

جامعة زيان عاشور\_البلقة\_

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

## آليات استغلال العقار الفلاحي في الجزائر (عقد الامتياز نموذجًا)

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر

إعداد الطالبتين:

- سويسي ايمان

- شاوي مباركة

اعضاء لجنة المناقشة:

- رئيس.....

- مشرف.....

- مناقش.....

الموسم الجامعي: 2015/2014

## كلمة شكر وعرفان

نحمد الله ونشكره على توفيقنا لانجاز هذا العمل

ونتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة المشرفة "قريقر فتية"

كما نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ "بن معمر"

الذي لم يبخل بمد يد العون وإرشاداته ونصائحه القيمة

والصائبة لإتمام بحثنا هذا ولو بحرفه؛ فالفء تحية وشكر

وعرفان له

وفي الأخير نسال الله العلي القدير أن يوفقنا وإياهم إلى ما

فيه الخير.

إهداء

أهدي

ثمرة

هذا العمل

المتواضع

إلى ...

والدي

شاوي مباركة

## أهداء

أهدي هذا العمل المتواضع لزوجي.

وأختي "زينب" التي ساعدتني بتقديم الكثير

من المساعدة والدعم، في مشواري الدراسي.

والى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما....

سويسي ايمان

مَقْدَمَةٌ

### مقدمة:

للزراعة أهمية بالغة لكونها ثروة مستمرة لا يهدده الاستنزاف المحتوم مثل الثروات المعدنية، ولا تكون عرضة للتقادم الذي تتعرض له الصناعة التي يتحتم عليها ملاحقة التطور التكنولوجي على الدوام، ولذلك تعد الزراعة إحدى قواعد النمو الاقتصادي في البلاد، وعامل ذو أهمية كبرى في التقدم الاجتماعي.

ونظرا للإمكانيات التي تتوفر عليها بلادنا زراعيا، لذلك ستظل التنمية الزراعية إحدى أهم المهام الرئيسية للمشرع، ولهذا السبب تعددت التشريعات التي تناولت أحكام العلاقة بين الأرض والفلاح وخاصة تلك الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة لان أغلبها يقع في مناطق خصبة جدا، مثل سهول متيجة والشلف وعنابة، إلا أن مشكلة استغلال هذه الأراضي ما زالت عالقة منذ الاستقلال إلى غاية اليوم، وهي متجذرة من الفترة العثمانية وفترة الاستعمار الفرنسي، إذ عرف العقار الفلاحي خاصة منه المملوك للدولة عدة أنظمة قانونية من حيث استغلاله، ولمعرفة أسباب تنوع التشريعات التي انصبت على هذه الأرض بعد الاستقلال لا بد من الرجوع إلى الفترة التي سبقت لان هذه الأرض الزكية عرفت وابلًا من النظم التشريعية التي لا تحكمها لغة واحدة ولا عقيدة أو أيديولوجية واحدة، فمن نظام ملكية مقسمة في ذلك الوقت إلى أراضي الخراج وأراضي الملك وإلى أراضي وقف، إلى نظام ملكية مزيج من أحكام الشريعة الإسلامية والتقاليد العرفية في العهد العثماني، مثل أراضي البايك وأراضي المخزن وأراضي العزل، فإلى نظام ملكية أوروبية أثناء الاحتلال الفرنسي الذي قسم الأراضي الجزائرية إلى عدة أنواع أراضي الدومين والأراضي التابعة للأوروبيين ثم أراضي الجزائريين وهي صنفان: أراضي مفرنسة وأراضي خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية والتقاليد المحلية، وبعد الاستقلال صدرت عدة قوانين تتعلق بالأراضي الفلاحية منها قانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح الذي تنازلت فيه الدولة عن ملكية الأراضي بصفة كاملة بخلاف قانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذي منحت فيه

الدولة حق الانتفاع بصفة مؤبدة، قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم والذي نص على إلغاء الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية وإعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها لملاكها الأصليين، قانون الأملاك الوطنية 30/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 الذي غير من طبيعة الأراضي الفلاحية من الأملاك الاقتصادية إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

فهذه الأنظمة القانونية كانت من أسباب تعقد الوضعية العقارية الفلاحية واختلاف المفاهيم للجهاز القانوني المعمول به، فمن السياسة التسيير الذاتي والثورة الزراعية مرورا لسياسة المستثمرات الفلاحية والاستصلاح لينتهي الأمر بالمشروع الاعتماد لسياسة الامتياز على مجمل الأملاك الفلاحية الوطنية الخاصة بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي وقانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ونظرا لعدم نجاعة قانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الذي استمر العمل به حوالي 23 سنة في تحقيق الاستثمار والازدهار للأراضي الفلاحية لتحسين مستوى الإنتاج الفلاحي والحفاظ على الأراضي الفلاحية، الأمر الذي استدعى خلق سياسة فلاحية جديدة تقوم على استقرار واستمرار الاستثمار الفلاحي تماشيا مع اقتصاد السوق، فصدر قانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي الذي بينت المادة 17 منه إن الامتياز سيكون النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، تجسيدا لذلك اصدر المشرع قانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ليعتبر أن الامتياز هو آلية استغلال الأملاك الوطنية.

وتتجلى أهمية موضوع استغلال العقار الفلاحي، من حيث أن القطاع الفلاحي من أهم القطاعات الاقتصادية في جل دول العالم، كذلك فتطور قطاع فلاحي يؤدي إلى تحقيق عدة أهداف أهمها توفير كميات كبيرة من المنتجات الفلاحية الأمر الذي يؤدي لا محالة إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي، فهنا تظهر جليا أهمية الأرض الفلاحية، هاته الأخيرة التي تعتبر من أهم الموارد الاقتصادية للدولة والتي أكد المشرع في عدة نصوص قانونية متفرقة ومتعددة على ضرورة المحافظة عليها، ومن هنا كذلك جاء عقد الامتياز كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية وبالتالي إنعاش الاقتصاد الوطني.

ونظرا لقلة الدراسات المتعلقة بموضوع الأراضي الفلاحية عموما وبموضوع بحثنا خصوصا كان إلزاما علينا التطرق لهذا الموضوع محاولة منا إبراز وتوضيح آليات استغلال العقار الفلاحي لضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ومن خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

- ما هي النظم القانونية التي وضعها المشرع كأليات لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة في الجزائر؟

ويندرج تحت هذه الاشكالية التساؤل (الإشكاليات الفرعية) التالية:

- ما المقصود بالنظام التسيير الذاتي كألية لإستغلال العقار الفلاحي ؟

- ماهو نطاق الأمر 73/71 الثورة الزراعية و نمط تطبيقه ؟

- كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية طبقا للقانون 19/87 ؟

- هل يعد عقد الامتياز الفلاحي الحل الأنجع لضمان الاستغلال للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة؟

أما المنهج المعتمد في دراستنا هو المنهج الاستقرائي والوصفي، لان طبيعة موضوعنا تتطلب استقراء النصوص القانونية، وباعتباره أيضا المنهج المناسب في مثل هذه الدراسات.

وللإجابة على الإشكالية المذكورة أعلاه وضعنا خطتنا المتضمنة فصلين، لدراسة أساليب إستغلال العقار الفلاحي و يتم دراسة هذه الأساليب تبعا خصص الفصل الأول لاستغلال العقار الفلاحي قبل الإصلاح الذي قسمناه لثلاثة مباحث هي:

- المبحث الأول: نظام التسيير الذاتي

- المبحث الثاني: الثورة الزراعية

- المبحث الثالث: حق الانتفاع الدائم

أما الفصل الثاني خصصناه لعقد الامتياز كنموذج لاستغلال العقار الفلاحي بعد الإصلاح والذي قسمناه هو بدوره إلى ثلاث مباحث هي:

- المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز

- المبحث الثاني: إجراءات الحصول على عقد الامتياز الفلاحي

- المبحث الثالث: طرق انتهاء عقد الامتياز والنتائج المترتبة عنه

# الفصل الأول

استغلال العقار الفلاحي قبل

الإصلاح

## تمهيد:

كانت الفلاحة في الجزائر قبل الاستعمار تمتاز بالانسجام والتجانس، فكان الهدف منها تحقيق الاكتفاء الذاتي للمواطنين، وذلك بتوفير احتياجاتهم الغذائية، فكان الاكتفاء الذاتي هو الميزة الأساسية التي تمتاز بها الزراعة في الجزائر قبل الاستعمار، أما نظام ملكية الأراضي الزراعية فكان يعتمد على العادات والقانون الإسلامي والعرف ويقوم على أراضي العرش وهي أراضي بور يتم استغلالها بقيام كل فرد باستصلاح جزء منها، ويصبح له الحق على هذا الجزء وينتقل مباشرة إلى ورثته من الذكور كما يقوم على أراضي الملك التي هي أراضي ذات ملكية فردية، والأراضي الوقفية التي هي مؤسسات دينية ذات منفعة جماعية غير مملوكة، أما الأراضي العامة فلقد وجد هذا النوع في الأخير ويدعى أراضي البايلك.

فالطابع الجماعي الذي كان يميز الملكية العامة قبل الغزو الفرنسي لا يسمح بالامتداد الاستيطاني للاستعمار ولذا بدأت إدارته تفكر في تفكيك أحكام القانون المحلي وذلك بإدخال قواعد القانون الفرنسي تدريجيا في مجال تنظيم ملكية الأراضي الفلاحية، وتمت هذه العملية في مرحلتين، امتدت فيها الأولى من سنة 1830م إلى 1870م، والتي نشأ فيها "دومين" الدولة، والثانية امتدت من 1879م إلى 1962م، وهي التي تم فيها فرنسة الملكية العقارية.

وبعد الاستقلال قامت الدولة بوضع آليات، الهدف منها هو تجديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، من أجل تلبية الحاجات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني و تمكين الفلاحين من ممارسة مسؤولياتهم وإلغاء كافة العراقيل مهما كان نوعها ومصدرها.

ولقد عرفت الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة أساليب عدة منذ الاستقلال، من بينها نظام التسيير الذاتي في الفلاحة والذي تم بموجب منح الأراضي دون مقابل قصد الانتفاع بها لمدة غير محددة في إطار عدة سياسات منها سياسة الأرض لمن يخدمها، واحتفظت الدولة بحق التصرف والتي لا يمكن امتلاكها بالتقادم أو إيجارها أو الحجز عليها وهذا في الفترة الممتدة من 1962م إلى 1987م.

## المبحث الأول: نظام التسيير الذاتي

باستثناء الفترة الممتدة من 1962م إلى 1963م التي طبق فيها المشرع فكرة "التوزيع"<sup>1</sup> على الأراضي الفلاحية الشاغرة والأراضي المهملة من طرف المعمرين، فإننا نجد أنه قد طبق نظام التسيير الذاتي في الفلاحة ومعناه أن الأرض ووسائل الإنتاج الفلاحي، من الأموال المنقول والعقارية الملحقة بأمالك الدولة تسيير من طرف مجموعة من العمال، إذ منحت هذه الأراضي بدون مقابل وفي شكل استغلالات فلاحية لمجموعة العمال للانتفاع بها لمدة غير محدودة والاستفادة بجزء من ثمارها ومنتجاتها، حسب أعمالهم مع أنه لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية، وهذا الأسلوب من الاستغلال يركز أساساً على مبدأ اللامركزية التسيير.

## المطلب الأول: الفترة الممتدة من 1962م إلى 1968م

إن عملية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين لم تتم إلا بصفة تدريجية، وذلك بسبب العراقيل التي وضعتها اتفاقية "إيفيان"، ولهذا السبب نجد استغلال وتسيير هذه الأراضي من طرف العمال كان بالتدرج<sup>2</sup> ويمكن توضيح ذلك في الفروع التالية

## الفرع الأول: تأسيس لجان التسيير

في بداية الأمر عهد بإدارة تسيير الأراضي الفلاحية الشاغرة إلى متصرف مسير Administrateur gérant وقد خول له الأمر 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 والمتعلق بحماية وتسيير الأموال الشاغرة بعض الصلاحيات<sup>3</sup>، كتسديد الديون واستفاء الحقوق لصالح المزرعة. لكن لا يجوز له بأي حال من الأحوال التصرف في أموال المزرعة باستثناء المحاصيل.

في خريف 1962 صدر المرسوم رقم 62-02 بتاريخ 22 أكتوبر 1962 يتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية<sup>4</sup> التي بها أكثر من عشر (10) عمال، تحتوي على

<sup>1</sup> التوزيع هي عقد تبرع يتمثل في أن يجتمع عدد من الأفراد يتفقون مع صاحب الأرض لحرثها وحصدها دون مقابل

<sup>2</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، 2001، ص:116

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية 1962، العدد الأول، النسخة العربية

<sup>4</sup> الجريدة الرسمية 1962، العدد 12، النسخة العربية

ثلاثة أعضاء منتخبين، يتحاورون من بينهم رئيسا الذي يحل محل المتصرف المسير بعد اعتماد اللجنة من طرف عامل العمالة (الوالي).

### الفرع الثاني: تنظيم تسيير المزارع الشاغرة

بتاريخ 22 مارس 1963م صدر المرسوم رقم 63-95 يتضمن تسيير المزارع الشاغرة بهيئات متعددة منها الجمعية العامة للعمال، المتكونة من العمال الدائمين، الذين ينتخبون مجلس العمال ولجنة التسيير، التي تختار من بين أعضائها رئيسا الذي يسير المزرعة مع المدير المعين من طرف الدولة، وهذا الأخير له بعض المهام منها: السهر على شرعية العمليات الاقتصادية والمالية، بالإضافة إلى ذلك فإنه يطبق قرارات لجنة التسيير ومجلس العمال.

يريد المرسوم رقم 65/63 تغيير المزارع ذات الطابع الرأسمالي عن طريق نظام التسيير الذاتي (نظام الإشتراكي) مما خلق عدة عراقيل و هي :

أولاً: إن مدير المزرعة أو مالك المزرعة في النظام الرأسمالي له الحق في تشغيل العمال وتسريحهم عند الضرورة، بينما هذا المبدأ غير موجود في نظام التسيير الذاتي، إذ انه يكرس مبدأ ديمومة العمل؛ أي أن العامل يصبح مالكا لعمله وبالتالي لا يمكن تسريحه أو فصله من طرف المدير لأي سبب كان، إلا في حالة ارتكابه خطأ جسيما فإنه يعاقب من طرف زملائه العمال؛ أي الجمعية العامة للعمال أو مجلس العمال<sup>1</sup>.

ثانياً: مبادرة المدير محدودة لأنه يطبق قرارات لجنة التسيير، ولهذا يكون التسيير للعمال لا المدير الذي يحمل في غالب الأحيان شهادة علمية، وله كفاءة وتصور أحسن من العمال في إدارة المزرعة.

ثالثاً: إن مراسيم سنة 1963م لم توضح بدقة النظام القانوني للمزرعة فالمزرعة شخصية معنوية للقانون الخاص<sup>2</sup>. لكن هذا التكليف القانوني يطرح بعض التساؤلات منها: أن الشخصية

<sup>1</sup> المادة 07 من المرسوم 95-63

<sup>2</sup> المادة 04 من المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18/03/1963 والمتضمن تنظيم الأموال الشاغرة

المعنوية لا تكون إلا لمجموعة من الأشخاص، بينما هنا نجد أن المشرع قد منحها لمجموعة من الأموال الشاغرة، وهذه الصفة لا يمكن أن نجد لها تفسيراً إلا في مفهوم تخصيص كتلة من الأموال لغرض معين، لأن الدولة لم تكن مالكة لهذه الأراضي، ولذا فإنه يمكن تصنيف المزارع المسيرة ذاتياً ضمن المجموعات ذات الطابع التعاوني<sup>1</sup> وهي أشخاص معنوية أخرى للقانون الخاص.

رابعاً: تشويه المبدأ الأساسي الذي يركز عليه نظام التسيير الذاتي عن طريق مركزية التسيير وذلك عندما أنشئ الديوان الوطني للإصلاح الزراعي بموجب المرسوم 63-90 المؤرخ في 18 مارس 1963<sup>2</sup> الذي كانت مهمته تتحصر في تحقيق البرنامج الحكومي للإصلاح الزراعي وتنظيم المزارع المهملة من طرف ملاكها الأصليين، ولهذا السبب كان التسيير في المرحلة الابتدائية لهذا النظام يجرى بشكل شبه مباشر من طرف الإدارة وبالتالي كان المنتجون مجرد إجراء، الشيء الذي نتج عنه نوع من البيروقراطية.

### المطلب الثاني: الفترة الممتدة من 1968م إلى 1987م

عرفت نهاية سنة 1968م مميزات مرحلة جديدة في نظام التسيير الذاتي منها:

إلغاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي بسبب انحرافه عن الأهداف المرسومة له، صدور عدة نصوص تتعلق بالمبادئ العامة للتسيير الذاتي في الفلاحة، مثل الأمر رقم 68-693 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 تنظيم التسيير وتوزيع المنتوج، والمرسوم رقم 69-17 المؤرخ في 15 فيفري 1969، يستخلص من هذه النصوص ما يلي:

**الفرع الأول:** منحت الدولة بدون مقابل الإستغلال الفلاحية المتكونة من الأموال المنقولة والعقارية المدرجة ضمن أملاك الدولة إلى مجموعات العمال الذين تتوافر فيهم الشروط المحددة في هذا الأمر حق انتفاع غير محدد المدة على كل الإستغلال الفلاحية دون مقابل، لكنه

<sup>1</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سبق ذكره، ص: 118

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية 1963، النسخة العربية

غير قابل للنقل والتنازل والحجز عليه وهذا ما جاء في المواد من 02 إلى 06 من الأمر رقم 693/68

**الفرع الثاني:** جاء في المادة الثانية من الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 ما يلي: "تمنح الدولة الإستغلال الفلاحية المسيرة ذاتيا إلى مجموعات العمال للانتفاع بها لمدة غير محدودة، والاستفادة من جزء من ثمارها ومنتجاتها حسب أعمالهم".

وجاء في المادة 05 من نفس الأمر ما يلي: "لا يجوز التصرف في الأراضي ومباني الإستغلال الفلاحية المسيرة ذاتيا، أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها، كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية، في حين نصت المادة 06 من نفس الأمر على انه: "لا يجوز حجز الأموال المنقولة والعقارية التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا".

ويفهم من هذه النصوص أن العمال ينتفعون بهذه الإستغلالات لمدة غير محدودة؛ أي أن لهم حق انتفاع غير محدود، لكنه غير قابل للتصرف والحجز عليه.

**الفرع الثالث:** لجماعة العمال شخصية معنوية<sup>1</sup>، وبهذا يكون المشرع قد تفادى الخطأ الذي وقع فيه عندما نص في المادة 04 من المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 على أن للمزرعة الشاغرة شخصية معنوية

**الفرع الرابع:** عند ارتكاب خطأ جسيم من طرف العمال أو مجموعة من العمال يمكن أن يترتب عليه وقف أو طرد العامل من جانب مجلس العمال ويكون قرار الطرد أو الوقف قابل للطعن أمام الجمعية العامة للعمال<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سبق ذكره، ص: 119

<sup>22</sup> المادة 16 من المرسوم رقم 69-16 المؤرخ في 15/02/1969 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة

## المبحث الثاني: الثورة الزراعية

جاءت الثورة الزراعية كنتيجة للوضع التي آلت إليها الفلاحة في الجزائر آنذاك، وكذلك نتيجة للوضع الاجتماعي المتدهورة للمواطنين، والتباين الطبقي بينهم، وطرح فكرة الثورة الزراعية سنة 1965م إلا أنها لم تتجسد إلا بتاريخ 14 جويلية 1971م والسبب في تأخر ذلك يعود إلى ضرورة إعادة تنظيم أجهزة الدولة<sup>1</sup>.

وفي 08 نوفمبر 1971م صدر الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية موضحا فيه نطاق تطبيقه ونمط الاستغلال والشروط الاستفادة والجهة المختصة في حالات النزاع، وقد جاء في المادة الأولى من قانون الثورة الزراعية الأرض لمن يخدمها ولا يملك الحق إلا من يفلحها ويستثمرها وهو مبدأ سياسي اقتصادي اجتماعي في أن واحد، يهدف إلى القضاء على التباين في توزيع الملكية، وكذلك دمج المواطنين البسطاء في التنمية الاقتصادية القومية كما تهدف الثورة الزراعية إلى تنظيم الانتفاع بالأرض والوسائل الفلاحية بشكل ينجم عنه تحسين الإنتاج.

### المطلب الأول: نطاق تطبيق الأمر ونمط الاستغلال

الثورة الزراعية تطبق على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة مهما كان النظام القانوني الذي تنتمي إليه، مثل الأراضي المؤممة أو أراضي العرش أو الأراضي التابعة للدولة<sup>2</sup> النخيل، الماشية، الأراضي الغابية، أو المعدة للغابات، مساحات الحلفاء، والمياه المعدة للزراعة.

يجري استغلال هذه الأراضي بصفة مشتركة؛ أي على الشيوع وبشكل جماعي في نطاق المجموعات التعاونية التي يكونها المستحقون أنفسهم (المادة 112 من الأمر)، واستثناء يرخص استغلال هذه الأراضي على شكل فردي عندما تكون الشروط الاقتصادية والاجتماعية للاستغلال المشترك والجماعي غير كاملة (المادة 3/112 من الأمر) لان القاعدة العامة الاستغلال يكون جماعيا، الاستثناء الاستغلال الفردي لهذه الأراضي.

<sup>1</sup> خطاب الرئيس هواري بومدين بتاريخ 25 ماي 1970، نشر وزارة الثقافة والإعلام، الجزائر

<sup>2</sup> المادة 13 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية

وتمنح هذه الأراضي بموجب عقود جماعية أو فردية<sup>1</sup>، غير أن المشرع قد نص في المادة 243 من الأمر على طريقة أخرى للمنح تتمثل في قرار من طرف الوالي، ولم يشر المشرع إلى سبب طرح هذين الأسلوبين، المنح عن طريق العقد والمنح بموجب قرار من الوالي، لأن قرار المنح قد يكون وحده كافيا وخاصة بعد المصادقة عليه بمرسوم (المادة 234 من الأمر)، لكن ربما أن المشرع أضاف أسلوب التعاقد وذلك من أجل ضمان أكثر وأقوي بالنسبة للمستحقين، أو جعل العلاقة أكثر مرونة، لأن قرار المنح يعتبر قرارا إداريا بحتا، إذ يسمح للإدارة الحق في سحبه أو إلغائه أو تعديله<sup>2</sup>.

فالعقد يضع الأطراف في موقف متساوي أمام العدالة، وحتى يتأكد هذا المبدأ فإننا نجد المشرع قد جعل المحاكم العادية لا الغرف الإدارية هي المختصة فيما يتعلق بالنزاعات الناتجة عن عقود المنح.

### المطلب الثاني: شروط عقد المنح والآثار المترتبة عنه

#### الفرع الأول: شروط عقد المنح

إن عملية توزيع الأراضي على المستفيدين لا يمكن أن تتم بشكل عاطفي أو عشوائي بل يجب أن تمنح الأرض لمن كان مصيره مرتبطا بها، ولهذا السبب وضعت عدة شروط منها: الجنسية الجزائرية، احترام الفلاحة، أن لا يكون عضوا في جماعة التسيير الذاتي في الفلاحة....، أن لا يكون عضوا في تعاونية قداماء المجاهدين<sup>3</sup>.

وبتوافر هذه الشروط يمكن إبرام عقد المنح الذي له آثار متمثلة في الحقوق والتزامات التالية.

<sup>1</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سبق ذكره، ص: 121

<sup>2</sup> A.MAHIOU, COURS D'INSTITUTION Administrates, 3ème éd, OP, U, 1981, ALGER, P: 203

<sup>3</sup> المادة 119 من الأمر 71-73 السابق الذكر

## الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن عقد المنح

## أولاً: الحقوق

يصبح للمستفيد حق انتفاع دائم، قابل للنقل إلى فرع الذكور دون الإناث الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 119 و 120 من الأمر، أما إذا لم يكن للمستحق فروع ذكور على عمود النسب أو عدم وجود أي شخص خال من الموارد يعيش تحت كنفه فإن الأرض المعنية تكون موضوع منح جديد طبقاً لأحكام هذا الأمر كما أن للمستحق الحق في سكن مناسب، وتكون البلدية هي المكلفة بمتابعة الاستفادة من هذا الحق<sup>1</sup>، وتمنح له قروض خاصة حتى يتمكن من امتلاك التجهيزات الضرورية<sup>2</sup>.

## ثانياً: الالتزامات

يجب على المستحق أن يقيم في مكان القطعة الممنوحة له أو في مكان لا يعرقل مشاركته بصفة شخصية ومباشرة في خدمة الأرض، كما يفرض عليه الانضمام إلى التعاونية باستثناء الشاغلين لأراضي العرش.

في حالة الإخلال بأحد الالتزامات المنصوص عليها في المادة 126 من الأمر 73/71 فإن المستحق يفقد حقه في الاستفادة، وتكون الجهة المختصة في إسقاط الحق هي المحكمة<sup>3</sup>، والهدف من إحالة هذه النزاعات على المحاكم العادية دون الغرف الإدارية بالمجالس القضائية هو:

- تقريب العدالة من المتقاضين، إذ يسمح لهم برفع دعواهم أمام المحاكم الموجودة على مستوى الدوائر بدلاً من اللجوء إلى الغرف الإدارية الموجودة بالمجالس القضائية التي تكون على مستوى عواصم الولايات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سبق ذكره، ص: 122

<sup>2</sup> المادة 135 من الأمر 71-73 السابق الذكر

<sup>3</sup> المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 72-107 المؤرخ في 07 جوان 1972 المتضمن نماذج عقد المنح وإجراءات سحبه أو سقوط الحق عليه

<sup>4</sup> بن رقية بن يوسف، مرجع سبق ذكره، ص: 123

- تريد الدولة أن تجعل نفسها على قدم المساواة مع المستفيدين لأنه لو بقيت هذه النزاعات من اختصاص الغرف الإدارية لكانت الدولة في مركز قوة<sup>1</sup>.

زيادة أيضا لتكريس القاعدة الإجرائية للدعوى العقارية في مكان موقع العقار

وعليه مما سبق يتضح لنا جليا أن قانون الثروة الزراعية، قد تنازلت فيه الدولة عن حق الانتفاع بصفة مؤبدة وبدون مقابل لمستحقي هذه الأراضي وهو حق عيني قابل للنقل إلى الذكور دون الإناث وهذا ما نصت عليه المادة 124 من هذا الأمر: "تمنح أراضي الصندوق الوطني للثروة الزراعية على أساس الانتفاع المؤبد ويمكن انتقالها إلى فرع ذكر على عمود نسب المستحق".

### المطلب الثالث : شروط العقد الاداري والاثار المترتبة عنه

لا يمكن تسليم العقد الاداري للمستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الا بتوافر شروط تتعلق بالأطراف وأخرى بالموضوع .

#### الفرع الأول : شروط العقد الاداري :

##### أولا : شروط متعلقة بالأطراف :

ان عملية توزيع الاراضي على المستفيدين لا يمكن أن تتم بشكل عاطفي أو عشوائي ، والا فقدت الغرض الذي خصصت من أجله ، فيجب أن تمنح الاراضي للشخص الذي كان مصيره مرتبطا بها ، ولهذا السبب وضعت عدة شروط منها ما يتعلق بالحالة الشخصية للمستفيد نجدها في مادة 9 من القانون 19/87 وهي الجنسية الجزائرية ، بالغا غير محجور عليه ، ألا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني .

ومنها ما يتعلق بالشروط المهنية طبقا للمبدأ القائل الارض لمن يخدمها ، اشترط القانون 19/87 في المادة 10 أن يكون عاملا دائما في القطاع الفلاحي ، أو مستخدما في المستثمرات

<sup>1</sup> A.MAHIOU, OPI , CIT, P :229 ET S

الفلاحية القائمة عند صدور تاريخ هذا القانون ، مهندسا ، تقنيا فلاحيا ، عاملا موسميا ، أو فلاحا شابا أو مجاهدا أو من ذوي الحقوق.

وتمنح الاولوية للمجاهدين وأبناء الشهداء اذا توافرت فيهم صفات العامل الدائم أو المهندس الفلاحي .

وتوافر هذه الشروط يتفق ثلاثة أشخاص على الاقل قصد تكوين مستثمرة فلاحية جماعية<sup>1</sup> ثم يدون اتفاق في ورقة ممضاة من طرف الاعضاء لتقديمه الى الجهة المعنية حتى يسلم لهم قرارا اداريا من طرف الوالي المختص اقليميا ، يحدد فيه مكونات الاساس العقاري الممنوح وشروط الاستغلال .

### ثانيا : شروط متعلقة بموضوع العقد :

1/ المحل : هناك محلان لهذا العقد أولها حق الانتفاع الدائم الذي يمارس على الارض الممنوحة ، وثانيهما الممتلكات المكونة لذمة المستثمر المتنازل عنها ان وجدت<sup>2</sup>.

والسبب في الجمع بين حق الانتفاع الدائم مع حق التملك الاملاك المتنازل عنها هو استقرار المستثمرات المنبثقة عن اعادة الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتعزيز مكانة المستفيدين الذين تتوفر فيهم المقاييس الذي حددها القانون<sup>3</sup> .

2/ الشكلية : لما كان محل العقد هو حق عيني عقاري طبقا للمادة 8 من القانون 19/87 فإنه يجب افراغه في شكل رسمي عملا بالمادة 324 مكرر من القانون المدني ، ولذا فان المادة 2-2 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90 الصادر بتاريخ 06 فبراير 1990 والمتعلق باعداد العقد الاداري ، جاءت تبين الجهة التي تعد هذا العقد ، ألا وهو المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة وشؤون العقارية الذي يحرره في نسخة أصلية ونسختين أخريين تخصص احدهما للمحافظة العقارية قصد اشهارها والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعدما تتم اجراءات التسجيل والشهر العقاري(المادة 2 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 50/90) كما تسلم نسخة مراجعة

<sup>1</sup> المادة 11 من القانون 19/87 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 50/90 المؤرخ في 06 فبراير 1990 والمتعلق باعداد العقد الاداري .

<sup>3</sup> التعليمات الوزارية رقم 120 المؤرخة في 07/03/1990 ص 1.

للمصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة لحفضها ، وتعفى من الحقوق ورسوم التسجيل والاشهار العقاري (المادتين 5،6 من قانون المالية لسنة 1989) واذا لم يتم هذا الاجراء فان الملكية لا تنتقل سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير (المادة 793 من القانون المدني).

## الفرع الثاني : الاثار المترتبة عن العقد الادارية :

### أولا : حقوق المستفيدين والدولة :

**1/ حق الانتفاع الدائم :** يمنح حق الانتفاع الدائم على مجمل الاراضي التي تتكون منها المستثمرة وعلى الشيوخ ويحصر متساوية في حالة الاستغلال الجماعي ، وهي حصص قابلة للتنازل والحجز وهنا يختلف حق الانتفاع هذا عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني ، اذ ان هذا الاخير ينتهي بانقضاء الاجل المعين ، فان لم يعين أجل عد مقررًا بحياة المنتفع ( المادة 852 من القانون المدني) كما انه يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في التسيير الذاتي في الفلاحة لأنه غير قابل للنقل والتنازل والحجز ، ويختلف كذلك عن حق الانتفاع الوارد في قانون الثورة الزراعية ، اذ ان هذا الحق لا ينتقل الى الورثة الذكور دون الاناث وهو غير قابل للتنازل والحجز (المادة 22 من الامر المتعلق بالثورة الزراعية) وبالتالي أصبح لحق الانتفاع نفس الخصائص التي يتمتع بها حق الملكية بالتالي يمكن القول أن قانون 19/87 ملك المستفيد حق الانتفاع .

**2/ ملكية الرقبة :** لقد تنازلت الدولة عن حق الانتفاع واحتفظت بملكية الرقبة المادة 7/6 من قانون 19/87<sup>1</sup> وتملك الرقبة من طرف الدولة يسمح لها بممارسة حق الشفعة عند التنازل عن الحصص ، كما انها تحتفظ بملكية الاشياء الثمينة والاثرية التي يمكن اكتشافها في باطن الارض ، وتمنح للدولة كذلك الحق في مراقبة المستفيد من حيث استغلال الارض وعدم تحويلها عن طابعها الفلاحي أو اجارها أو اهمالها .

<sup>1</sup> المادة 6 من قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 يتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الاراضي التي تتألف منها المستثمرة".  
المادة 7 تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الارض".

ثانيا : الالتزامات : من أهم الالتزامات التي تترتب على عاتق المستفيد بعد تسليمه العقد الإداري المحدد لقطعة الارض التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم هي دفع الممتلكات المتنازل عنها في أجل يضبط بموجب اتفاق بين المستفيدين في حالة الاستغلال الجماعي ، أو المستفيد والبنك الفلاحي للتنمية الريفية ودفع الاتاوة والذي يحدد قانون المالية كل سنة ، وهو مبلغ زهيد ، والسبب في ذلك هو أن يلتزم المستفيد بالمحافظة على طابعه الفلاحي ، وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع قيمتها وتحسين الانتاج<sup>1</sup>.

والشيء الملاحظ أنه في حالة عدم تسديد دفع الاتاوة لا يؤدي الى فسخ العقد الإداري.

<sup>1</sup> د. بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، المرجع السابق ، ص ، ص 146-147.

### المبحث الثالث: حق الانتفاع الدائم

بعد صدور القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، والذي منحت من خلاله الدولة حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي الفلاحية واحتفظت بحق الملكية، هذا الحق الذي سيحدد مفهومه في مطلب أول ثم نتطرق إلى الآثار المترتبة عنه في مطلب ثاني.

### المطلب الأول: مفهوم حق الانتفاع

لدراسة مفهوم حق الانتفاع الوارد في ظل القانون 87-19 لا بد من التطرق إلى تعريف حق الانتفاع وكذا خصائص هذا الحق، والشروط الواجب توفرها لمنحه من خلال الفروع التالية :

### الفرع الأول: تعريف حق الانتفاع

لم يورد المشرع تعريفاً لحق الانتفاع في القانون المدني الجزائري بل تطرق مباشرة إلى أسباب كسب هذا الحق، ولاستنباط تعريف له نستدل بآراء الفقه حيث لو أخذناه على عمومه نقول انه: "حق للمنتفع في استعمال ملك غيره واستغلاله"، فهذا التعريف يشمل أي حق للشخص في الانتفاع يكون بملك غيره واستغلاله، فيدخله حق المنتفع كما يدخل حق المستأجر، وحق المحتكر، والانتفاع يكون بموجب حق شخصي كما هو الأمر بالنسبة لحق المستأجر، أو بموجب حق عيني كما هو الأمر في حق المنتفع وحق المحتكر<sup>1</sup>.

إلا أن الملاحظ أن المصطلح ليس جديداً فقد سبق للمشرع أن استعمل مصطلح مشابه في النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي إذ ان حق انتفاع غير محدد المدة وغير قابل للتنازل والحجز عليه والنقل، وفي المادتين 05 و06 من الأمر في قانون الثورة الزراعية نص المشرع على حق الانتفاع غير انه منحه صفة التأييد تسميته حق الانتفاع المؤبد فهذا أن هذا الأخير

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ص: 1220

لا ينتقل إلا للورثة الذكور دون الإناث، وهو غير قابل للتنازل و الحجز (المادة 22 من الأمر المتعلق بالثروة الزراعية)<sup>1</sup>.

وعليه فإن المفهوم القانوني لحق الانتفاع الدائم طبقا للقانون 19-87 يختلف عما كان عليه في قانون التسيير الذاتي وكذا في قانون الثروة الزراعية حيث أن قانون 19-87 جعل هذا الحق حقا عينيا عقاريا ينتقل إلى الورثة، يمكن التنازل عنه والحجز عليه وبالتالي رهنه أيضا<sup>2</sup>.

ويلاحظ أن القانون رقم 19-87 قد بين حق الملكية الذي احتفظت به الدولة لنفسها وحق الانتفاع الممنوح للمنتجين حسب نص المادة 06 منه، والتي تنص على انه تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية.

ولقد بينت المادة 08 من القانون 19/87 طبيعة هذا الحق الممنوح بنصها على انه: "حق عيني عقاري يمنح على الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه"<sup>3</sup>.

وبموجب القانون 19/87، تنازلت الدولة عن كافة عناصر الملكية للمنتجين الفلاحين عن الأراضي التابعة للدولة إذ تمنحهم حق الانتفاع عن طريق استعمال الأراضي الفلاحية واستغلالها، دون حق التصرف، الذي احتفظت به لنفسها، وهو ما يعرف بحق الرقبة<sup>4</sup>.

ويظهر جليا من خلال ما سبق أن المشرع انتهج مبدأ الفصل بين حق الملكية وحق الانتفاع وذلك لاستغلال العقار الفلاحي.

<sup>1</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سبق ذكره، ص:144

<sup>2</sup> انظر الموارد 6.7.8 من قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/8 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية

<sup>3</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سبق ذكره، ص:144-145

<sup>4</sup> سلمى بقر، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة

الجزائر، 2003، ص:93

## الفرع الثاني: خصائص حق الانتفاع الدائم

انطلاقاً من نص المادة 08 من القانون 19/87 المشار إليه يظهر جلياً أن حق الانتفاع الدائم الوارد على الأراضي الفلاحية يتميز بالخصائص التالية:

1- إن حق الانتفاع الدائم هو عبارة عن رخصة يمنحها المالك الأصلي للمنتج الفلاحي وبالتالي تحويل هذا الحق إليه حيث أن المالك يتخلى عن جزء من صلاحياته الوظيفية لفائدة المنتج، والذي يتولى عملية استغلال هذه الأراضي الفلاحية، وهذا ما يجسد مبدأ الفصل بين حق الملكية وحق الانتفاع<sup>1</sup>.

2- إن حق الانتفاع الدائم هو حق دائم وغير مرتبط بأجل معين، وكما هو معروف أن خاصية الديمومة لم ترد في القانون 19-87 فقط وإنما سبق تناولها وذكرها في الأمر رقم 71-73 والمتعلق بالثورة الزراعية حيث عبر عنها بصيغة حق الانتفاع المؤبد وكذلك نصوص التسيير الذاتي التي تبنت ديمومة حق الانتفاع بصيغة أخرى وهي حق الانتفاع غير محدد المدة، وكل هذه المصطلحات من الناحية القانونية لها نفس الغرض ونفس الأثر<sup>2</sup>.

3- إن حق الانتفاع الدائم هو حق بمقابل، إذ أن حق الانتفاع لا يمنح مجاناً، كما كان عليه الحال في قانون الثورة الزراعية، ويتمثل هذا المقابل في فرض إتاوة على المستفيدين، يحدد وعاؤها قانون المالية، وقد تم ذلك لأول مرة بموجب القانون رقم 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989<sup>3</sup>.

4- يمنح حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة وعلى الشيوخ وبحصص متساوية في حالة الاستغلال الجماعي، وهي حصص قابلة للنقل والتنازل والحجز (المادة 23 من قانون 19-87)<sup>4</sup>، وهو ما يختلف عما كان عليه الأمر في قانون

<sup>1</sup> رحمانى احمد، الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره، مجلة الموثق، الملتقى الوطني الأول: التوثيق وتحديات العصرية، فندق الأوراسي، يوم 16-17 أفريل 2002، الجزائر، ص: 97

<sup>2</sup> عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحاتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص: 211

<sup>3</sup> عجة الجيلالي، نفس المرجع، ص: 211

<sup>4</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سبق ذكره، ص: 144

التسيير الذاتي لان هذا الأخير حق الانتفاع فيه غير قابل للنقل والحجز والتنازل غير أن هذه الخاصية المتمثلة في التنازل مقيدة بشروط متمثلة في:

أ- عدم جواز التنازل عن الحصص، إلا في حالة الوفاة خلال الخمس سنوات الأولى ابتداء من تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية، ثم عدلت هذه المادة بموجب المادة 84 من قانون التوجيه العقاري، و أصبحت المدة 10 سنوات ثم الغيت كذلك هذه المادة بمقتضى المادة 12 من الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري، و على هذا الأساس أصبح المستفيد يتنازل عن حقه في أي وقت كان و هذا الإجراء هدفه استيعاب أكبر عدد من الفلاحين، و أعطى مرونة للدخول و الخروج من المستثمرة الفلاحية .

ب- عدم الإخلال بالطابع الفلاحي، للأرض حيث لا يتم التنازل عن الحصة إلا لمصلحة عمال القطاع الفلاحي، وتعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب والذين استفادوا من تكوين فلاحي، للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية.

ت- بالإضافة إلى ذلك، هناك شرط آخر نصت عليه المادة 25 من القانون 87-19 ويتمثل في موافقة باقي الشركاء على حلول المتنازل له محل المستفيد المتنازل.

أما في حالة الوفاة يمكن للورثة أو ذويه أن يختاروا واحد منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات، ويتكفل بحقوق وأعباء الحصة، ويمكنهم أن يتنازلوا بمقابل أو مجاناً لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المذكورة أعلاه<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: شروط منح حق الانتفاع الدائم طبقاً للقانون 19/87

هذه الشروط التي جاء بها القانون 87-19، لاسيما الشروط المتعلقة بالمستفيد، مع إلزامية حصول المستفيد على قرار ولائي بالإضافة إلى الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي و هي الشروط الواجب توفرها في العقد الإداري .

<sup>1</sup> عجة الجيلالي، مرجع سبق ذكره، ص ص: 212-213

## أولاً: الشروط الواجب توفرها للمستفيد

لقد حددت المادتين 09 و 10 من القانون رقم 87-19 الشروط الواجب توفرها في المستفيد أهمها:

- أن يكون شخص طبيعي متمتع بالجنسية الجزائرية وبالتالي لا يجوز للأجانب والأشخاص المعنوية الاستفادة؛
- أن لا يكون قد صدر من شخص المستفيد موقف أو سلوك معادي للثورة التحريرية؛
- أن يكون المستفيد بالغ، عاقل، غير محجوز عليه، وقادر على الاشتغال بالفلاحة ولا يملك ارض خاصة به؛
- أن لا يكون المستفيد عضوا في مستثمرة فلاحية أخرى؛
- أن لا يكون المستفيد عامل دائم في القطاع الفلاحي أو حائز على شهادة في تكوين الفلاحة مثل المهندسين والتقنيين والعمال الموسمين في القطاع الفلاحي، إذا توفرت أراضي لذلك، وفي كل هذه الحالات تعطى الأولوية للمجاهدين أو ذوي الحقوق والهدف من فرض الشروط هو أن الدولة لا تمنح الأرض إلا لمن تتوفر فيه شروط استغلال الأرض استغلالا امثلا والحفاظ على طبيعتها الفلاحية.

## ثانياً: شروط القرار الولائي الكاشف للاستفادة

بناء على الاتفاق المبرم بين الأعضاء المتضمن تكوين جماعة منتجين، ومحضر تقسيم الأراضي ومحضر تحديد اللوعاء العقاري الخاص بكل مستثمرة فلاحية، المخططات الطبوغرافية لها، فان الوالي في هذه الحالة يقوم بإصدار قرار ولائي خاص بالاستفادة، بناء على اقتراح من مديرية المصالح الفلاحية<sup>1</sup>.

وان القرار الولائي يعد وفقا للنموذج المقرر بالملحق التابع للمنشور الوزاري المؤرخ في 30 أوت 1987، ويبلغ هذا القرار إلى أصحاب الاستقادات الفردية، وكذا يبلغ إلى كل مستثمرة

<sup>1</sup> -Circulaire interministérielle du 30-08-1987 ,relative aux modalités de mise en œuvre des mesures l'organisation des domaines agricoles du secteur public , p :10

ويحتوي أساسا على اسم وموقع المستثمرة الجديدة، أسماء الأعضاء المكونين للمستثمرة ومساحة المستثمرة<sup>1</sup>.

غير أن هذا القرار الولائي، والذي يسمى بقرار التخصيص<sup>2</sup>، لا ينقل حق الانتفاع للمستفيدين كحق عقاري، وإنما يعتبر بمثابة رخصة استغلال، تترتب حقوقا للمستفيدين في مواجهة الإدارة<sup>3</sup>.

### ثالثا: الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي

نص قانون 87-19 والمراسيم المطبقة له ولاسيما المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 18 أبريل 1989 والمرسومين رقم 90-50 و 90-51 المؤرخين في 06 فيفري 1990 على الشروط التي يجب أن تحترم في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وما يترتب عن عدم احترامها.

واهم هذه الشروط أن استغلال الأرض يكون جماعيا في شكل مستثمرة فلاحية جماعية وهي عبارة عن شركة مدنية تتكون من ثلاثة أشخاص على الأقل، تهدف إلى استغلال قطعة الأرض أو عدة قطع أرضية منحت لأعضائها من طرف الدولة بصفة جماعية وعلى الشيوخ<sup>4</sup>.

إن الأشخاص الذين يكونون المستثمرة الفلاحية هم أشخاص طبيعيون وكل عضو هو شريك يقدم حق الانتفاع الدائم، وكذلك نصيبه في الوسائل المتنازل عنها بصفة نهائية وعمله المباشر فيها وهذا تكون حصته.

نص القانون 87-19 في مادته 12 أن قطعة الأرض التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم يحددها عقد إداري<sup>5</sup>، فالمستثمرة الفلاحية تنشأ بتحرير العقد الإداري الذي يجب أن يشهر

<sup>1</sup> - Circulaire interministérielle du 30-08-1987, relative aux modalités de mise en œuvre des mesures l'organisation des domaines agricoles du secteur public, opcit, p :10

<sup>2</sup> عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص:87

<sup>3</sup> ليلي زروقي، التقنيات العقارية- العقار الفلاحي، ج1، الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، 2002، ص:101

<sup>4</sup> انظر المادة 11 من القانون 19/87

<sup>5</sup> تم تحديد محتوى هذا العقد وكيفية تحريره بموجب المرسوم التنفيذي 90-50 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتخبين في إطار القانون رقم 87/19 المؤرخ في 1990/02/08،

في المحافظة العقارية لتنتقل لها الملكية، الوسائل، وحق الانتفاع الدائم، وتصبح الحصص ملك لها وليس للشركاء لأنها شركة مدنية لها شخصيتها المعنوية والاستقلال المالي<sup>1</sup> ويترتب عن ذلك أن:

حصة المستفيد هي حق شخصي في ذمة المستثمرة ولدائنيه حقوق عليه، وليست لهم أية حقوق مباشرة على الممتلكات الخاصة بالمستثمرة، غير أن لدائني المستثمرة حقوق في ذمة أعضائها بصفة تضامنية، ذلك لأنها شركة أشخاص، ورغم كونها شركة مدنية<sup>2</sup> إلا أن القانون أجاز خروج احد الشركاء أو بعضهم دون وجوب حلها.

يجب على أعضاء المستثمرة استغلال الأراضي الممنوحة لهم استغلالا امثلا والمحافظة على طبيعتها الفلاحية مع وجوب دفع إتاوة سنوية تحدد بموجب قوانين المالية<sup>3</sup>.

وعليه يمكن استنتاج أن حق الانتفاع يمنح بصفة دائمة وأبدية وعلى الشيوخ بين الشركاء ويمنع تجزئة الأرض ولو أن المشرع قد أجاز التنازل عن حق الانتفاع واكتسابه عن طريق الحجز والإرث ورهنه على أن ذلك يبقى خاضعا لشروط تتولى الدولة بواسطة مؤسساتها ممارسة حق الرقابة عليها لضمان احترامها.

## المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن منح حق الانتفاع الدائم بموجب القانون

19-87

بعد تكوين المستثمرة الفلاحية تنشأ علاقة قانونية بين المستفيدين والدولة، ويمكن التطرق إلى أهم هذه الآثار والمتمثلة في ممارسة الدولة حق الرقابة بصفتها مالكة للأرض وما يترتب عنه من حق الشفعة وحق مراقبة الاستغلال وكذا المنازعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون وذلك على النحو التالي:

<sup>1</sup> انظر المادة 33 من القانون 19/87

<sup>2</sup> انظر المادة 17 من نفس القانون

<sup>3</sup> انظر المادة 6 و 7 من نفس القانون

## الفرع الأول: رقابة الدولة بصفتها مالكة لحق الرقبة

بالرغم من أن نص المادة 43 من قانون 19/87 قد منع على الموظفين التدخل في تسيير المستثمرات الفلاحية، إلا أن هذا لا ينفي صفة ممارسة الرقابة، ذلك لأنها مالكة حق الرقابة ومسؤولة عن المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الممنوحة للمستفيدين واستغلالها استغلالاً امثلاً وهو ما عبرت عنه كل من المادة الأولى والمادة الثانية والمادة 16 من القانون السالف الذكر، ويظهر ذلك من خلال:

### أولاً: ممارسة حق الشفعة

الشفعة من الناحية القانونية رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار<sup>1</sup>، إذ تدخل عند رغبة احد المستفيدين التنازل على حقه، أو في حالة إسقاطه حق الانتفاع أو اثار وفاته دون ترك وارث تتوفر فيه الشروط المطلوبة، عندئذ تتدخل الدولة لممارسة حق الشفعة بواسطة الهيئة العمومية المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري في المادة 62 منه والتي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 والمؤرخ في 24 فيفري 1996 تحت تسمية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>2</sup>، وهو الذي يكتسب الحصة المعنية عن طريق الشفعة أو اكتسابها كاملة في حالة حلها ويتولى تسييرها.

ومنه نستنتج انه لا يمكن ممارسة حق الشفعة إلا بتوافر شرطين أساسيين:

- 1- لا يمكن ممارسة حق الشفعة إلا من طرف الدولة إلا إذا تنازل المستفيد للطرف الآخر.
- 2- وجود شفيع وحيد، وهو الدولة لان لها ملكية الرقبة.

إلا انه وفي ظل التوسع العمراني، إذا فقدت الأراضي طابعها الفلاحي وأصبحت قابلة للبناء فان أحكام المادة 53 من قانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998 والذي نص على إجراءات تمكن الدولة من ممارسة حق الاسترجاع ومنح قطعة أخرى للمستفيد أو تعويضهم عن حق الانتفاع نقداً.

<sup>1</sup> انظر المادة 794 من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 المتعلق بممارسة حق الشفعة من طرف الدولة .

## ثانيا: رقابة الدولة على الاستغلال الأمثل للأراضي

إن الدولة هي التي تتولى مراقبة استغلال هذه الأراضي استغلالا امثلا والمحافظة على وجهتها الفلاحية، وتتاط هذه المسؤولية بالمديريات الفلاحية بالولايات وتحت سلطة الوالي بصفته يمثل الدولة وذلك بالقيام بالزيارات الميدانية لمعاينة المخالفات ورفع تقارير بذلك للوالي من اجل اتخاذ التدابير اللازمة والتي يمكن أن تصل إلى حد إسقاط حقوق المستفيدين وحل المستثمرة.

كما يمكن لوزارة الفلاحة التدخل عن طريق المديريات المحلية وذلك قصد مراقبة شروط التنازل على حق الانتفاع من طرف المستفيدين، ذلك أن القانون وان ترك المجال للتنازل على حق الانتفاع فانه يشترط أن يتم ذلك لفائدة الأشخاص الذين يجب أن تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 09 و 10 من قانون 19/87 ، وإلا فان للدولة التدخل وممارسة حق الشفعة، وكذلك أجاز القانون الحجز على أموال المستثمرة لضمان ديونها، غير انه يجب أن تتوفر في الراسي عليه المزداد نفس الشروط المنصوص عليها في المادتين 09 و 10 ، وهو جعل البنك الفلاحي لا يلجا لهذه الإجراءات بالرغم من تراكم ديون المستثمرات وذلك لصعوبة إيجاد مشاركين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة.

وبالرغم من أن حق الانتفاع قابل للانتقال بواسطة الإرث في حالة الوفاة ولكن نظرا لضرورة مشاركة المستفيد بعمله الشخصي في المستثمرة الفلاحية، فان الورثة ملزمون بتعيين من يمثلهم ليقوم بالعمل في المستثمرة ويجب توفر الشروط المنصوص عليها في المادتين 09 و 10 من القانون السابق، وإلا كانوا مجبرين على التنازل عن نصيبهم للغير ممن تتوفر فيه الشروط السالفة الذكر أو تمارس الدولة حق الشفعة.

كما أكد المرسوم 51/90 على ضرورة احترام الحد الأدنى المتمثل في ثلاثة أشخاص في المستثمرة الفلاحية، وإذا تم إسقاط أحد الأعضاء بحكم قضائي فيترك لباقي الأشخاص الشركاء اختيار من سيخلفه شرط توفر الشروط المنصوص عليها في المواد 09 و 10 من قانون 19/87 وإلا تدخلت الدولة للممارسة حق الشفعة.

ولا يمكن التنازل عن الحصص الممنوحة للمستفيدين إلا بعد مرور مدة 05 سنوات من إنشاء المستثمرة الفلاحية<sup>1</sup>، وقد رفع قانون التوجيه العقاري مدة 05 سنوات إلى 10 سنوات<sup>2</sup> إلا أن إلغاء المادة 84 بالتعديل الذي ادخل على قانون التوجيه العقاري بالأمر رقم 26/95 وبالتالي يتم تطبيق المادة 23 من القانون 19/87.

### الفرع الثاني: المنازعات بتطبيق القانون 19/87

بما أن المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية، فإن المنازعات التي تدخل فيها مع الغير أو مع أعضائها تكون من اختصاص القضاء العادي، غير انه يختص القضاء الإداري كذلك ببعض المنازعات وذلك تطبيقاً للقواعد العامة والتي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

#### أولاً: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

إذا وقع تنازع بين الأعضاء والمستثمرة الفلاحية أياً كان نوع هذا النزاع فينعتد الاختصاص للقضاء العادي سواء تعلق الأمر بإسقاط حق الانتفاع أو نزاع حول الأرباح أو التنازل على الحصة أو تسوية التركة بعد الوفاة.

إذا وقع تنازع بين شخص خارج عن المستثمرة سواء طبيعي كان أو معنوي يحكمه القانون الخاص والمستثمرة سواء تعلق بتنفيذ الالتزامات تعاقدية للمستثمرة الفلاحية، أو تعويض ضرر تسبب فيه للغير أو أي نزاع آخر ما عدا التشكيك في ملكية الأرض.

وترفع الدعوى باسم المستثمرة في كل هذه الحالات وليس باسم أعضائها ويمثلها في ذلك رئيسها، شرط أن تكون المستثمرة كشركة مدنية قد نشأت وذلك بتحرير العقد الإداري المشهر في محافظة العقارية.

<sup>1</sup> انظر المادة 23 من قانون 19/87 السابق الذكر

<sup>2</sup> انظر المادة 84 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المعدل والمتمم

إذا وقع نزاع يتعلق بممارسة حق الشفعة، وتكون الدولة طرفاً فيه والتي يفترض أن يمثلها فيه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري خاضع من حيث قواعد الاختصاص للقضاء العادي.

إذا وقع نزاع متعلق بارتكاب مخالفات تؤدي إلى إسقاط حق الانتفاع أو حل المستثمرة فإن المرسوم 51/90 قد حدد في المادة 08 منه شروط معاينة المخالفات، ونص كذلك على أن الوالي هو الذي يمثل الدولة في الدعوى التي يجب رفعها أمام القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية \_ حق الانتفاع احد الحقوق العينية العقارية \_ وقد أكد الاجتهاد القضائي الإداري على أن الاختصاص ينعقد للقاضي الإداري الذي يقع العقار بدائرة اختصاصه موضوع النزاع ذلك أن القاضي الإداري لا يختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية.

إذا وقع نزاع متعلق بعدم دفع الإتاوة طبقاً للمادة 07 مكرر من قانون الإجراءات المدنية فإن القاضي العادي هو المختص بالنزاع.

إذا وقع نزاع متعلق بعدم تسديد ديون المستثمرة والمتعلقة بسعر الأملاك العقارية والمنقولة التي تنازلت عنها الدولة للمستثمرات وتكفل البنك الفلاحي بتغطية الثمن بواسطة القروض، وبالتالي فإن البنك هو الذي يحق له المطالبة بالثمن مع العلم أن البنك ليس بإدارة وإنما هو مؤسسة مالية خاضعة لأحكام القانون الخاص.

إذا وقع نزاع متعلق بالعقارات المبنية لاسيما المساكن التي تم التنازل عنها للمستفيدين وهي تابعة للمستثمرة، ومن المفروض عدم شغلها إلا من قبل أعضاءها إذ يجبرون على مغادرتها إذا تركوا نشاطهم الفلاحي بالمستثمرة.

### ثانياً: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري في ثلاث أنواع من الدعوى وهي:

1- إذا وقع نزاع يتعلق بالتشكيك في الملكية كادعاء شخص أن الأرض الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هو ملك له، ففي هذه الحالة على المدعي توجيه دعواه أمام الغرفة الإدارية سابقاً\_ المحكمة الإدارية حالياً\_ ضد مديرية أملاك الدولة طبقاً لأحكام قانون الأملاك

الوطنية ويمكن في هذه الحالة إدخال المستثمرة، ووزارة الفلاحة في الدعوى. غير انه إذا رفعت الدعوى ضد المستثمرة وحدها فإنها تكون غير مقبولة لعدم تأسيسها وفي حالة عدم رفعها أمام القاضي الإداري يجب على القاضي المرفوعة أمامه التصريح بعدم الاختصاص.

2- إذا وقع نزاع يتعلق بقرار صادر عن الوالي يقضي بإسقاط حق الانتفاع أو يحل المستثمرة، وإذا خرق القرار أحكام المادة 08 من المرسوم 51<sup>1</sup>/90 فيعد ذلك تجاوزا للسلطة وبالتالي فان أعضاء المستثمرة ملزمين برفع دعوى أمام القاضي الإداري لطلب إلغاء هذا القرار.

3- إذا وقع نزاع يتعلق بالفترة التي تسبق تحرير العقد الإداري الذي ينشئ المستثمرة الفلاحية كشركة مدنية وقرار منح الاستفادة، واصر الوالي قرار يقضي بسحب قرار منح الاستفادة فان الطعن في قرار السحب يكون أمام القضاء الإداري.

<sup>1</sup> المادة 8 من قانون الاجراءات المدنية قبل التعديل "..... غير أنه ترفع الطلبات خصيصا أمام الجهات القضائية المحدد على الوجه التالي  
للدعوى العقارية أو الاشغال المتعلقة بالعقار ، أو دعوى الاجازات المتعلقة بالعقارات وان تكن تجارية ، أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها".

**خلاصة الفصل:**

إن الوضع الفلاحي غداة الاستقلال اقتضى عدة إجراءات ثورية عملية وقانونية وذلك على ضوء توجيهات البرامج والمواثيق، حيث اعتبرت الفلاحة أول مهمة اقتصادية للحكومة الجزائرية، حيث سارعت الحكومة لوضع خطط ورسم سياسات من أجل وضع القواعد الأساسية و الهياكل التنظيمية للقطاع الفلاحي، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى إن وعي الحكومة بالدور الذي يلعبه القطاع الفلاحي في تحقيق التوازن الاجتماعي، ودفع عجلة الإنعاش الاقتصادي فإن سياسة مخطط استغلال العقار الفلاحي تعتمد على دعم خاص وملائم وكذا المشاركة الكبيرة للفلاحين باعتبارهم العناصر الأساسية، حيث يسمح هذا الاستغلال للعقار الفلاحي بتأمين مختلف الحاجات للفلاحين.

كما تجدر الإشارة إلى أن هناك نتائج ايجابية حققتها استغلال العقار الفلاحي حيث سجلت المنتوجات الفلاحية نموا هائلا و استطاعت الدولة تحقيق الاكتفاء الذاتي للمجتمع الجزائري آنذاك إلا أنه بالرغم من ذلك فلقد حمل الكثير من السلبيات التي تتطلب الاقلاع عن تلك المرحلة وطرق الاستغلال تلك.

# الفصل الثاني

العقار الفلاحي بعد الإصلاح

(عقد الامتياز نموذجاً)

تمهيد:

- عرف القطاع الفلاحي إصلاحات جذرية في الفترة الممتدة من سنة 1962 إلى غاية 2010، حيث صدرت سبع قوانين كبرى تنظم نمط استغلال هذه الأراضي الفلاحية.
- الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة وقد منح فيه المشرع للفلاحين حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الإستغلالات الزراعية وبدون مقابل لكن هذا الحق غير قابل للنقل ولا التنازل ولا الحجز عليه.
  - الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثروة الزراعية وقد منح فيه المشرع للمستفيد حق انتفاع مؤبد وبدون مقابل ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث.
  - القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.
  - القانون رقم 90-24 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، والذي يشكل الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا، ولعل أهم المسائل التي جاء بها هذا القانون هو إعادة الاعتبار للملكية العقارية الخاصة وذلك بإرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثروة الزراعية، وكذلك الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين.
  - القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 سبتمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المستخدمين وواجباتهم والمعروف بقانون المستثمرات الفلاحية، وقد منح فيه المشرع للمستفيدين حق انتفاع دائم وهو حق عيني عقاري قابل للنقل والتنازل، والرهن والحجز عليه، وهو الشيء الذي لم يكن مسموح به في إطار تطبيق قانون التسيير الذاتي وحتى في قانون الثروة الزراعية مما يقرب هذا الحق من حق الانتفاع التقليدي المنصوص عليه في القانون المدني.
  - القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 والمتضمن التوجيه العقاري الفلاحي إذ مهدت المادة 17 منه لإلغاء قانون 87-19 المذكور سابقاً ، وكرس الامتياز كنموذج حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة.

- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكميات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة النمط الوحيد والحصري لاستغلال هذه الأراضي حالياً.

وبناءً على ما تقدم لا بد من التطرق إلى مفهوم عقد الامتياز، كنموذج لاستغلال الأراضي الفلاحية، حيث نقسم هذا الفصل إلى 03 مباحث، نتناول في المبحث الأول مفهوم عقد الامتياز، وفي المبحث الثاني الإجراءات القانونية لمنح عقد الامتياز الفلاحي، أما في المبحث الثالث فننترق إلى انقضائه.

### المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز

يتعين علينا قبل إبراز دور عقد الامتياز كأداة قانونية مطبقة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، إن نُعرّف أولاً بهذا العقد ثم نبين خصائصه، وهو ما نحاول معالجته في مطلبين.

### المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز

لقد تناول المشرع الجزائري تعريف عقد الامتياز في نص المادة 03 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي بأنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية" وجاءت المادة 04 من القانون 03-10 بتعريف أوسع للامتياز عكس ما تضمنته المادة المذكورة سابقاً. فالامتياز في مفهوم المادة 04 من قانون 03-10 هو: "ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها<sup>1</sup>، بناءً على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية"<sup>2</sup>. من خلال المادتين يمكن القول إن عقد الامتياز يُمنح من طرف الدولة إلى كل شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية مع الإشارة أنه في نص المادة 20 من القانون رقم 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي أنه يمنح الامتياز للأشخاص الطبيعية إضافة إلى الأشخاص المعنوية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> يقصد بالأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والاعراس ومنشآت الري

<sup>2</sup> المادة 04 من قانون 03-10 المؤرخ في 03/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 18/08/2010

<sup>3</sup> المادة 20 من قانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46 المؤرخة في 10/08/2008

## المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز

حظي الامتياز باهتمام رجال القانون منذ ظهوره إلى يومنا هذا، لما يتمتع به عقد الامتياز من السمات والخصائص تمييزاً له عن التصرفات القانونية الأخرى، وبالرجوع إلى المواد 12، 13، 16، من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، نجد إن حق الامتياز الفلاحي يتمتع بالميزات التالية:

### الفرع الأول: حق محدد المدة

بخلاف القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، والذي منحت بموجبه الدولة للفلاحين انتفاع دائم<sup>1</sup>، فإن القانون 03-10 من خلاله منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب عقد الامتياز مدة 40 سنة قابلة للتجديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: حق قابل للنقل

لا ينتهي حق الامتياز بوفاة المستثمر، بل ينتقل إلى الورثة ويكون لهم مهلة سنة تسري ابتداءً من تاريخ وفاة مورثهم من أجل<sup>3</sup>:

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.
- التنازل بمقابل أو بدون مقابل لأحدهم.
- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون.

بعد انقضاء هذا الأجل وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك.

<sup>1</sup> انظر المادة 06 من القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم

<sup>2</sup> المادة 04 من قانون 03-10 السابق الذكر

<sup>3</sup> المادة 25 من القانون رقم 03-10 السابق الذكر

### الفرع الثالث: حق قابل للتنازل

حق الامتياز قابل للتنازل طبقاً للمادة 13 من القانون 10-03 المتعلق بالامتياز الفلاحي<sup>1</sup>. لكن يجب على المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز في إطار أحكام المادتين 15 و17 من القانون رقم 10-03 أخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز. وهنا يحق للأعضاء الآخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة وفي حالة امتناعهم يمكن للديوان بدوره ممارسة هذا الحق. وإذا لم يختار الديوان ولا الأعضاء الآخرين للمستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان للمستثمر صاحب الامتياز مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز. كما أجازت المادة 14 من القانون 10-03 المتعلق بالامتياز الفلاحي أن يكون التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستثمر صاحب الامتياز، شريطة أن يكون سبب التنازل يرجع إما إلى حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد.

### الفرع الرابع: حق قابل للحجز عليه

حق الامتياز الفلاحي هو حق عيني عقاري قابل للحجز عليه<sup>2</sup>، وتطبق هنا إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها بالمادة 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>. لكن الشخص الراسي عليه المزاد يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها بالمادتين 16 و19 من القانون رقم 10-03.

### الفرع الخامس: حق قابل للرهن

على الرغم من أن المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون، إلا أنه يمنح حق الامتياز الفلاحي حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض، وهذا من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة وعصرنتها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> انظر المادة 13 من القانون نفسه

<sup>2</sup> المادة 13 من قانون 10-03 السابق الذكر

<sup>3</sup> المادة 721 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص: 130

كما نصت المادة 12 من قانون رقم 10-03 على ما يلي: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

من خلال هذه المادة يتضح أن عقد الامتياز الفلاحي حق عيني عقاري يخول لصاحبه سلطة مباشرة على المال لتمكنه من هذا الحق ومن بين الحقوق العينية التبعية وهي (حق الرهن الرسمي، حق الرهن الحيازي، حق الامتياز، حق التخصيص)<sup>1</sup>.

كما أن هيئات القروض تشمل كل من البنوك والمؤسسات المالية، وبهذا استبعد تأسيس الرهن لدى الأشخاص العاديين.

## الفرع السادس: لا يمكن تجريد صاحب حق الامتياز من حقه إلا في إطار نزع

### الملكية للمنفعة العامة

رغم أن حق الامتياز هو حق عيني عقاري، إلا أنه يمكن للدولة ممارسة نزع حق الامتياز عندما تكون كل الأراضي الممنوحة أو جزء منها مبرمجة لأن تستعمل كوعاء عقاري من أجل انجاز منشأة ذات منفعة عمومية أو مصلحة عامة.

بمعنى يجب أن يكون الراسي عليه المزداد شخصاً طبيعياً، جزائري الجنسية، ليس له مواقف معادية لحزب جبهة التحرير، ألا يكون مستفيد من حق الامتياز على مستوى الوطن وان لا يكون من الأشخاص الذين كانوا موضوع إسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي أو قرار الوالي في ظل قانون 19/87

وبعد صدور حكم رسو المزداد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية من قبل المحضر القضائي طبقاً للمادة 03/762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ثم يقدم حكم رسو المزداد من قبل الراسي عليه المزداد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إمضاء دفتر الشروط، وتحرير عقد امتياز جديد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية بسعي من الديوان.

<sup>1</sup> بديع قرية فيصل عساف، مقرر القانون المدني، جامعة حلب، كلية الحقوق، 2009/2008، ص:16

### المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

نص القانون رقم 10-03 في المادة 04 على أن الامتياز (عقد تمنح بموجبه الدولة) أي أن هذا العقد وفقاً للمعيار العضوي هو عقد إداري، مكون من جزأين لا يجتزئان هما دفتر الشروط و العقد أو الاتفاق نفسه، فلا يمكن نفاذ عقد الامتياز وترتيبه بآثاره القانونية إلا بإتمام إجراءات إعداد الوثيقتين وإدماجهما، أما الطبيعة القانونية للعقد فانه يحتوي على طابع الإذعان، وذلك بفضل تدخل الدولة في توجيه الحياة العامة والحفاظ على التطبيق السليم للخطة الاقتصادية، لذلك فان العقود النموذجية والتي يدرج الامتياز ضمنها تصنف عقوداً للإذعان<sup>1</sup>. وعقود الإذعان نظراً لتوسع مجالها قد تكون عقوداً إدارية أو عقوداً خاصة، فيصدق على الأولى المركز القانوني المنظم وعلى الثانية الطبيعة العقدية<sup>2</sup>، وبما أن عقد الامتياز هو عقد إداري يحتوي دفتر أعباء (شروط) جاء على شكل تنظيم ينشئ أثراً أو مراكز فان عقد الامتياز هو مركز قانوني منظم، أهم ما يترتب عليه هو حق الامتياز.

### المطلب الرابع: شروط منح الامتياز الفلاحي

حق الامتياز تمنحه الدولة بشروط يجب أن تتوفر في طالب منح حق الامتياز وهو المستثمر، سواء تعلقت هذه الشروط بحالته الشخصية أو المهنية هذا من جهة، ثم التطرق إلى الشروط التي يجب أن تتوفر في كيفية استغلاله من جهة أخرى، مع إعطاء حق الرقابة للدولة تمارسه عن طريق الهيئات التي خول لها القانون هذه الصلاحيات.

### الفرع الأول: الشروط التي يجب توفرها بطالب منح عقد الامتياز الفلاحي

لقد حدد المشرع الجزائري شروطاً لا بد من توفرها بشخص طالب منح عقد الامتياز الفلاحي من خلال نصوص المواد 05، 06، 07، 19 من القانون 10-03 ومن أهم هذه الشروط كأصل عام، يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الذين استفادوا من

<sup>1</sup> عقود الإذعان فيها يقرر أحد المتعاقدين شروط العقد، وهو الموجب إذ يدون قانون العقد وعلى من يرغب في الانضمام إليه ان يستسلم لتلك الشروط دون مناقشة وذلك لأن الموجب حائز لاحتكار فعلي أو قانوني لسعة أو خدمة ضرورية لا غنى للمتعاقد عنها كالماء والكهرباء... الخ.

<sup>2</sup> لعشب محفوظ بن حامد، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990،

أحكام القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، كما لا بد أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم قانون 87/19 وخاصة فيما يتعلق بدفع الإتاوات.

كما اشترط المشرع الجزائري في شخص طالب منح عقد الامتياز الفلاحي أن يكون شخص طبيعي من جنسية جزائرية<sup>1</sup>، وبالتالي لا يجوز للأجانب والأشخاص المعنوية الاستفادة من هذه الأراضي، كما يجب أن يكون المستفيد بالغاً غير محجور<sup>2</sup> عليه، و أن لا يكون قد سلك سلوكاً غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية<sup>3</sup>، لكن إثبات ذلك ليس بالأمر السهل، لان إثبات السلوك غير المشرف (حركي) أثناء الثورة حسب المرسوم رقم 39/96 المؤرخ في 1996/07/20 غير منشور، عن طريق اللجنة المنعقدة لدى وزارة المجاهدين، أما مصالح الأمن فهي غير مؤهلة لإبداء الرأي في هذه المسألة<sup>4</sup>.

ويقصى من الاستفادة من أحكام القانون 10-03 الأشخاص الذين<sup>5</sup>:

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

- كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.

- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم.

كما اشترط القانون 87-19 في المادة 10 منه أن يكون المستفيد عاملاً دائماً في القطاع الفلاحي، بمعنى الشخص الذي مارس عمله في المزرعة حتى الموسم الزراعي، يضاف إلى ذلك العامل الذي سبق أن مارس عمله في المزرعة الاشتراكية، وهو إما في وضعية إنتداب لأسباب تفضيها مصلحة الخدمة في هياكل أخرى تابعة للقطاع الفلاحي أو معني بتقليص عدد العمال خلال الموسم في إطار تطبيق التعليمات رقم 1114 المؤرخة في 09 نوفمبر 1986

<sup>1</sup> المادة 05 من القانون 10-03 السابق الذكر

<sup>2</sup> بن رقية بن يوسف، مرجع سبق ذكره، ص: 129

<sup>3</sup> المادة 19 من القانون رقم 10-03 السابق الذكر

<sup>4</sup> راجع: القرار رقم 002982 المؤرخ في 10/06/2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، ص: 186

<sup>5</sup> المادة 07 من القانون 10-03 السابق الذكر

والمترتبة بمردودية المزارع الاشتراكية، أو في وظيفة أداء الخدمة الوطنية، أو مستخدماً في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون أو مهندساً أو تقنياً فلاحياً أو عاملاً موسمياً أو فلاحاً شاباً أو مجاهداً أو من ذوي الحقوق<sup>1</sup>.  
والهدف من كل هذه الشروط هو أن الدولة تمنح العقار الفلاحي إلا لمن تتوفر فيه شروط استغلاله استغلالاً أمثل والحفاظ على وجهته الفلاحية.

### الفرع الثاني: الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي الفلاحية

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

1- إدارة واستغلال مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصياً: أي المجهود الإداري الذي يستطيع أن يقوم به العضو ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في ممارسة نشاطها، وتكون حصة العمل شخصية بمعنى أن المستفيد الذي يقدمها يتعهد بالعمل شخصياً تكريساً للمبدأ القائل ((إن الأرض لمن يخدمها)) علماً أن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو مشكلة من أصحاب امتياز متعددين، وبعد انتهاء الشكليات المطلوبة تكتسب صفة الشخص المعنوي المتميز عن أعضائه<sup>2</sup>

كما أن المستثمرين أصحاب الامتياز ملزمين بحماية الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية الملحقة بالأرض الممنوح امتيازها والمحافظة على وجهتها الفلاحية بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به، ويجب عليهم دفع الإتاوة التي يحدد وعائها سنوياً بموجب قانون المالية.

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

2- منع التأجير من الباطن للأراضي والأمولاك السطحية

<sup>1</sup> بن رقية بن يوسف، مرجع سبق ذكره، ص: 130

<sup>2</sup> المادة 20 من القانون 10-03 السابق الذكر

- 3- استغلال صاحب الامتياز للأراضي الممنوحة له
  - 4- عدم تغيير الوجهة الفلاحية أو الأملاك السطحية الممنوحة
  - 5- عدم البناء في الأراضي إلا بموجب رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- ويترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات وبعد إثبات المخالفة بمحضر يعاينه محضر قضائي طبقاً للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الإصدار المبلغ قانوناً، تقوم إدارة الأملاك الوطنية، بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 28 من القانون نفسه

## المبحث الثاني: إجراءات الحصول على عقد الامتياز الفلاحي

نتناول في هذا المبحث الإجراءات القانونية المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، وذلك من خلال تقسيمه إلى مطلبين، أولهما الإجراءات الأولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبملف الطلب ومحتوياته، وفي المطلب الثاني سنتطرق إلى إجراءات إعداد عقد الامتياز الفلاحي من طرف مديرية أملاك الدولة بعد دراسته من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

### المطلب الأول: الإجراءات الأولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يتم إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، بصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية<sup>1</sup>. إلا أن إيداعها مرتبط بأجل 18 شهراً، ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وعند انقضاء هذا الأجل وبعد إعدارين متباعدين بفترة شهر يبينها محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم، متخلين عن حقوقهم، وفي هذه الحالة، تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية<sup>2</sup>. كما انه لا بد أن يشتمل ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز على الوثائق التالية:

- استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 تملأ بشكل واف.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة أو قرار الوالي.
- نسخة مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح، مستخرج من مخطط الأراضي.

<sup>1</sup> المادة 09 من القانون رقم 10-03 السابق الذكر

<sup>2</sup> المادة 30 من نفس القانون

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرّداً محيناً لأملك المستثمرة، وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19 الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 10-326.
- توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>1</sup>.

وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين ، تتولى إدارة مسح الأراضي، بطلب من المعني، إعداد أو تحيين هذا المخطط<sup>2</sup>.

بعد إيداع ملف طلب تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من المستثمرة المعنية، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الوثائق المتعلقة بالملف، وبعد دراسة الملف يقوم بشكليات توقيع دفتر الشروط المرفق في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326<sup>3</sup>. كما لا بد أن يتأكد من أن المستثمرة الفلاحية ليست في حالة نزاعات قضائية وفي حالة وجود نزاع قضائي لدى الجهات القضائية يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إلى غاية بث الجهة القضائية فيها نهائياً<sup>4</sup>، وإذا توفرت كافة الشروط المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، عندئذ يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز الفلاحي باسم كل مستثمر<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 ، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

<sup>2</sup> المادة 04 من نفس المرسوم

<sup>3</sup> المادة 05 من نفس المرسوم

<sup>4</sup> المادة 11 من نفس المرسوم

<sup>5</sup> المادة 05 من نفس المرسوم

أما إذا تطلب الأمر دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية للدراسة يترأسها الوالي<sup>1</sup>.

تتشكل اللجنة الولائية من:

- مدير أملاك الدولة.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير مسح الأراضي.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير التنظيم والشؤون العامة.
- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليمياً.

كما يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها<sup>2</sup>.

عند نهاية دراسة الملفات من قبل اللجنة الولائية نكون أمام حالتين:

1- إذا تم قبول الملف، يرسله الوالي بدوره مرفقاً بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط وإرساله إلى إدارة الأملاك من أجل إعداد عقد الامتياز الفلاحي.

2- إذا لم يقبل الملف يُعلم الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، برفض منح الامتياز، وهنا يمكن لطالب عقد الامتياز تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 06 من نفس المرسوم

<sup>2</sup> المادة 07 من نفس المرسوم

<sup>3</sup> المادة 08 من نفس المرسوم

## المطلب الثاني: الإجراءات النهائية لإعداد عقد الامتياز الفلاحي

إعداد عقد الامتياز الفلاحي من مهام إدارة أملاك الدولة وباسم كل مستثمر يستوفى فيه الشروط المذكورة في المادة 05 من القانون رقم 10-03، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

على انه إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبحصص متساوية، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في الشيوخ باسم كل الورثة<sup>1</sup>.

كما تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري الذي يتضمن ما يلي:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشيوخ، عند الاقتضاء.
- مدة الامتياز.
- موقع الأرض وقوائم الأراضي والأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك<sup>2</sup>.

ترسل إدارة أملاك الدولة بعد استكمال إجراءات التسجيل نسختين منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه هو بدوره إلى صاحب الامتياز عن طريق النسخة الثانية منه<sup>3</sup>.

حيث يحرر العقد الإداري (عقد الامتياز) في نسخة أصلية بالإضافة إلى نسختين تخصص إحداها للاستثمار والحفظ العقاري، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل والشهر العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 12 من المرسوم السابق

<sup>2</sup> المادة 13 من نفس المرسوم

<sup>3</sup> المادة 15 من نفس المرسوم

<sup>4</sup> نبيل صقر، العقار الفلاحي نصاً وتطبيقاً، طبعة جديدة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د ت، ص: 49

### المبحث الثالث: طرق انتهاء عقد الامتياز والنتائج المترتبة عنه

- سبق القول بان عقد الامتياز هو عقد محدد المدة، وينتهي حسب نص المادة 26 من القانون 10-03 والتي تنص على انه: "تنتهي مدة حق الامتياز:
- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده.
  - بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز
  - عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته...."

وهذا ما سيتضح من خلال مطالب هذا المبحث

#### المطلب الأول: طرق انقضاء عقد الامتياز

بحسب نص المادة 26 المذكور أعلاه يتضح لنا أن هناك طريقتان ينتهي بهما عقد الامتياز، انتهاء طبيعي وذلك بانقضاء المدة القانونية للعقد المحددة بموجب نص المادة 07 من نفس القانون<sup>1</sup>، وفي حالة عدم طلب تجديد العقد، أما الانتهاء غير الطبيعي يكون إما بطلب من صاحب الامتياز أو إخلاله بالالتزامات الملقاة على عاتقه، وهذا ما نصت عليه المادة 03 من دفتر الشروط العقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة.

#### الفرع الأول: الانتهاء الطبيعي لعقد الامتياز

تنتهي العقود الإدارية في الأصل وتزول بأسباب انقضاء عادية وذلك بتحقيق أغراضها عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملاً<sup>2</sup>.

وبما أن عقد الامتياز من العقود الإدارية، فإنه ينتهي نهاية طبيعية وعادية كباقي العقود الإدارية وذلك بتنفيذ جميع الالتزامات المتفق عليها في عقد الامتياز، وبانقضاء المدة التي حددتها المادة 04 من القانون 10-03 والمحددة بأربعين (40) سنة، هذا في حالة عدم رغبة

<sup>1</sup> المادة 7 من القانون 10/03 السابق الذكر .

<sup>2</sup> عمار عوايدي، القانون الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص:597

المستثمر صاحب الامتياز تجديد عقد الامتياز، أما في حالة رغبة هذا الأخير في تجديد العقد فان المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 قد نصت على انه في هذه الحالة ما على المستثمر سوى تقديم طلب خطي ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك قبل انقضاء مدة العقد باثنا عشر (12) شهراً.

يبدأ سريان عقد الامتياز في مواجهة أطرافه والغير، من تاريخ نشره في المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 05 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

لا يتطلب انتهاء عقد الامتياز إجراء نشره في المحافظة العقارية عكس بداية السريان الذي يتطلب النشر، باعتبار عقد الامتياز محدد المدة.

إذا تضمن السند تحديد موعد انقضاء الحق وتم شهره فان هذا الشهر لا تقتصر حجيته على اكتساب الحق مثل حق الانتفاع، بل تمتد إلى كل أحكام السند، ومن ثم يكون موعد انتهاء الحق مشهراً وبانتهائه ينقضي حق الانتفاع، ويكون نافذاً في مواجهة المتعاقدين وبالنسبة للغير أيضاً، دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء آخر إذ يتم الانقضاء بحكم القانون، أما إذا لم يتضمن السند تحديد موعد الانقضاء فهذا الزوال يتطلب الشهر حتى يعلم الغير بحقيقة وضع العقار، وبيان الحق المقرر عليه قد زال، ويتم الشهر بطريقة التأشير الهامشي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الانتهاء غير الطبيعي لعقد الامتياز

كقاعدة عامة قد تنتهي العقود الإدارية إنتهاءً طبيعياً وذلك بانقضاء مدتها المحددة كما سبق التطرق إليه، وقد تنتهي قبل انقضاء المدة المحددة وهو ما يعد انتهاء غير طبيعي لعقد الامتياز.

ينقضي عقد الامتياز بصفة غير طبيعية للأسباب التالية:

<sup>1</sup> طلبة انور، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة، مصر، 1992، ص: 627

أولاً: نهاية عقد الامتياز بطلب من صاحبه قبل انقضاء مدة الامتياز

يمكن للمستثمر صاحب الامتياز، وبناء على رغبته أن يطلب إنهاء عقد الامتياز قبل أن تنتضي مدته القانونية، ويشترط لإنهاء عقد الامتياز أن يقوم المستثمر صاحب الامتياز بتقديم إشعار يعلن فيه انسحابه قبل مدة سنة واحدة على الأقل<sup>1</sup>.

ثانياً: إنهاء عقد الامتياز عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته

تستطيع الإدارة ممثلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبارادتها المنفردة أن تقوم بإنهاء عقد الامتياز قبل انقضاء مدته، وذلك في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته مثل أن يثبت عدم استغلال الأرض لمدة سنة واحدة، أو عدم دفع الإتاوة لمدة سنتين متتاليتين، أو تحويل وجهة استغلال الأرض الفلاحية، وكل إخلال نصت عليه المادة 29 من القانون 03-10، وكذلك ما نصت عليه المادة 08 من دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326-10.

ويتم هذا النوع من الانهاء وهو الفسخ الإداري لعقد الامتياز بمبادرة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عند إخلال هذا المستثمر صاحب عقد الامتياز الفلاحي بالتزاماته التي يعاينها محضر قضائي، ثم يتم اعذاره من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام القانون 03-10، وكذا بنود العقد ملحقاً بدفتر شروطه، وفي حالة عدم امتثاله بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعذار المُبلّغ قانوناً، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد أخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز الفلاحي دون اللجوء للقضاء.

إلا انه قبل تقرير الفسخ لا بد من إتباع إجراءات أولية في ذلك، بحيث إذا ما تبين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أثناء زيارته الميدانية من خلال أن المستثمر صاحب الامتياز لم يقم بالتزاماته المنصوص عليها في المادتين 22 و 29 من القانون 03-10، والمادة 03 من دفتر الشروط، فانه يثبت ذلك بموجب محضر يعده محضر قضائي، بعدها يقوم بإعذار

<sup>1</sup> انظر الفقرة 7 من المادة 2 من دفتر شروط الامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة

المستمر مع منحه مهلة للقيام بالتزاماته القانونية، فإذا انقضت المدة المحددة في الإصدار مع عدم تنفيذ الالتزامات، يحق للدولة ممثلة بإدارة أملاك الدولة فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

وعلى خلاف ما كان مقرراً في القانون 87-19، حيث انه وفي حالة أن المستفيد من حق الانتفاع الدائم أخل بالتزاماته كقيامه بتأجير الأراضي من الباطن أو أحد الالتزامات المنصوص عليها، فإن الإدارة تقوم باللجوء للقضاء من أجل فسخ العقد الإداري الممنوح بموجبه حق الانتفاع الدائم، أما في ظل القانون 10-03 فإنه يحق للإدارة أن تقوم بفسخ عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بإرادتها المنفردة دون حاجتها للجوء إلى القضاء للحصول على إذن بتوقيعه.

### المطلب الثاني: النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز

إن انتهاء عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تترتب عليه نتائج تطرقت إليها المادة 26 من القانون 10-03، وهذه النتائج تتعلق بالأرض الفلاحية محل الامتياز والأملاك السطحية الملحقة بها، وأخرى تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز ذاته، وأيضاً تتعدى هذه النتائج إلى حقوق الدائنين في حالة وجود ديون وهذا ما نصت عليه المادة 27 من نفس القانون.

### الفرع الأول: مآل الأرض والأملاك السطحية محل الامتياز

تنص المادة 04 من القانون 10-03 على أن: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد...".

بما أن عقد الامتياز محدد المدة حسب نص المادة المشار إليها ولا يمنح سوى حق استغلال الأراضي الفلاحية دون حق الرقابة الذي تبقى الدولة محتفظة به، وبذا فإنه وعند انتهاء عقد الامتياز بين السلطة المانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز، فإن كل عناصر الملكية

من حق الاستغلال وحق الاستعمال وحق التصرف، تصبح مجتمعة لدى الدولة انطلافاً من أن الأراضي الفلاحية محل الامتياز تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة ولذلك فإن المستثمر صاحب الامتياز يلتزم بإرجاع الأراضي الفلاحية عند انتهاء عقد الامتياز.

وسواءً أكانت نهاية عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبيعية وذلك بانقضاء مدة الامتياز المحددة بالقانون 10-03، أو غير طبيعية بمبادرة من المستثمر صاحب الامتياز أو الفسخ من طرف الإدارة، في حالة الإخلال بالالتزامات يلزم المستثمر صاحب الامتياز بإرجاع الأراضي الفلاحية محل الامتياز والأملاك السطحية المتصلة بها للدولة في الحالة التي هي عليها وهو ما تنص عليه المادة 26 من القانون 10-03 في فقرتها الثانية بقولها: "وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية، في الحالة التي هي عليها".

وبما أن عملية استرجاع الأراضي لا تثير إشكالا في تحديدها، وإنما الاختلاف قد يكون حول الأملاك السطحية والتي عرفتها المادة 04 من نفس القانون المذكور أعلاه في فقرته الثانية على أنها: "يقصد في مفهوم هذا القانون بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والغراس ومنشآت الري".

إضافة إلى أن عملية جرد الأملاك السطحية الملحقة بالأرض الفلاحية محل الامتياز تتم وفقا لبطاقة جرد لأملاك المستثمرة والتي يُصرح بها المستثمر حول مجمل الأملاك السطحية ما عدا الأرض السطحية والتي يقوم بتوقيعها ويتم التصديق على هذا الإمضاء.

وتتضمن بطاقة الجرد وصفاً شاملاً ودقيقاً لجميع الأملاك السطحية الملحقة بالأرض الفلاحية محل الامتياز، حيث تحدد هذه البطاقة تعيين كل من: الاغراس، مباني الاستغلال مباني التربية والبيوت الزراعية البلاستيكية، وكذا المباني السكنية، تجهيزات الري، ويتم كذلك تحديد المساحات المشغولة وقدرتها واصل هذه الأملاك وطريقة استعمالها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 السابق الذكر

وأخيراً فإن الأراضي الفلاحية محل الامتياز وجميع الأملاك السطحية المتصلة بها يكون مآلها الاسترجاع من قبل الدولة.

### الفرع الثاني: تعويض المستثمر صاحب الامتياز عن الأملاك السطحية

تنص المادة 26 من القانون 10-03 في فقرتها الثالثة على انه: "يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته".

يفهم من خلال نص هذه المادة أن من حق المستثمر صاحب الامتياز أن يحصل على تعويض عن الأملاك السطحية عند انتهاء عقد الامتياز ولو كان الانتهاء ناتجاً عن الفسخ الإداري<sup>1</sup> لعقد الامتياز.

أن استرجاع الأملاك السطحية يتم بمقابل دفع تعويض من قبل إدارة أملاك الدولة، والتي تقوم بتقدير قيمة هذا التعويض، هذا ويستطيع المستثمر صاحب الامتياز اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة<sup>2</sup>، في حالة التنازع حول تقدير قيمة هذا التعويض.

تجدر الإشارة إلى أن المستثمر صاحب الامتياز في حالة إخلاله بالتزامات وقيام الإدارة بالفسخ الإداري لعقد الامتياز، فإنه يمنح تعويضاً تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها.

فالأملاك المسترجعة إما أن تكون بوضعية جيدة وإما أن تكون في حالة سيئة، ففي الحالة الأولى التعويض ينقرر لفائدة المستثمر على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية والتي زادت من قيمتها، أما في الحالة الثانية فإن مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز

<sup>1</sup> يتم الفسخ الإداري في حالة إخلال المستثمر بصاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها قانوناً، وهذا الفسخ لا يمنع المستثمر من الحصول على تعويض، غير أن كل ما في الأمر اقتطاع 10% من مبلغ التعويض الأصلي

<sup>2</sup> يقصد بالجهات القضائية المختصة القضاء الإداري لان المنازعة بين هيئة إدارية والمستثمر طبقاً لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إضافة إلى أن الأصل أن المنازعة الأصلية تخص الفسخ والفرع الناشئ عنها هو المطالبة بالتعويض

يقطع منه نسبة 10% كتعويض يعود للدولة نتيجة الأضرار التي ألحقها المستثمر بالمستثمرة الفلاحية<sup>1</sup>.

مثال: أن يحصل المستثمر صاحب الامتياز على تعويض من قبل مديرية أملاك الدولة قدره واحد (1) مليون دينار جزائري، وفي حالة الإخلال بالالتزامات يقطع مبلغ قدره 100.000 دج، وبذا يكون المبلغ المستحق فعليا هو 900.000 دج ومبلغ التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة يكون بالنسبة للأملاك السطحية فقط، والتي تشمل المباني والأغراس وغيرها، احتراماً لمبدأ الأملاك المكتسبة، أو فائض القيمة المضافة المحققة من طرف المستثمر صاحب الامتياز على المستثمرة الفلاحية عند نهاية عقد الامتياز تطبيقاً لنص المادة 26 فقرة 02 من القانون 10-03، وتنص المادة 27 من نفس القانون على أن: "تحسب الامتيازات والرهن المحتملة التي تنقل للمستثمرين في مبلغ التعويض".

من خلال نص المادة السابقة فإن جميع الرهن التي يتم توقيعها على المستثمرة الفلاحية تحتسب في مبلغ التعويض الذي يمنح للمستثمرة مقابل الأملاك السطحية، وبالتالي يكون من حق الهيئات المقرضة التي تم رهن حق الامتياز لصالحها اقتضاء حقها من مبلغ التعويض الذي يتقاضاه المستثمر عن الأملاك السطحية.

كما يمكن احتساب بعض الامتيازات في مبلغ التعويض الذي يمنح للمستثمر، وحق الامتياز المقرر قانوناً لبعض الديون كديون العمال والتي تخول لأصحابها الحق في التقدم وهو ما تعرض له القانون المدني عند تعرضه لحقوق الامتياز.

وعليه فإن مبلغ التعويض الممنوح للمستثمر صاحب الامتياز عن الأملاك السطحية يمكن أن تقطع من 10% في حالة الإخلال بالالتزامات وكذا يمكن أن تقطع من قيمة الديون الناتجة عن الرهن التي يكون المستثمر أنشأها على حق الامتياز.

<sup>1</sup> انظر المادة 26 فقرة 03 من القانون رقم 10-03 السابق الذكر

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

## خلاصة الفصل:

في نهاية هذا الفصل نخلص إلى أن:

- عقد الامتياز الفلاحي يطلق على عقد الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة
- تم استبدال حق الانتفاع الدائم للفلاحين بعقد الامتياز الفلاحي
- يتحقق عقد الامتياز بتقديم ملف اداري لمصالح الفلاحة التابعة للولاية، ثم بعدها تكرر العملية بعقد امتياز تحرره إدارة أملاك الدولة.
- أن هناك طريقتان ينتهي بهما عقد الامتياز، انتهاء طبيعي وذلك بانقضاء مدة العقد القانوني، وكذا إنتهاء غير طبيعي الذي يكون إما بطلب من صاحب الامتياز أو إخلاله بالالتزامات الملقاة على عاتقه.
- أن انتهاء عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تترتب عليه نتائج تطرق إليها المشرع الجزائري من خلال تشريعاته.
- يترتب على نهاية الامتياز الحق في تعويض لفائدة المستثمر.
- عقد الامتياز الفلاحي لا يساوي عقد الملكية.

الختامة

خاتمة:

ان عملية المد والجزر التي عرفتها الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة منذ الاستقلال بسبب تعقد الوضعية العقارية الفلاحية، واختلاف المفاهيم للجهاز القانوني المعمول به في الجزائر، حيث انه مرت عليها عدة حضارات تحمل في طياتها عقائد وايدولوجيات مختلفة، فلقد عرفت الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة عدة نظم قانونية منذ ان بزغ فجر الاسلام على ربوع هذا الوطن، فمن نظام ارض البايلك في العهد العثماني، ثم نظام الدومين العام والخاص اثناء الاحتلال الفرنسي.

وبعد الاستقلال كانت هذه الأراضي محل اهتمام من طرف المشرع، إذ انه أصدر بشأنها وابلا من النصوص التشريعية كالأمر 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي، فنص المشرع في المادة 02 منه انه تمنح الدولة وبدون مقابل الإستغلالات الزراعية المسيرة ذاتيا لجماعات العمال للانتفاع بها لمدة غير محددة. وقانون الثورة الزراعية الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 الذي يتضمن أحكام جديدة لم ترد في التسيير الذاتي في الفلاحة فيما يخص حق الانتفاع، ومن هنا بدأت المميزات تضي على حق الانتفاع حيث أصبح مؤبد ينتقل للورثة ولا يمكن الحجز عنه والتنازل عنه الا في حالة الإخلال بالالتزامات وبموجب حكم قضائي.

وقانون 19/87 فلقد إستبين لنا من خلال دراسته أن المشرع يملك للمستفيد حق الإنتفاع دون الرقبة حيث أصبح هذا الحق مؤبد قابل للنقل والتنازل والحجز عليه ولا يمكن تحديده أو تجريده من صاحبه إلا وفق قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ولم يبقى بعد ذلك للدولة سوى ملكية الرقبة حتى تتمكن من ممارسة الرقابة على نمط الاستغلال وعصرنة اساليب ووسائل الانتاج وضمان استغلال هذه الاراضي استغلال امثل وبصفة جماعية وعلى الشيوخ والمحافظه على طابعها الفلاحي.

فكثرت النصوص القانونية والاورام زاد من تعقيد الوضعية العقارية الفلاحية من جهة، وبث في نفوس الفلاحين، عدم الثقة في عملية الارتباط بالأرض من جهة أخرى.

وكان لهذا الأمر انعكاس سلبي على مردودية الإنتاج الفلاحي حيث ان هذه الأراضي تحول إلى قطع مستقلة لأغراض خارجة عن النطاق الفلاحي وكذا التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية، فالوضعية التي يعرفها القطاع الزراعي المزرية ليس العيب في النصوص التي صدرت في شأن استغلال الأرض بقدر ما يعود إلى إجراءات تطبيقها، لان الهدف الأسمى الذي سعى المشرع الوصول إليه هو الأرض لمن يخدمها.

كما حاول المشرع تفادي اخطاء القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الذي يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث انه من أسباب فشل هذا الاخير عدم استقرار جماعة المنتجين نتيجة لعدم ضبط العلاقة فيما بينهم فيما يخص تقاسم الاشغال والارياح ومن أسباب فشله كذلك الشعور بالاستقلالية الفردية الذي كان له الاثر البالغ في التجرد من القيام بالوظائف الموكلة لكل مستفيد في المستثمرة الفلاحية ادى للقسمة الداخلية لأراضي المستثمرة الأمر الذي نتج عنه تفتيت الأرض الفلاحية لذلك شجع المشرع في قانون 10-03 على اقامة المستثمرات الفلاحية الفردية.

ونص كذلك على أنه يتعين على المستثمرين أصحاب عقد الامتياز الفلاحي في المستثمرات الفلاحية الجماعية لإنشاء إتفاقية، تحدد طريقة مشاركة كل واحد منهم كما تحدد كيفية توزيع واستعمال المداخل.

فالإطار القانوني المنظم لعقد الامتياز الفلاحي يتضمن أحكام قانونية تثمن وتحسن كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إذ ان مبدأ نجاح هذه المنظومة منوط بمبدأ تشجيع ومتابعة كل نشاط فلاحي كما هي مرتبطة بمدى احترام المستثمر

صاحب عقد الامتياز الفلاحي أحكام هذا القانون ومعرفة مدى نجاح هذا القانون لا يثبتته ولا تجسده الا السنوات القادمة.

# قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: قائمة الكتب

- 1- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الاولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر 2001.
- 2- حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، ، دار هومة، الجزائر، طبعة جديدة، 2014.
- 3- زروقي ليلي ، التقنيات العقارية\_ العقار الفلاحي، الجزء الاول ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، طبعة 2001.
- 4- السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع و حق الارتفاق)، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان ، الجزء التاسع .
- 5- صدوق عمر ، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 1988.
- 6- صقر نبيل ، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة جديدة.
- 7- طلبة انور، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة، مصر، 1992.
- 8- عجة الجيلالي، ازمة العقار الفلاحي مقترحات تسويتها ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، القبة القديمة، الجزائر، 2005.
- 9- عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني ، الطبعة الثالثة ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2004.
- 10- لعشب محفوظ بن حامد، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990 .

- A.MAHIOU, COURS D'INSTITUTION Administrates, 3éme éd,OP,U,1981,ALGER
- Circulaire interministérielle du 30-08-1987 ,relative aux modalités de mise en œuvre des mesures l'organisation des domaines agricoles du secteur public

النصوص القانونية:

أ- قائمة القوانين والاورام

- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97 سنة 1971.
- الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30/09/1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة .
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975.
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق لـ 17 أبريل 1975، المتضمن اعداد مسح الارضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92، سنة 1975.
- قانون 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 الموافق لـ 8 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50 ، المؤرخة في 9 ديسمبر 1987 ، الملغى بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 01 جمادى الأول 1411 ، الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 10/08/2008

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 سنة 2008.
- القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح .

**النصوص التنظيمية**

**ب/ قائمة المراسيم والقرارات التنفيذية**

- المرسوم التنفيذي رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 والمتضمن تنظيم الأموال الشاغرة.
- المرسوم رقم 69-16 المؤرخ في 15 فيفري 1969 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة
- المرسوم التنفيذي رقم 72-107 المؤرخ في 07 يونيو 1972 المتضمن نماذج عقد المنح واجراءات سحبه أو سقوط الحق فيه.
- المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة .
- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتعلق بممارسة حق الشفعة من طرف الدولة .
- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 10 رجب 1410 الموافق لـ 06 فبراير 1990 المحدد لكفيات تطبيق المادة 29 من القانون 87-19 الذي يضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد 6 لسنة 1990 .

## المراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المحدد لشروط اعداد العقد الاداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين في اطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، الجريدة الرسمية 7 فيفري 1990 العدد 6 .
- القرار رقم 002982 المؤرخ في 10/06/2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 02.

### 2/ التعليمات والمنشورات الوزارية

- التعليمات الوزارية رقم 120 المؤرخة في 7 مارس 1990
- الجريدة الرسمية 1962، العدد الأول، النسخة العربية
- الجريدة الرسمية 1962، العدد 12، النسخة العربية
- الجريدة الرسمية 1963، النسخة العربية

### 3/ المذكرات والمجلات

- بقار سلمى ، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي (حالة المستثمرة الفلاحية)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.
- رحمانى احمد، الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار واشكالية تطهيره، مجلة الموثق، الملتقى الوطني الأول، التوثيق وتحديات العصرنة، فندق الاوراسي، يومي 16-17 افريل 2002، الجزائر.

### 4/ المحاضرات والمنشورات

- بديع قرية فيصل عساف، مقرر القانون المدني، جامعة حلب، كلية الحقوق، 2010/2008

الفهرس

## الفهرس

### الشكر وتقدير

الاهداء

مقدمة:.....أ

تمهيد: ..... 6

### الفصل الأول :استغلال العقار الفلاحي قبل الاصلاح

المبحث الأول: نظام التسيير الذاتي..... 7

المطلب الأول: الفترة الممتدة من 1962م إلى 1968م ..... 7

الفرع الأول: تأسيس لجان التسيير ..... 7

الفرع الثاني: تنظيم تسيير المزارع الشاغرة..... 8

المطلب الثاني: الفترة الممتدة من 1968م إلى 1987م ..... 9

المبحث الثاني: الثورة الزراعية ..... 11

المطلب الأول: نطاق تطبيق الأمر ونمط الاستغلال..... 11

المطلب الثاني: شروط عقد المنح والآثار المترتبة عنه ..... 12

الفرع الأول: شروط عقد المنح ..... 12

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن عقد المنح..... 13

المطلب الثالث : شروط العقد الاداري والآثار المترتبة عنه ..... 14

الفرع الأول : شروط العقد الاداري :..... 14

الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن العقد الادارية : ..... 16

المبحث الثالث: حق الانتفاع الدائم..... 18

المطلب الأول: مفهوم حق الانتفاع ..... 18

الفرع الأول: تعريف حق الانتفاع ..... 18

الفرع الثاني: خصائص حق الانتفاع الدائم..... 20

الفرع الثالث: شروط منح حق الانتفاع الدائم طبقا للقانون 19/87..... 21

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن منح حق الانتفاع الدائم بموجب القانون 19-87 ..... 24

الفرع الأول: رقابة الدولة بصفقتها مالكة لحق الرقبة ..... 25

27.....	الفرع الثاني: المنازعات بتطبيق القانون 19/87
30.....	خلاصة الفصل:
<b>الفصل الثاني : العقار الفلاحي بعد الإصلاح (عقد الامتياز نموذجاً)</b>	
32.....	تمهيد:
34.....	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز
34.....	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز
35.....	المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز
35.....	الفرع الأول: حق محدد المدة
35.....	الفرع الثاني: حق قابل للنقل
36.....	الفرع الثالث: حق قابل للتنازل
36.....	الفرع الرابع: حق قابل للحجز عليه
36.....	الفرع الخامس: حق قابل للرهن
37.....	الفرع السادس: لا يمكن تجريد صاحب حق الامتياز من حقه إلا في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة
38.....	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
38.....	المطلب الرابع: شروط منح الامتياز الفلاحي
38.....	الفرع الأول: الشروط التي يجب توفرها بطالب منح عقد الامتياز الفلاحي
40.....	الفرع الثاني: الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي الفلاحية
42.....	المبحث الثاني: إجراءات الحصول على عقد الامتياز الفلاحي
42.....	المطلب الأول: الإجراءات الأولية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
45.....	المطلب الثاني: الإجراءات النهائية لإعداد عقد الامتياز الفلاحي
46.....	المبحث الثالث: طرق انتهاء عقد الامتياز والنتائج المترتبة عنه
46.....	المطلب الأول: طرق انقضاء عقد الامتياز
46.....	الفرع الأول: الانتهاء الطبيعي لعقد الامتياز
47.....	الفرع الثاني: الانتهاء غير الطبيعي لعقد الامتياز
49.....	المطلب الثاني: النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز

51.....	الفرع الثاني: تعويض المستثمر صاحب الامتياز عن الأملاك السطحية
54.....	خلاصة الفصل:
56.....	خاتمة:
60.....	قائمة المصادر والمراجع:
65.....	الفهرس