشهادة التوثيقية ، وعليه فتعتبر هذه الاخيرة عقد رسمي مشهر ، تعطي لورثة المستفيد الحق في الاستفادة من حق الامتياز ، اعمالا بنص المادة 30 من القانون 10-03 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي له ، الى ما تم تقديمها مع وثائق اخرى مطلوبة امام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الاجال القانونية الممنوحة.

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

¹المادة 23 من القانون 19-87 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

فالقرار الولائي الصادر عن الوالي في اطار تطبيق احكام القانون 87-19 يعد من القرارات الادارية الفردية التي افصحت الادارة عن ارادتها المنفردة بعبارات صريحة افرغتها في شكل خارجي محدد قصد منح المنتجين الاراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدد¹.

2- الشرط الثاني وهو ان يكون المستفيد شخص طبيعي من جنسية جزائرية ويتم اثبات ذلك عن طريق بطاقة تعريف لا غير² ، وبالتالي لا يجوز للأجانب والاشخاص المعنوية الاستفادة من هذه الاراضي ، كما يجب ان يكون المستفيد بالغاً غير محجور عليه ، ولم يكن له سلوك غير مشرف اثناء ثورة التحرير الوطني.

وتستغل هذه المستثمرات ما يقارب 2.5 مليون هكتار من الاراضي الفلاحية ذات القدرات العالية او الحسنة الموزعة عبر 1519 بلدية من مجموع 1541 بلدية منتشرة عبر التراب الوطني ، اما الاراضي الفلاحية الاخرى التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تقدر مساحتها 300000 هكتار والتي لها نفس القدرات ، فهي موضوعة تحت تصرف اما المزارع النموذجية او الهيئات العمومية للبحث او التعليم بمقررات ترخيص ، ومن ثم فهي غير معنية بأحكام القانون 10-03. وفيما يخص الاراضي ذات الوجه الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، فإن هذه الاخيرة تمنح بعد استصلاحها طبقا لاحكام المادة 18 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي اما في شكل امتياز بالنسبة لتلك استصلحتها الدولة واما في اطار القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 اوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية بالنسبة لتلك التي استصلحتها الخواص.

¹ كحيل حكيم، مرجع سابق ، ص 37.
² التعليمات الوزارية رقم 121 المؤرخة في 24 اوت 1991

ويقضى من الاستفادة من احكام القانون 10-03 الاشخاص الذين:¹

- حازوا الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة او الذين انجزوا معاملات وصفقات او اكتسبوا حقوق انتفاع او املاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- الذين كانوا موضوع اسقاط حق صادر عن طريق القضاء.
- الذين الغى الولاة قرارات استفادتهم و الهدف من كل هذه الشروط هو ان الدولة لا تمنح العقار الفلاحي الا لمن تتوفر فيه شروط استغلاله استغلالا امثلا والحفاظ على وجهته الفلاحية.

ثانيا: الشروط المفروضة لإستغلال الاراضي الفلاحية

نص القانون 10-03 والمراسيم المطبقة له على الشروط التي يجب ان تحترم في استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وما يترتب عن عدم احترامها ، ومن اهم هذه الشروط ان هذا القانون يفرض على المستثمرين اصحاب الامتياز .

- 1- ادارة واستغلال مستثمراهم بصفة مباشرة وشخصية² علما أن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية او مشكلة من اصحاب امتياز متعددين ، وبعد انتهاء الشكليات المطلوبة تكتسب صفة الشخص المعنوي المتميز عن اعضائه³ .

كما ان المستثمرين أصحاب الامتياز ملزمين بحماية الاراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها والمحافظة على وجعتها الفلاحية ، ويجب عليهم دفع الاتاوة التي يحدد وعائها سنويا بموجب قانون المالية.

¹المادة 07 من القانون 10-03 .

²المادة 22 من القانون 10-03.

³المادة 20 من نفس القانون .

وبصفة عامة يلتزم المستثمر اصحاب الامتياز باحترام القيود المفروضة عليهم بموجب احكام

المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المتعلق بشروط و كيفيات

استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

2- عدم التأجير من الباطل للأراضي والأملاك السطحية.

3- إلزامية الاستغلال الفعلي للأراضي الممنوحة له .

4- عدم تغيير الوجهة الفلاحية او الاملاك السطحية الممنوحة¹.

5- عدم البناء في الاراضي الا بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويترتب على

كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات التي سنذكرها ، وبعد إثبات المخالفة بمحضر

معaine يعده محضر قضائي، إعداره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يكف عن

المخالفة ويمثل لاحكام القانون المتعلق بالامتياز الفلاحي ، وفي حالة عدم جدوى الاعذار تقوم

مديرية الملاك الدولة بعد اخطار من الديوان ، بالفسخ الاداري لحق الامتياز.

المطلب الثاني: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز

تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز يعد بمثابة خطوة اولى وفي نفس الوقت حماية سابقة للأراضي الفلاحية

من خلال تصفية المستفيدين المعنيين بتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، قبل ان يتم منحها بموجب

¹تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الزراعية اصبح يشكل جريمة طبقا للمادة 87 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي.

عقود امتياز من طرف مديري املاك الدولة بالولاية ، لذا سنحاول تبيان كيفية ايداع ملفات التحويل في الفرع الاول ، والجزء المترتب عن عدم ايداع ملفات التحويل في الفرع الثاني.

الفرع الأول: كيفية ايداع ملفات التحويل

من اجل الاستفادة من حق الامتياز حدد المرسوم التنفيذي 10-326 لاسيما المادة 02 منه عن الكيفية التي من خلالها يتم تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، اذ تتم هذه العملية على اساس الطلب المقدم بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية او جماعية ، يجوز عقدا رسميا مشهرا ، او قرار من الوالي وهذا ما بيناه في الشروط الواجب توفرها في المستثمر صاحب الامتياز ، ويبين في هذا الطلب على الخصوص اسمه ولقبه ، نوع المستثمرة الفلاحية التي ينتمي اليها ، رقمها وموقعها بالتحديد.

ونظرا للكم الهائل لاعضاء المستثمرات الفلاحية التي تستدعي السرعة في دراسة ملفاتهم خلال الاجال القانونية الممنوحة لهم، ولذا فإن عملية ايداع ملفات التحويل تتم مباشرة امام المديرات الولائية للأراضي الفلاحية الممثلة من طرف مديرها.

ويثبت ايداع الطلب المرفق بملف المستفيد ، الوصل المسلم من طرف رئيس القسم الرفعي للفلاحة الممضى والمؤشر عليه من قبله، اما بخصوص المستفيدين المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية تأجل معالجة طلباتهم لغاية الفصل فيها نهائيا تطبيقا لنص المادة 07 من القانون رقم 10-03 ، والمادة 11 من المرسوم التنفيذي له ، على ان يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإستغلال هذه الاراضي خلال هذه الفترة حسب نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 10-326.

اولا: مشتملات ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز: يجب ان يشتمل ملف التحويل حسب ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326 على الوثائق التالية:

- استمارة تملئ من طرف المستفيد ، وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي ، تتضمن اسم ولقب المستفيد ، مع ذكر بيانات المستثمرة الفلاحية جماعية اكنت او فردية من رقمها وموقعها ، وان كان صاحب مستثمرة فردية ام عضوا في مستثمرة جماعية.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها بغرض اثبات هوية المستفيد.
- شهادة فردية للحالة المدنية للتأكد من أن صاحب الطلب غير متوفي.
- نسخة من العقد الاصيلي المشهر بالمحافظة العقارية او قرار الوالي مع عقد الفرضية باسم المالك.
- نسخة من مخطط تحديد او رسم الحدود او مستخرج من مخطط مسح الاراضي ، ويتم الحصول على هذه الوثائق من طرف ادارة مسح الاراضي بعد ملئ الوثيقة النموذجية التي تتضمن طلب مستخرج مخطط مسح الاراضي، يرفق بنسخة من العقد الاصيلي او قرار الوالي ، ومخطط مسح الاراضي القديم ، وبعد دفع الرسوم امام مكتب البريد يمكن للمعني استلام الوثائق، ويمكن لمديرية املاك الدولة طلب تسليم مستخرج مسح الاراضي من مصلحة المسح ، علة ان يكون هذا التسليم خلال 15 يوم التي تلي الطلب ، ويجب ان يكون تعيين المستثمرة الفلاحية في العقد في العقد المتضمن التحويل مطابقا للمعلومات الموجودة في مستخرج المسح ويلخص مضمون العقد في تشكل مستخرج العقد¹.
- ومن اجل تسهيل الاجراءات نصت المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 76 – 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² بأن المطبوعة PR4 bis ، تعد في آن واحد مستخرج المسح ومستخرج العقد ، فأول تدوين في هذه المطبوعة يكون على اساس مستخرج المسح من طرف مصلحة المسح ومكمل بمستخرج العقد من طرف محرر الوثيقة المبينة في التحويل ، ثم يسلم هذا المطبوع في نفس الوقت الى المحافظ العقاري مع العقد محل الاشهار ثم يبعث مستخرج العقود PR4 bis

¹نعيمه حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هومه ، عين مليلة، الجزائر، الطبعة الاولى ، 2009، ص 240.
²قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية ، الديوان الوطني للاشغال التربوية ، الطبعة الاولى ، 2001، ص 57.

الى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم على مستوى وثائق المسح طبقا لمراجع الاشهار المسجلة. بمستخرج العقد.

وفي اطار القيام بهذه المهام صدرت التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي تمنع مطالبة المستثمرين الفلاحين بإستصدار هذه الوثيقة منعاً باتاً ، على اعتبار ان المطالبة بها من مصالح مسح الاراضي ، يقع على عاتق مصالح املاك الدولة بصفتها موثق الدولة.¹

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

وفي حالة الاراضي التي عرفت تغيير في المساحة اثر عمليات اقتطاع او استرجاع ، فيجب على المعني المطالبة بمخططات جديدة من مصالح مسح الاراضي ، ويتعين على مصالح املاك الدولة للولاية تجميد عملية اعداد وتسليم عقد الامتياز على الاراضي التي مستها عملية الاسترجاع الى غاية استكمال الاجراءات المتعلقة بتحديد مساحة القطعة الارضية المتبقية ، التي ستكون محل منح الامتياز.

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

- محضر جرد محينا يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، يتضمن البيانات

الخاصة بالمستفيد من اسم ولقب وتاريخ ميلاد ورقم بطاقة التعريف الوطنية الخاصة به ، وبالإضافة الى

¹التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 31 اكتوبر 2011، تحت رقم 10672 المتعلقة بمنح الامتياز على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

بيانات المستثمر الفلاحية من موقعها ووصف ممتلكاتها مع توقيع المصريح في الاخير والتصديق على هذا المحضر كإثبات قاطع على صحة المعلومات المتضمنة فيه.

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

- توكيل عام ، يتم اعداده امام موثق باسم احد ورثة المستفيد لتمثيلهم امام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في الحقوق والواجبات المنصوص عليها في القانون.

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

ومن اجل التكفل بهذه العملية لما لها من بعد اقتصادي وسياسي واجتماعي، صدرت التعلية الوزراية رقم

08711 قصد تأطيرها كما ينبغي على مستوى كل من مصالح املاك الدولة ، مصالح الحفظ العقاري

ومصالح مسح الاراضي¹ .

1- على مستوى مصالح املاك الدولة: يتعين على هذه المصالح انشاء خلية مهمتها دراسة الملفات

المرسلة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الى مصالح املاك الدولة ، مع مسك سجل

يتعلق في الملفات المرسلة يدون فيها مختلف المراحل التي تمر بها عملية التكفل بهذه الملفات الى غاية

تسليم عقود الامتياز الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

فإذا كان ملف المستفيد كاملا فإن المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعد دفتر

الشروط الواجب امضائه مع الطرف المعني بالاستفادة من حق الامتياز ، حسب النموذج المرفق

بالمرسوم التنفيذي 10-326 ، يحدد فيه على وجه الخصوص اعباء وشروط عقد الامتياز المطبق

¹التعلية الوزراية الصادرة من المديرية العامة للأماك الوطنية ، تحت رقم 08711 بتاريخ 05 سبتمبر 2011 المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الاراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي الى حق امتياز.

على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ثم يحيل الملف مرفقا بدفتر الشروط الى مديرية املاك الدولة المختص اقليميا لتكريس هذه العملية بعقد الامتياز بإسم كل مستثمر. وفي حالة ارسال ملفات ناقصة الى مصالح املاك الدولة ، من حيث الوثائق ، او دفتر شروط غير ممضية ، وجود اختلاف في المساحة المدونة في المخطط وتلك المدونة في دفتر الشروط او عقد الانتفاع الدائم يفوق 5% ، فيتعين على الخلية امام هذه الوضعية رفع هذا الامر الى المسؤول المعني الذي يجب عليه فورا اعادة هذه الملفات الى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقة بمجدول يبين من خلاله الوثائق او العيب الموجود بالنسبة لكل ملف.

2- على مستوى مصالح الحفظ العقاري: حثت التعليمات الوزارية 08711 السابقة على جميع

المحافظين العقاريين على اعطاء الاولوية لشهر هذه العقود ، وفي هذا الصدد يتعين على مديري املاك الدولة كلما قاموا بإيداع العقود قصد الاشهار اعلام مديري الحفظ العقاري عبر جدول يتضمن قائمة العقود المودعة ، وذلك قصد المتابعة والحرص تحت مسؤولياتهم على اشهار العقود المعنية في اقرب الاجال.

3- على مستوى مصالح مسح الاراضي: عرفت هذه المصالح بعض الصعوبات في تسليم الوثيقة

PR4 bis بخصوص الاراضي الفلاحية التي تم مسحها ، فلقد تم اتخاذ تدابير بالتنسيق مع

الوكالة الوطنية لمسح الاراضي قصد ادخال تسهيلات وإجراءات مبسطة لاعادتها وتسليمها. وبهذا يمكن القول ان عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز تعد عملية هامة التي توليها السلطة العليا اهمية بالغة، نظرا لبعدها الاقتصادي والسياسي والاجتماعي، ومن اجل هذا عملت السلطة العامة على تذليل كل الصعوبات التي تعيق من إنجاح هذه العملية، بتسخير كل الوسائل البشرية والمادية المتاحة.

الفرع الثاني: جزاء عدم ايداع ملفات التحويل

بين القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له الجزاء القانوني المتخذ ضد اعضاء المستثمرة الفلاحية الذين لم يتقدموا بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الاجال المنصوص عليها في المادة 30 من القانون ، يتمثل في اسقاط الحقوق العينية العقارية لهؤلاء ، ولا يترتب هذا الجزاء الا بعد ان يتم اصدار اعضاء المستثمرات الفلاحية وورثتهم، بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان.

اولا: اصدار اعضاء المستثمرات الفلاحية

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

ويهدف الاعذار الموجه بطلب المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاعضاء المستثمرات الى التنبيه والتحذير على ما سيحدث لاحقا بعد انقضاء المدة المحددة في الاعذار اذا لم يمثل هؤلاء الى الطلب الذي تضمنه.

وحتى يكون تبليغ الاعذار صحيحا وله الطابع الرسمي في موجهة المستفيدين وورثتهم ، اوجب المشرع تبليغه وتنفيذه من طرف محضر قضائي وفقا لأحكام المادة 30 السابقة والمواد من 406 الى 414 من القانون رقم

08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية¹.

¹الجريدة الرسمية رقم 21 ، لسنة 2008.

والاصل في التبليغ الرسمي ان يتم شخصيا¹ حسب نص المادة 408 منه ، كان يكون الاعذار موجهها الى عضو المستثمرة الفلاحية شخصيا ، فيكفي ان يستلم هذا الاخير نسخة منه مع اثبات ذلك في محضر المحضر القضائي.

كما يمكن ان يكون الاعذار موجهها باسم المستثمرة الفلاحية ممثلة في رئيسها ، فيعتبر في هذه الحالة التبليغ الرسمي شخصيا ، اذا استلم محضر التبليغ ممثل اعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المعين باتفاقهم².
وإذا تعذر التبليغ الرسمي شخصيا لاسباب تحول دون ذلك اجاز القانون لصاحب المصلح ان يلجأ الى بدائل اقرها المشرع من خلال المواد 410 الى 415 من القانون 08-09 بمعالجة المانع متصلين إما بالشخص المطلوب تبليغه او المواطن³.

فبالنسبة للمانع المتصل بالمستفيد او ورثته نجد مثال ذلك ان عضو المستثمرة الفلاحية يكون في وضعية تمنعه من استلام التبليغ كغيابه مثلا، فيعد التبليغ صحيحا اذا تم في موطنه الاصلي ، اي في مقر سكنه ، ويكفي ان يستلم التبليغ احد افراد عائلته المقيمين معه ، او ان يتم في موطنه المختار شريطة ان يكون الشخص الذي تلقى التبليغ متمتعا بالأهلية والا كان التبليغ قابلا للابطال.

ويمكن ايضا ان يكون المستفيد في مؤسسة عقابية فحسه لا يمنع من تبليغه بالاعذار ويكفي ان يتم في مكان حبسه ليكون صحيحا⁴.

وإذا رفض عضو المستثمرة الفلاحية أو ورثته استلام محضر التبليغ الرسمي، أو رفض التوقيع عليه ، او وضع بصمته، فيعد المحضر القضائي محضراً بذلك، وترسل له نسخة من التبليغ الرسمي برسالة مضمّنة مع

¹شويحة زينب ، الاجراءات المدنية في ظل القانون 08-09 ، دار اسامة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الاولى، 2009، ص 53.

²كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 79.

³بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، منشورات بغدادي ، الجزائر، الطبعة الاولى ، 2009، ص 317.

⁴المادة 413 من القانون 08-09.

الاشعار بالإستلام ، ويعتبر التبليغ الرسمي في هذه الحالة بمثابة التبليغ الشخصي ، ويحسب الأجل من تاريخ ختم البريد¹.

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

اذا لم يمثل اصحاب المستثمرات الفلاحية او ورثتهم للطلب الذي تضمنه الاعذار الموجه اليهم من طرف الديوان ، والمتمثل في ايداع ملفات التحويل امام هذا الاخير ، فإن المدير الولائي للديوان الوطني للراضي الفلاحية ، يقوم للمرة الثانية بإعذارهم على ان يتم بعد انقضاء شهر واحد فقط من تاريخ التبليغ الشخصي للاعذار الاول وهنالك يبقى لاعضاء المستثمرات الفلاحية سوى الاختيار بين ايداع ملفات التحويل في اقرب الاجال الممكنة و إلا اعتبروا متخلين عن حقوقهم ، وفي هذه الحالة يتم اسقاط الحقوق بموجب قرار من الوالي.

ثانياً: اسقاط الحقوق العينية بموجب قرار من الوالي

¹المادة 411 من نفس القانون.

اعمال بنص المادة 30 من القانون 10-03 والمادة 09 من الرسوم التنفيذي له ، فإن عدم قيام عضو المستثمرة الفلاحية بإيداع ملف التحويل خلال 18 شهرا وبعد الاعذارين الموجهين له، يعتبر في نظر القانون متخليا عن حقوقه القارية ، مما يستوجب اسقاط حقه بموجب قرار يصدره الوالي ينشر هذا الاخير في المحافظة العقارية ، والغاية من شهر هذا القرار هو انتقال الحقوق العينية التي تم اسقاطها عن المستفيدين او ورثتهم الى الدولة ، بحيث لا يمكن بعد اشهر هذا القرار ان يحتج اعضاء المستثمرات الفلاحية الذين لم يحترموا الاجال القانونية في ايداع ملفاتهم¹.

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

بينما العقد يضع الاطراف على قدم المساواة ولا يتم سحب الحق الناتج إلا عن طريق القضاء، فهذا الاجراء قد يزعزع من ثقة الفلاح اتجاه الدولة التي طالما انتهجت اساليب متنوعة في منح اراضيها .

¹ كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 81.

² المادة 76 فقرة 04 من الامر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يتضمن التوجيه العقاري التي تنص " الاستفادة من قطعة ارض تفصل من مساحة المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الاداري الاصلي ، وهذا بعد اسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين او بواسطة قرار الوالي المختص اقليميا اذا لم يتم بعد اخضاع العقد الاداري لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري".

المبحث الثاني : الاثار المترتبة عن عقد الامتياز

عند توافر الشروط المذكورة سابقا يقدم الملف الى مديرية املاك الدولة يتكون من القرار الولائي المحدد لمكونات الاساس العقاري الممنوح لكل مستثمرة فلاحية جماعية او فردية ، مخططات المساحة ومحاضر تعيين الحدود ، نسخة من الاتفاقية المبرمة بين وكالة البنك الفلاحي للتنمية الريفية والمنتجين المتعلقة بتسديد مبالغ ممتلكات المنازل عنها بصفة كاملة ، نسخة من الوكالة المتعلقة بتعيين العضو الذي يمثل المستثمرة ، الوثائق المتعلقة بالحالة المدنية تثبت هويتهم وجنسيتهم¹.

يجر العقد الاداري (عقد الامتياز) في نسخة اصلية ونسختين اخريين تخصص احدهما للاشهار والحفظ العقاري، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد ان تستوفي اجراءات التسجيل والشهر العقاري².

تطرق القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي له ، وكذا دفتر الشروط الملحق به الى تبيان الاثار التي تترتب عن عقد الامتياز ، وهذا عندما يتسلم المستفيدون العقود الادارية وتمثل هذه الاثار في الحقوق والالتزامات ، وهذا ما سنتطرق اليه في المطلبين الاول والثاني .

المطلب الأول: حقوق الدولة

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

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

²نبيل صقر ، مرجع سابق، ص 49.

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

الفرع الأول : حق الرقبة :

الملكية في مفهوم القانون هي حق التمتع والتصرف في الاشياء¹ ، ومن هذا المنطلق فإن حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على شئ من الاشياء ويحول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في هذا الشئ ، وذلك في حدود القانون.

حق الاستعمال يقصد به سلطة المالك في استخدام ملكه فيما يصلح له من وجوه الاستعمال ، على ان يتقيد المالك باستعماله للشئ بالقيود التي يفرضها القانون، حيث انه لا يجوز له استعماله استعمال يحدث ضرارا للغير ، واذا تصرنا استعمال الاراضي الفلاحية فإن استعمالها الا للحصول على ثمار الشئ ، ومن ثم لا نكون امام استعمالها بل في سلطة استغلالها .

فيقصد بحق الاستغلال اذن سلطة استثمار الشئ للحصول على ثماره ، والتي تكون في الاصل من حق المالك غير ان هناك حالات قد يتنازل المالك عن هذه السلطة لفائدة الغير² .

اما التصرف بمعناه الواسع يقصد به استخدام المالك للشئ على نحو ينفذ سلطانه عليه كلياً او جزئياً ، ذلك ان المالك يستأثر بالتسلط على كيان الشئ ووجوده³ ، وعليه فهو بهذا المعنى يتسع ليشمل التصرفات القانونية والمادية على الشئ محل حق الملكية اما التصرف بمعناه الضيق يقصد به سلطة ابرام التصرفات القانونية التي من شأنها ان تؤدي الى نقل الحق كلياً او جزئياً ، وهذا هو المقصود بحق التصرف كعنصر من عناصر

¹المادة 674 من القانون المدني المعجل والمتمم بالقانون 05-07 .

²رمضان ابو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية احكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية، مصر، 2001 ، ص 33.

³حميد بن شنيطي، مدخل لدراسة العلوم القانونية ، نظرية الحق الجزء الثاني، جامعة بن عكنون، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009، ص 54.

الملكية اما يصطلح عليه بحق الرقابة الذي يعد من اهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة ، ذلك ان هذا الحق يخول لها صلاحيات وسلطات واسعة في مجال تطبيق القانون 10-03 كسلطتها في المراقبة وتوقيع الجزاء.

وتمنح الدولة حق استغلال الاراضي الفلاحية للأملاك السطحية المتصلة بما الى المستثمر صاحب الامتياز حسب المادة 04 من القانون 10-03 تكون قد تصرفت في جزء من ملكيتها ، وبهذا تكون قد احتفظت بحق الرقبة لنفسها ، اما استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لها فتكون للمستثمر صاحب الامتياز لمدة اقصاها اربعون سنة قابلة للتجديد ، مقابل دفع اتاوة سنوية.

الفرع الثاني : الحق في ممارسة الشفعة :

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

من نص المادة السابقة يتضح لنا ان للدولة حق في ممارسة الشفعة وهذا بعد المستثمرين اصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية ، وتقرير هذا الحق للدولة في مجال الاراضي الفلاحية يهدف الى فتح مجال استغلالها لفائدة الفلاحين الشباب الذين لديهم قدرات علمية وتقنية في مجال الفلاحة ، واعادة منحها للفلاحين الذين نزع ملكتهم ، وكذلك توسيع وتحسن قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى والتطور في طرق الاستغلال

، ومحاربة المضارة غير المشروعة في ميدان الاراضي الفلاحية من عملية القسمة والتجزئة للمحافظة على طابعها الفلاحي¹.

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

1- تعريف الشفعة: هي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في احوال معينة ونصت

عليها المادة 794 وما بعدها من القانون المدني ، وحسب نص المادة 795 من نفس القانون فهي تثبت لكل من مالك الرقبة ، الشريك في الشيوخ ، وصاحب حق الانتفاع.

في حقيقة الامر تعتبر الشفعة واقعة مركبة ، لان فيها تصرف ارادي من جانب الشفيع وان كان المرر لها سببا ماديا اي واقعة طبيعية وهي الشيوخ، غير ان هذه الواقعة لا تكسب الملكية بذاتها وإنما الذي يكسب الملكية في الشفعة هو اعلان رغبة الشفيع وهذا تصرف قانوني².

وبتملك الدولة لحق الرقبة ، يسمح لها بممارسة الشفعة اعمالا بنص المادة 795 أعلاه ، و المواد 14 و 15 و 25 من القانون 10-03 و ذلك بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة و لحسابها³.

و استنادا للمواد السابقة فإن ممارسة حق الشفعة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تكون عند الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من طرف عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية أو في حالة تنازل جميع الورثة عن حق مورثهم⁴.

¹اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومه الجزائر، 2003، ص 243.

²حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، دار هومه الجزائر، 2002، ص 33.

³المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المعدل والمتمم المادة 62 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم.

⁴كحيل حكيمه مرجع سابق ، ص 120.

2- اجراءات الشفعة : بين القانون رقم 10-03 إلى جانب القانون المدني المعدل و المتمم ، لا

سيما المواد من 799 إلى 803 منه ، الكيفية التي يتم من خلالها ممارسة الحق في الأخذ بالشفعة .

بالرجوع إلى نص المادة 15 من القانون 10-03 ، و المادة 17 من المرسوم التنفيذي له ، يجب على المستثمر صاحب الامتياز الذي يريد التنازل عن حق الامتياز أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل عن حق الامتياز ، قصد ممارسته لحق الشفعة ، ويكون ذلك بتصريح رسمي¹ ، ويتم الإعلان به بواسطة محضر قضائي² ، أو بواسطة رسالة موصى عليها مع الاشعار بالوصول ، وتبيان مبلغ التنازل و كذا اسم و لقب و مهنة و موطن المرشح لاقتناء حق الامتياز .

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

أما في حالة الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من قبل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية ، فهنا نطبق أحكام المادة 15 أعلاه مع احترام الماد 16 و 18 و 19 من القانون 10-03 ، أي أن ممارسة الشفعة تكون بالأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة . و الهدف من إعطاء الأولوية في الأخذ بالشفعة إلى باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية هو تجمع الأراضي و عدم تشتيتها ، مع احترام الحد الأقصى للمساحة المرجعية المبينة في المرسوم التنفيذي رقم 97-97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد تجزئة الأراضي الفلاحية .

¹المادة 801 من القانون المدني المعدل و المتمم .
² احمد خالدي ، الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري ، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثانية ، 2008 ، ص 204.

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

فعلى العضو الذي اكتسب حق الامتياز عن طريق الشفعة أن يلتزم باستغلالها بصفة مباشرة و شخصية ، وعلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي اكتسب الامتياز عن طريق الشفعة أن يعمل على بيعها بالمزاد العلني ، تعد تحديد سعرها حسب طبيعة الأرض ومساحتها من طرف إدارة أملاك الدولة ، وتشرف على هذه العملية مفتشية أملاك الدولة طبقا للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يتضمن الأملاك الوطنية ، و المرسوم التنفيذي له .

كما يمكن للديوان وبعد ترخيص من الوالي ، أن يخصص الأراضي الفلاحية لسياسة تجميع المستثمرات الفلاحية ، و في هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20 تطبيقا لنص المادة 24 من القانون 10-03 .

وطبيعة الشفعة الممارسة من طرف الدولة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفقا للقانون 10-03 ، و هي شفعة إدارية ، لأن المستفيد هو شخص يتمتع بصفة الشخص المعنوي العام¹ .

¹ كحيل حكيم ، مرجع سابق ، ص 124.

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

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمر صاحب الامتياز في أي وقت عن طريق الزيارات الميدانية للتأكد من مطابقة نشاطات هذا الاخير¹ ومدى مطابقتها لأحكام القانون 10-03 و المرسوم التنفيذي له ولبنود دفتر الشروط .

و ممارسة هذا الحق يعتبر من أهم المهام التي أسندت له من خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-339 ، بحيث نصت المادة 02 منه على " ... ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز و وضع أدوات تقييم للاستغلال المستدام و الأمثل من طرف أصحاب الامتياز ، السهر على أن لا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية " .

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

¹حمدي باشا عمر ، و ليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص 136.

الفرع الرابع : فسخ عقد الامتياز :

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

فإدارة أملاك الدولة تستطيع بإرادتها المنفردة توقيع العقوبة إذا نص العقد على ذلك ، غير أنها ملزمة أولا بإتباع الاجراءات المسبقة المتمثلة في الاعذار بالتنفيذ¹ .

فالفسخ هو جزاء امتناع المتقاعد من تنفيذ التزاماته ، و بالتالي لا يحق للمتعاقد المطالبة بفسخ العقد إلا إذا أحل المتعاقد الآخر بالتزاماته ، و المقصود بعدم التنفيذ هو الانعدام الكلي لتنفيذ الالتزام ، و كذلك التنفيذ الجزئي أو التأخير في التنفيذ² ، هذا فيما يخص القواعد العامة و ما جاءت به المادة 119 من القانون المدني رقم 05-07 .

و إذا ما تحقق عدم التنفيذ ، فإن فسخ العقد لا يكون تلقائيا ، بل للقاضي السلطة التقديرية في تقرير الفسخ ، غير أنه و بالرجوع إلى فحوى المادة 28 من القانون 10-03 نجد أن المشرع قد خرج عن المعمول به في القواعد العامة ، و أعطى حق فسخ عقد الامتياز للإدارة من أجل إنهائه في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوص عليها قانونا ، و هذا ما يصطلح عليه بالفسخ الإداري ، فقد نصت المادة السابقة عن هذا الأخير بأنه " يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ، يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون ، اعذاره من الديوان الوطني الأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية .

¹JEAN - MARIE AUBY , PIERRE BON , JEAN – BERNERDE , droit administratif des biens , 4^e édition , DALLOZ , France , 2003 , p308.

²علي فيلاي ، الالتزامات النظرية العامة للعقد ، ص 432.

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

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

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

الفرع الخامس : استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها :

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

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

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

المطلب الثاني : التزامات الدولة

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

في:

الفرع الأول : إعداد عقد الامتياز و تسليمه

ومن إستقراء المادة 06 من القانون 10-03 فإن عقد التحويل ، يتم إعداده من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة ، وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية ، يعد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب امتياز في الشيوخ و بحصص متساوية ، و إذا تعلق الأمر بورثة المستفيد فإنه يعد عقد امتياز في الشيوخ باسم الورثة تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10-326 .

ألزمت التعليمات الوزارية رقم 03085 ، المؤرخة في 18 افريل 2011 مصالح ادارة املاك الدولة بالتعامل بمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات ، مع عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات اتاوة حق الانتفاع الدائم بتحرير العقد ، وعليه يجب اعداد وتسليم عقود الامتياز بالسرعة اللازمة، و بهذا الشأن يتعين على مديري الحفظ العقاري اعطاء الأولوية لإشهار هذه العقود.

كما حثت التعليمات الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الاراضي¹ ، كل مديري مسح الاراضي بالولاية، العمل على اتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، وذلك بإعطاء الأولوية اللازمة في تحديد المستثمرات وتسليم المخططات للمعنيين، والتكفل بمتابعة شهرية لهذه العملية ضمن بطاقة تتضمن كل المعلومات التي تتعلق بالمستثمرات الفلاحية ، سواء كانت موجودة او محل استرجاع او جديدة ، مجموع

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

التنظيم القانوني لعقد الامتياز الفلاحي

المساحات المتروعة ، عدد مخططات مسح الاراضي ومستخرج مسح الاراضي المسلمة ، وكل هذا قصد إتمام العملية في اقرب الآجال ، حتى يتسنى لإدارة املاك الدولة اصدار عقود الامتياز في الاجال القانونية. والدولة ملزمة بإعداد العقود الاصلية في ثلاث نسخ، وبعد اتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري ، تسلم نسختين منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، يحتفظ هذا الاخير بنسخة واحدة وتسلم نسخة ثانية الى المستثمر صاحب الامتياز ، بعد استكمال شكيلات التسجيل في بطاقةية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا لغرض.

الفرع الثاني : التعويض عند نهاية عقد الامتياز

يمنح عقد الامتياز في مدة اقصاها اربعون سنة (40) قابلة للتجديد ، ومن ثم فإن هذا العقد قد ينتهي اما بإنقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده او بطلب من المستثمر قبل انقضاء مدة الامتياز ، وعند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ، تنتهي مدة حق الامتياز حسب المادة 26 من القانون 10-03. فبعد انتهاء حق الامتياز تسترجع الدولة الأراضي وكذا الأملاك السطحية ، ويترتب عن ذلك تعويض تحدده إدارة الاملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية فقط ، مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار التي الحقها المستثمر بالمستثمرة الفلاحية . حسب نص المادة 2/26 من القانون 10-03 .

الختام

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع بحثنا . تحت عنوان تحويل حق الانتفاع الدائم غلى حق امتياز طبقا

للقانون 03/10 ، المؤرخ في 2010/08/15 ، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأملاك الخاصة للدولة ومن خلال التعرض لحق الانتفاع في القانون المدني ، والقانون 19/87 ، نخلص إلى أن

القانون 03/10 قد تكفل بالمبادئ الأساسية التي تحكم الإطار التنظيمي للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك

الخاصة للدولة ، في إبقاء الأراضي ملكا للدولة مع تكريس أسلوب الإمتياز كمنط حصري لاستغلال الأراضي

الفلاحية ، الذي أتى كبديل لحق الانتفاع الدائم ، بعد تحويل هذا الأخير إلى حق امتياز مؤقت قابل للتنازل

والتوريث والحجز .

فعقد الامتياز يصدر عن ادارة أملاك الدولة بعد امضاء دفتر الشروط بين المدير الولائي والديوان الوطني للأراضي

الفلاحية وبين المستثمر صاحب الامتياز ، الذي يعطيه حق استغلال لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد ، على

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد وعائها قانون المالية لسنة

. 2010

إن حق الانتفاع لا يرقى إلى حق الملكية وبالتالي لا يمكن القول أن تحويل حق انتفاع دائم إلى حق انتفاع مؤقت

من خلال القانون 03/10 تعدي على حق الملكية المكرس دستوريا .

فتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق انتفاع مؤقت لا يجرّد صاحبه من حق الاستغلال الذي تظمنه

القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 ، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك

الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، بل يضعه تحت مراقبة دائمة للحفاظ على الجيوب العقارية الفلاحية

فبعد الانتهاك الصارح للعقار الفلاحي من خلال سوء نية بعض المنتجين الفلاحيين ، وغياب المراقبة الصارمة ، في ظل الظروف السياسية والأمنية التي مرت بها الدولة ، حاول المشرع الجزائري استدراك الوضع الذي يتخبط فيه العقار الفلاحي بإبقاء هذا الأخير ملكا للدولة ليتسنى له مراقبته من طرف الإدارات المختصة وحمايته قانونيا .

وبما أن حق الانتفاع وفقا للقانون 19/87 لا يمكن استرجاعه من طرف الدولة إلا عن طريق الشفاعة أو نزع الملكية في الحالات الاستثنائية . تكون الدولة مالكة الرقبة والتي تسعى إلى تطوير القطاع الفلاحي وترقية الاستثمار أمام إشكالية قانونية في حالة سوء استغلال بعض الأراضي الفلاحية .

لذا حاول المشرع استدراك الأمر باستبدال حق الانتفاع الدائم الذي شكل عائقا دون تطوير الاستثمار ، بحق الانتفاع المؤقت من خلال اصدار القانون 03/10 ليخول للدولة مالك الرقبة باسترجاع العقار الفلاحي في حالة سوء استغلاله من طرف المستثمر ، بوسائل قانونية مرنة وذلك قصد حماية العقار الفلاحي من الاحتكار والتلاعب ، والسهر على حسن استغلاله من طرف المنتجين .

وبالرغم من كل ما سعى إليه المشرع الجزائري من خلال تكريس حق الامتياز الذي أتى كبديل عن

حق الانتفاع الدائم ، لتفادي اشكالات التي طرحها القانون 19/87 ، نخرج بالتوصية التالية :

- تفعيل الرقابة الدائمة للعقار الفلاحي من خلال إنشاء هيئات متخصصة على المستوى البلدي تابعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع

الكتب :

1. جمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بال عقار للأستاذ حمدي باشا عمر، دار هومة للنشر، 2004
2. د/ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية و الحقوق المتفرعة عنها، 2003،
3. د/ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية ، الجزء التاسع ، دار إحياء التراث العربي للنشر لبنان ، 1968
4. أ/ ليلي زروقي ، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر ، 2003،
5. أ/ أنور طلبة ، المطول في شرح القانون المدني ، الجزء 14، المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية ، الطبعة الأولى 2004
6. أ/ أنور طلبة ، الوسيط في القانون المدني ، الجزء الثالث ، 1999
7. حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للنشر، 2004 ،
8. أ/ قدوح بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية النصوص الصادرة من 1962 إلى 1993 الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004
9. د/ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2004
10. أ/ لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2004
11. ناصر لباد ، الوجيز في القانون في القانون الاداري، الطبعة الرابعة، دار المحدد للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2010
12. ناصر لباد، القانون الاداري الجزء الثاني النشاط الاداري، الطبعة الاولى، 2004،
13. حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه ، الجزائر ، طبعة جديدة 2012-2013،
14. كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، دار هومه ، الجزائر ، 2013،
15. نبيل صقر ، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا ، دار الهدى عين مليلة الجزائر ، طبعة جديدة
16. حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومه الجزائر، الطبعة الثامنة ، 2012
17. نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هومه ، عين مليلة، الجزائر، الطبعة الاولى ، 2009،

18. قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية ، الديوان الوطني للاشغال التربوية ، الطبعة الاولى ، 2001،
19. شويحة زينب ، الاجراءات المدنية في ظل القانون 08-09 ، دار اسامة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الاولى، 2009
20. بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، منشورات بغدادي ، الجزائر، الطبعة الاولى ، 2009 ،
21. رمضان ابو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية احكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية، مصر، 2001
22. حميد بن شنيقي، مدخل لدراسة العلوم القانونية ، نظرية الحق الجزء الثاني، جامعة بن عكنون، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009،
23. اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومه الجزائر، 2003،
24. حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، دار هومه الجزائر، 2002
25. احمد خالدي ، الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري ، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثانية ، 2008 ،
26. علي فيلاي ، الالتزامات النظرية العامة للعقد
27. عبد المجيد زعلاني ، المدخل لدراسة القانون النظرية العامة للحق ، دار هومة الجزائر 2011.

كتب باللغة الفرنسية :

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

القوانين :

1. القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1980 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم المعروف بقانون "المستثمرات الفلاحية".
2. القانون المدني، وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2002
3. القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
4. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
5. القانون 08-16 ، المؤرخ في 01 شعبان 1429 هجري الموافق 03 غشت 2008 ، يتضمن التوجيه العقاري .
6. التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة المالية و وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والمتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 87-19.
7. التعليمات الوزارية رقم 121 المؤرخة في 24 أوت 1991
8. التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، بتاريخ 31 أكتوبر 2011، تحت رقم 10672 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
9. التعليمات الوزارية الصادرة من المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، تحت رقم 08711 بتاريخ 05 سبتمبر 2011 المتضمنة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي الى حق امتياز.
10. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 120 المؤرخة في 07 مارس 1990.
11. المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24 ، والمتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم.
12. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
13. التعليمات الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تحت رقم 1565، المؤرخة في 24 أفريل 2011.

الجرائد والمجلات :

1. الجريدة الرسمية ليوم 9 ديسمبر 1987، العدد 50
2. د/ بن رقية بن يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، والاقتصادية والسياسية، عدد خاص، الجزء 42، 2001
3. قرار المحكمة العليا بتاريخ: 2003/01/19، المجلة القضائية لسنة 2004، العدد 1 ،
4. د/ بن رقية بن يوسف ، محاضرة شروط وإجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية
5. باشي أحمد ، القطاع الفلاحي بين واقع ومتطلبات الإصلاح، مجلة الباحث، 2003، عدد 02

مذكرات

1. بوصبيعات سوسن ، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية ، مذكرة ماجستير تخصص عقاري .
2. زادي سيد علي ، اختصاص القاضي الاداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير فرع قانون المنازعات الادارية.

الملاحق

الملحق الأول

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريحية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

المرجع : دلتقتون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد
وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية المتاحة للأسلاك الخاصة للدولة.

اللقب :

الاسم :

عنوان المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم :

المحافظة من المزرعة الفلاحية الاشتراكية :

المهنية :

الولاية :

المستثمر صاحب الامتياز

الملحق الثالث

نقتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية
التابعة للأماكن الخاصة للدولة

المادة الأولى

الهدف

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

المستثمر صاحب الامتياز

لقب واسم وتاريخ ميلاده وأختساب وعنوان صاحب الامتياز وكذا صفته كممثل المورثة، عدد الاقتضاء،

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلها

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية :

المادة 2

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

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

المادة 3

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

- زيادة على الالتزامات الملغاة على علق كل مستثمر فلاح، يجب على صاحب الامتياز الالتزام الصارم لأحكام القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، ولا سيما للالتزامات الآتية :
- يقترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعا اطلاما كاملا على قوائم الأملاك الممنوحة له، ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء سرودية للأراضي الفلاحية والأماكن المسطحية الممنوحة له،

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

المادة 4

الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

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

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

المادة 5

مدة الامتياز وسريته مفعوله وتجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، بسريته مفعوله ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

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

المادة 6

قوام الأملاك المنوحة

- مساحة الرعاء العقاري المنوح :
- المسقي منه :
- قوام الأملاك السطحية بما فيها المنارات ذات الاستعمال السكني :
-
- الإحداثيات الجغرافية لسوواء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملاحق عقد الامتياز :
-

المادة 7

نهاية الامتياز

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

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

المادة 8

فسخ الامتياز

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

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

يترتب عن فسخ الامتياز ايلولة جميع الاملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، ويعطي الحق بالنسبة للاملاك السطحية، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة. تحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

المادة 9

الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. تدفع الإتاوة في أقساط في أجلها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. يرسل المستثمر صاحب الامتياز دووبا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات. يؤدي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز.

حرر في

تم الاطلاع والمصادقة عليه

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

توقيع المستثمر صاحب الامتياز

الملحق رقم 03

حق استغلال أراضي فلاحية تابعة للأمالك الخاصة

الإطار العام :

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 غشت سنة 2010.

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 شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأمالك المستثمرة و على تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 و المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك 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 للأراضي 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 تعيين ، تتولى إدارة مسح الأراضي، بطلب من المعني، إعداد أو تعيين هذا المخطط،
- يقوم الديوان الوطني للأراضي 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 الأمالك 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.

ما الذي يحدث عند الانتهاء من دراسة الملف؟

- إذا تم قبول الملف المذكور، يرسله الوالي بتورمه 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 وريثهم 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، يؤكدتها 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 بالمستثمر الفلاحية المتعلقة لدى الجهات القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم ، إلى غاية بتأ الجهة القضائية فيها نهائيا.

كيف يتم إعداد عقد الامتياز؟

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

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

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

يبين عقد الامتياز بالخصوص :

- لقب و اسم و تاريخ ميلاد و عنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشبوع، 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 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه، يمنح الامتياز لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد.
- 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 كفايات 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.

هل يمكن التنازل عن حق الامتياز؟

يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 10-03 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 لاقتداء حق الامتياز .

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

عندما يكون المتنازل صاحب امتياز في الشبوع، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ، بوصول استلام ، قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون رقم 10-03 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) يوما .

عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروف للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في المشكليات 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 .

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

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

طبقا للمادة 16 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 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 10-03 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 المزايمة 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 % .

كيف يتم منح الأراضي و الأملاك السطحية المتوفرة؟

تطبيقا لأحكام المادة 16 من القانون رقم 10-03 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 .

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

هل توجد إمكانية شراكة؟

يمكن المستثمر صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق الشراكة طبقا 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 سنويا 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 في 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 المتبقية.
- يتعين على الموثق المكلف بشكايات اتفاق الشراكة ، إعلام الديوان الوطني للراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد.

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 بهما.

مراجع قانونية :

- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة.
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 1 شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي.
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة.
- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.