



جامعة باتنة 1  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه (ل.م.د) في الحقوق  
تخصص قانون عقاري

إشراف الدكتور:  
ثابتي وليد

إعداد الطالبة:  
أوراغ آسيما

### لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
عربي باي يزيد	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
ثابتي وليد	أستاذ محاضر "أ"	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
زردوم صورية	أستاذ محاضر "أ"	جامعة باتنة 1	مناقشا
دروازي عمارة	أستاذ محاضر "أ"	جامعة الجلفة	مناقشا
قادري نادية	أستاذ محاضر "أ"	المركز الجامعي بريكته	مناقشا

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَهُوَ الَّذِي أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ نَبَاتَ كُلِّ شَيْءٍ فَأَخْرَجْنَا مِنْهُ خَضِرًا نُخْرَجُ مِنْهُ حَبًّا مَّتْرَاكِبًا وَمِنَ النَّخْلِ مِنَ النَّخْلِ مِنْ طَلْعِهَا قِنْوَانٌ دَانِيَةٌ وَجَنَّاتٍ مِّنْ أَعْنَابٍ وَالزَّيْتُونَ وَالرُّمَّانَ مُشْتَبِهًا وَغَيْرَ مُتَشَبِهٍ قُلْ أَنْظِرُوا إِلَى ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَيَنْعِهِ إِنَّ فِي ذَٰلِكُمْ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يُؤْمِنُونَ﴾

الأنعام: ٩٩

عن أنس بن مالك رضي الله عنه قال، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

"ما من مسلم يغرس غرسا أو يزرع زرعاً فإنه يكل منه طيراً أو إنساناً أو بهيمة

إلا كان له به صدقة."

صحيح البخاري

# إهداء

إلى الذي أخذ يدي عوداً طرياً فغرسني في رياض العلم وتعهديني غصناً طرياً بين أزهار العلم  
والمعرفة إلى القبس الذي أنار دريبي وسدد خطاي، أباي الحبيب حفظه الله وأطال عمره  
وأعاني على بره وطاعته وردد جميله.

إلى أمي الحنونة رمز الثقاني والعطاء حفظها الله وأطال عمرها وأعاني على برها  
وطاعنها.

إلى إخوتي

إلى زوجي وأبنائي

إلى كل عائلتي وأقاربي

وإلى كل طالب علم مجد ومكد وساهس الليالي من أجل طلب العلم

إلى كل من ساعدني ومد لي يد العون ولو بكلمة طيبة

وإلى كل أساتذتي بكلية الحقوق جامعة باتنة 01 عن فانا بحمليهم

إلى كل من زرعوا في طريقي الثاؤل والأمل وقدموا لي يد العون والمساعدة

إلى كل من يعرفني من قريب أو من بعيد

أهدي ثمرة جهدي المنواضع

أوراغ آسيا

# ذكري وترحم

إن الكلمات لنعجز عن التعبير عن الأسى الذي ألم بنا بفقدانا للأسناذ الدكتور "هوام علاوة" الذي غيبناه المنية عن مناقشة هذا العمل، فقد كان رحمه الله حيث الدأب على إخراج هذا العمل إلى النور، فاللهم جدد عليه نسمات رحمتك وإغفر له وأعفو عنه وأسكنه جنة الفردوس بكل حرف علمنا إياه.

رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه

# تشكر وعرافان

اللهم لك الحمد أكمله، ولك الشاء أجمله، ولك القول أبلغه، ولك العلم أحكمه، ولك السلطان أقومه، ولك الجلال أعظمه، الحمد لله الذي كفاني مؤونة هذه الدراسة وأنازلي ضرب العلم ويس لي من الوقت والجهد والصحة والعزيمة ما أعانني على إلهائها، إنه على كل شيء قدير.

أقدم بالشكر الجزيل الدكتور **ثابني وليد** الذي تفضل بالإشراف على هذا العمل فقد كان لي عوناً ولم يدخل جهداً في التوجيه والنصح والإرشاد، أشكر له الجهد الحثيث ودعمه المتواصل والذي لم يدخل بجهد ووقته وكان حاضراً بعلمه وعمله خلال كل مراحل إعداد الرسالة.

كما أوجه شكري وتقديري إلى السادة رئيس لجنة المناقشة الموقرة وجميع أعضائها من أساتذة مناقشين لفضلهم بقبول مناقشة هذه الأطروحة وتحملهم عناء قراءتها وتصويبها وتقويتها. كما أقدم بالشكر والعرافان لكل أعضاء الهيئة العلمية بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة باتنة لمجهوداتهم خلال فترة التكوين.

كما لا يفوتني تقدير الشكر الجزيل لكل من ساعدني في إنجاز هذا العمل وأخص بالذكر موظفي مديرية أملاك الدولة بباتنة، وكذا موظفي مكتبة الحقوق بجامعة باتنة فلم يني كل التقدير والعرافان.

# قائمة المختصرات

باللغة العربية

ج ر = جريدة رسمية

د س ط = دون سنة طبع

د ط = دون طبعة

ط = طبعة

د س ن = دون سنة نشر

د د ن = دون دار نشر

د ب ن = دون بلد نشر

ص = صفحة

ص ص = من الصفحة إلى الصفحة

ف = فقرة

ق ت ع = قانون التوجيه العقاري

ق ا م إ = قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ج = جزء

ق م = قانون مدني

ق أ = قانون الأسرة

P .....Page.

N°..... Numéro.

Op.cite..... Ouvrage précité

Ibid..... « ibidem » au même endroit

BNA..... La Banque Nationale d'Algérie

ONRA..... Office Nationale de la Reforme Agraire.

CCE..... Conseil Communale Elargi

FE..... fermes d'état

SDA..... Secteur du Développement Agricole

PNDA..... Le Plan Nationale De Développement Agricole

FNRDA..... Fonds Nationale pour le Réglages et le Développement Algérien

ONAC..... OFFICE NATIONALE DE COMMERCIALISATION

Pos..... Plan d'Occupation des Sols

SDA..... Secteur du développement Agricole

ONTA..... Office Nationale des terrains Agricoles.

DAS .....Investissements Agricoles Socialistes.

EAI..... Investissements Agricoles individuels.

CCRA..... Contres Coopératifs pour la Reforme Agraire.

CAPCS .....Coopératives Agricoles municipales a services multiples

# مقدمة

تعد الأراضي الفلاحية مصدر ثروة الأفراد والدول، وإحدى الركائز الأساسية للاقتصاد الوطني، لذا فقد دأب المشرع الجزائري على غرار غيره من التشريعات المقارنة على تنظيم وتحديد أطر استغلال هذه الأراضي بما يخدم مصلحة الفرد والمجتمع في آن واحد، فاستغلال الأرض الزراعية أو الفلاحية على الوجه الأمثل أمر مرتبط بالأساس بملكية الأرض لذا عمل المشرع على تصفية وتطهير الملكيات العقارية، فكان لتصنيف الملكية العقارية وتقسيمها إلى أملاك وطنية وأملاك خاصة وأملاك وقفية الأثر البالغ في التشجيع على استغلال الأراضي الفلاحية التي تشغل حيزا هاما في المجال الاقتصادي وتعد إحدى المقومات للنهوض به.

إذ أن الاهتمام باستغلال الأراضي الفلاحية لم يكن وليد اللحظة إذ ومنذ الوهلة الأولى للاستقلال قد أولى المشرع اهتماما بالغا بالأراضي الفلاحية باعتبارها مصدرا للنهوض بالاقتصاد الوطني وأحد الدعامات الأساسية لتحقيق الأمن الغذائي الذي تنتشده غالبية الأمم والدول.

وفي سبيل ذلك فقد انتهجت الدولة الجزائرية العديد من الأساليب وسخرت الآليات التي تتماشى مع كل حقبة سياسية واقتصادية تم تبنيها، وتجلى ذلك في سن ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية والتعليمات والمذكرات والمناشير التي أسهمت في تنظيم الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي، كما تم رصد العديد من الوسائل والمؤسسات والهيئات المختصة التي عملت على تفعيل المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية وتثمين الوعاء العقاري الفلاحي والاستغلال الأمثل له.

فمع بداية السبعينيات توجه الاهتمام إلى استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك للدولة لكن لم يكن بالقدر الكافي نتيجة انتعاش قطاع المحروقات وبداية التصنيع، بحيث عرف القطاع الفلاحي قصورا في تكوين رأس المال بسبب انخفاض الاهتمام بالاستثمارات الموجهة للعقار الفلاحي.

لكن مع بداية الثمانينات تزايد الاهتمام بالعقار الفلاحي فتم تكريس ميكانيزمات قانونية وتقنية هدفت إلى تحديث قطاع الفلاحة وتنمية الإنتاج وتطويره بطريقة تكفل حماية الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية ومنع المضاربة فيها بالنص على عدم إمكانية التنازل عنها، والحرص على استغلالها بصفة شخصية ومباشرة ومنع تجزئتها وإرساء سياسة الاستصلاح التي أسهمت في اتساع رقعة الأراضي الصالحة للفلاحة وتم تنظيم سبل استغلالها بحيث تتماشى مع قوامها وكذا التوجه الاقتصادي الجديد المتبع آنذاك.

ويعد صدور قانون التوجيه العقاري في التسعينات نقلة نوعية للقطاع الفلاحي وإطارا مرجعيا له بحيث عمل على تحرير المعاملات العقارية، وتم استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة، وتم ضبط أصناف الأراضي وطرق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، وتم التخلي نهائيا عن التوجهات وأساليب الاستغلال المتبعة آنفا بما فيها التسيير الذاتي والثورة الزراعية والانتفاع الدائم الذي تم تكريسه بموجب أحكام القانون 87-19، لكن نتيجة للتصاعد السريع للأثار التي خلفها قانون التوجيه العقاري

وبخاصة الإشكالات التي تمخضت عن استرجاع الأراضي المؤممة وعدم فعالية الطرق التي انتهجت ما نجم عنه توجه المشرع إلى اعتماد أسلوب الامتياز الفلاحي لاستغلال الأراضي الفلاحية كأسلوب حصري تم اعتماده بموجب قانون التوجيه الفلاحي 08-16، تلاه صدور القانون 10-03 الذي كرس الامتياز الفلاحي وبصفة نهائية كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

ويشكل عنصر استغلال الملكية العقارية أهمية بالغة، لذا فقد أولى له المشرع الجزائري حيزا معتبرا من التشريع، ففي ظل ازدياد الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية فقد اتجه المشرع إلى ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة واعتبر عدم استغلالها تعسفا في استعمال الحق، وأنزل عقوبات صارمة وردعية تصل إلى حد تجريد المالك من حق الملكية في حال ثبوت عدم استغلاله لها بل فإن المشرع ورغبة منه في حماية الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية فقد زاد في نطاق حماية استغلال الأراضي الفلاحية وعدم تركها بورا ليشمل حتى الأراضي الفلاحية ذات طابع الملك الخاص.

فبتفحص قانون التوجيه العقاري نجده قد أرسى بنص المادة 48 منه أحكاما صارمة في حال التخلي عن استغلال الأرض الفلاحية المملوكة للخوادم وتركها بورا تصل إلى حد إجبار المالك على بيع ملكيته، وتوسع نطاق تطبيق معيار عدم استغلال الأرض الفلاحية لأصل ارتباط هذا الأخير بالامن الغذائي ليشمل فيما بعد الأراضي الفلاحية التي تعد من مشتقات الأمالك الخاصة للدولة.

فالتوجه الجديد نحو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بموجب عقد الامتياز الفلاحي يعد ركيزة أساسية لدفع عجلة الاستثمار في القطاع الفلاحي وبخاصة بعد العمل على تفعيل الامتياز بدءا بإبرام عقد الامتياز الفلاحي بين المستثمر صاحب الامتياز والدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة وإمضاء دفتر الشروط من قبل المستثمر صاحب الامتياز، الذي يخوله التمتع بجملة من الحقوق وتحمل جملة من الالتزامات التي أقرها القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي رقم 10-326 وكذا دفتر الشروط.

يباشر المستثمر صاحب الامتياز استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بعد استكمال جميع الإجراءات المتطلبة قانونا، ويتم إعداد عقد الامتياز الفلاحي من قبل مديرية أملاك الدولة الذي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري ويتضمن كافة الالتزامات والحقوق الملقاة على عاتق كلا الطرفين استنادا إلى دفتر الشروط المعد خصيصا لهذا الغرض، وذلك بعد دفع المستثمر صاحب الامتياز لإتاوة مالية تستوجبها قوانين المالية السارية المفعول.

## 1- التعريف بالموضوع

يعد موضوع "استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري" من بين المواضيع التي تحتل مكانا

هاما في الدراسات القانونية في المجال العقاري، إذ يسלט الضوء على مفهوم العقار الفلاحي في التشريع الجزائري وبخاصة العقارات الفلاحية التي تدخل ضمن مشتملات الأملاك الخاصة للدولة التي تتمتع بمميزات تجعلها تتفرد عن باقي أصناف العقارات الفلاحية الأخرى سواء من حيث تكوينها أو النظام القانوني الذي يحكمها وكذا الطبيعة المميزة لطرق استغلالها وتنميتها واستثمارها هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فإن التجارب المتعددة لتسيير واستغلال هذا النوع من الأراضي الفلاحية تشغل حيزا هاما من الدراسات والأبحاث بسبب كثرة الإشكالات التي تثيرها، نتيجة الوتيرة المتسارعة لسن القوانين والتشريعات التي تنظمه وإغائها دون توخي النقائص التي خلفتها.

## 2- مجال الدراسة

قد صنفنا المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 90-25 الأراضي الفلاحية إلى ثلاثة أصناف قانونية تتدرج ضمنها فيمكن أن تكون أراضي ملك للخواص، أو أراضي وقفية أو أملاك وطنية، وحسب قانون الأملاك الوطنية فإن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية هي ملك للدولة دون سواها وحسب نص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم فقد صنفنا ضمن أملاك الدولة الخاصة.

لذا سنقتصر دراستنا على بيان أساليب استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ويخرج بذلك من مجال هذه الدراسة الأراضي الفلاحية الوقفية، والأراضي الفلاحية المملوكة للخواص فالإشارة إلى هذين الصنفين الأخيرين في متن الدراسة لا يتعدى مجرد الإشارة إليها بما يخدم موضوع الدراسة في حين تم إفراد جل هذه الأطروحة لدراسة أنماط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة دون سواها.

## 3- أهمية الموضوع

تتجلى أهمية هذا البحث المتعلق أساسا بموضوع "استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري" في محاولة تقصي مختلف المراحل التي مر بها استغلال الأراضي الفلاحية وبخاصة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ومما يزيد الموضوع أهمية هو تعلقه بدراسة بعض من جوانب الملكية العقارية وبخاصة عنصر الاستغلال، فاستغلال الأراضي الفلاحية ضبطه المشرع بجملة من الشروط والقيود حتى يتأتى الاستغلال الأمثل لهذه للأراضي.

إذ تبرز هذه الدراسة مختلف المراحل التي مر بها استغلال الأراضي الفلاحية بدءا من فجر الاستقلال إلى غاية يومنا هذا ومحاولة معرفة ورصد النقائص والثغرات التي أحاطت بكل قانون تم تطبيقه من أجل تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية، وإن كان تطبيق الامتياز الفلاحي ينطوي على نقائص يتعين

تقصيها ومحاولة تفاديها أم أن إعماله بالشكل الذي ورد به هو الطريقة المثلى لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، كما نحاول التتويه ورصد النقائص التي اعترت القانون 10-03 والإشارة إليها في معرض هذه الدراسة.

كما تبرز أهمية الموضوع في ارتباطه الوثيق بالأراضي الفلاحية هذه الأخيرة التي تشكل في حد ذاتها محورا أساسيا وهاما في بناء اقتصاد أي دولة وتحقيق ازدهارها واكتفائها الغذائي.

كما تكتسي الدراسة أهمية بالنظر إلى مكانة القطاع الفلاحي كقطاع تنموي بديل، وكضرورة حتمية لإستراتيجية التنوع الاقتصادي التي انتهجتها الدولة بتبنيها للنظام الرأسمالي وتوجهها الحالي إلى الاقتصاد الحر وانفتاحها على العالم مما جعل الاهتمام بالقطاع الفلاحي أمرا ضروريا وحتما في آن واحد من أجل تحقيق الاكتفاء الغذائي وبالتالي النهوض بالاقتصاد الوطني وفق سياسة تشريعية جعلت المشرع يكرس مختلف الموارد المادية والبشرية من أجل تنمية القطاع الفلاحي.

#### 4-دوافع اختيار الموضوع

يعتبر موضوع استغلال العقار الفلاحي من أهم المواضيع نظرا لتأثيره المباشر على الاقتصاد الوطني وكذا لأهمية الموضوع العلمية التي دفعتنا للبحث في هذا الموضوع، إذ تم اختيار الموضوع لعدة أسباب منها ما يعود لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية نوردها على النحو التالي:

##### الأسباب الذاتية

-فأسباب الذاتية لانقضاء هذا الموضوع تظهر في الرغبة والميول العلمي لدراسة العقار الفلاحي لما وجدت فيه من مادة علمية خصبة تحث على البحث لما تتصف به من دقة في الوصف والتحليل والمناقشة، وكذا الرغبة في توسيع مداركي العلمية في مجال أساليب الاستغلال التي تبناها المشرع الجزائري لاستغلال هذا النوع من الأراضي.

-محاولة إثراء المكتبة القانونية بدراسة قانونية متخصصة، ومحاولة معالجة جانب مهم من جوانب العقار الفلاحي والمتمثل في رصد الآليات التي أرساها المشرع من أجل استغلاله واستثماره وتنميته بما يحقق التنمية الاقتصادية باعتباره الخيار الأساسي والبديل الحتمي لقطاع المحروقات في الوقت الراهن.

##### الأسباب الموضوعية

ويمكن إجمالها فيما يلي:

-إلقاء الضوء على جانب مؤثر وهام في حياتنا المعاصرة، وهو التوجه نحو استغلال الأراضي الفلاحية لتحقيق الاستثمار العقاري وتحقيق التنمية والاتجاه إلى اعتماده كبديل عن قطاع المحروقات نظرا

للأهمية التي يكتسبها الاستثمار في المجال الزراعي الذي يهدف إلى تحقيق الأمن الغذائي، وتحقيق التوازن الاقتصادي في الوقت المعاصر.

- إن العقارات بما لها من قيمة كبيرة داخل أي مجتمع، الأمر الذي يستوجب علينا بيان جميع العناصر المتعلقة بها من حيث تملكها وبيان طرق استغلالها واستثمارها وتنميتها، ولا سيما وأن الأمر يتعلق بالعقار الفلاحي لما لهذا الأخير من أهمية بالغة باعتباره أحد الركائز الداعمة المعول عليها في الاستثمار في الوقت الراهن.

- الوصول إلى حقيقة استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز وهل حقق الاستغلال بهذا النمط الأهداف المرجوة، وما ترتب من آثار على الاقتصاد الوطني نتيجة استخدام هذا الأسلوب للاستغلال.

- تسليط الضوء على سياسة المشرع في مجال القطاع الفلاحي من خلال التقنيات والتشريعات التي أصدرها المشرع في إطار تنظيم وتسيير وحماية استغلال العقار الفلاحي، وبيان مدى نجاح أو فشل السياسة التشريعية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، فضلا عن استقصاء أهمية العقار الفلاحي باعتباره دعامة أساسية للتنمية الاقتصادية.

- التطرق إلى خصوصية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز والتنبيه إلى خصوصية الاستغلال بموجب عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه، وبيان أوجه النقص في استعمال هذا الأسلوب للاستغلال، ومدى تحقيقه للأهداف المتوخاة منه.

- تكريس ثقافة قانونية متداولة لدى جميع المتعاملين مع هذا النوع من الاستغلال، وتوضيح الالتزامات والحقوق الملقاة على عاتق كل طرف في عقد الامتياز المنصب على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

## 5- أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى:

- تقصي جل الأساليب التي مر بها استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

- تسليط الضوء على أهم التطورات التي عرفتها عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

- عرض أهم الأساليب التي تم اعتمادها من قبل المشرع الجزائري في عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ومدى تأثيرها بالتوجهات الاقتصادية والسياسية التي انتهجتها

الدولة، ومدى تأثيرها على حق الملكية العقارية وبخاصة إشكالية أراضي العرش باعتبارها ملكا من أملاك الدولة الخاصة والإشكالات التي تمخضت عن استغلال هذا النوع من الأراضي من قبل المواطنين، وكذا الإشكالات التي أثارها عمليات استرجاع مختلف أصناف الأراضي الفلاحية.

- إبراز واقع استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق أسلوب الامتياز وتأثير هذا الأخير على واقع التنمية الاقتصادية والنهوض بالقطاع الفلاحي.

- الوقوف على مواطن النقص والخلل والتناقض التي اعترت كل أسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

## 6- الدراسات السابقة وموقف الدراسة منها

تم اختيار موضوع "استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري" ودراسته على خلفية الاعتماد على مجموعة من الدراسات المرجعية السابقة المتخصصة منها والعامّة نذكر منها:

- **بوصبيعات سوسن**، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، -الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة-، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري جامعة قسنطينة سنة 2018/2017، طرحت الباحثة إشكالية "إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تكريس الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة؟"، وقد ركزت الدراسة على بيان تطور تصنيف العقار الفلاحي وتنظيم استغلاله في ظل النظام الاشتراكي، ثم بيان تطور تصنيفه وطرق استغلاله في ظل النظام الرأسمالي، كما تناولت الدراسة الامتياز كأسلوب لاستغلال العقار الفلاحي المملوك للدولة ببيان الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز، وكذا تنفيذ عقد الامتياز.

- **الوافي فيصل**، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة باتنة، السنة الجامعية 2016/2015، طرح الباحث إشكالية تتعلق ب: إلى أي مدى اهتم المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية ونظامها القانوني؟.

وقد تناول الدراسة وفق بابين الأول يتعلق بالإطار القانوني العام للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري تمت دراسته ضمن 03 فصول، الفصل الأول، يتعلق بتطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، والفصل الثاني يتعلق بالمعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية، والفصل الثالث يتعلق بتحرير المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية.

أما الباب الثاني فيتعلق بمنازعات الأراضي الفلاحية، وتناوله ضمن 03 فصول، الأول يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، والثاني يتعلق بإثبات ملكية الأراضي الفلاحية، أما الثالث فتناول الدعاوى

الناشئة عن الأراضي الفلاحية.

-**منتالشتة شفيق**، النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة "تقنية الامتياز" رسالة دكتوراه علوم تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2018/2017 طرحت الرسالة إشكالية تمثلت في "هل تعد فعلا تقنية الامتياز المنصوص عليها في قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، والقانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المطبق له على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة عقدا حقيقيا، وما أثره على نظامه القانوني(موحد أو مركب)، وقد قسمت الدراسة إلى بابين الأول تناول نشأة الامتياز والباب الثاني يتعلق بتنفيذ الامتياز.

-**بوعافية رضا**، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2018/2017، طرحت هذه الرسالة إشكالية "مدى قدرة القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعقار الفلاحي المملوك للدولة في خلق علاقة وطيدة بين الفلاح والأرض، بحيث تبتث الأمن والطمأنينة في نفس الفلاح بعدم حرمانه وانتزاع أرضه منه وتدفعه إلى حمايتها وتنميتها واستثمارها".

وقد ركزت هذه الدراسة في مجملها على بيان آليات التسيير الإداري للفلاحة، ثم بين آليات التسيير في مرحلة الإصلاحات.

-**بوشريط حسناء**، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق، بسكرة، السنة الجامعية 2017/2016، طرحت الباحثة إشكالية تتعلق ب"إلى أي مدى تمكن المشرع الجزائري من ضبط سياسته العقارية من خلال النظام القانوني للعقار الفلاحي بما يحقق التنمية في جميع جوانبها"، وقد ركزت هذه الدراسة على البحث في تنظيم حق الملكية واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وذلك ببيان مفهوم الملكية العقارية الفلاحية وتصنيفاتها المختلفة وطرق إثبات الملكية العقارية الفلاحية، وكذا بيان أدوات مراقبة استغلال الملكية العقارية الفلاحية، وبيان إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين، وتناولت بالبحث التمويل الفلاحي، كما بينت الدراسة أنماط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والآثار المترتبة عن اعتماد الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

-**شعابنة إيمان**، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع توثيق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2017/2016، طرحت الباحثة إشكالية تتمحور حول "ما مدى نجاح الاستثمار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز؟"، وقد ركزت الدراسة موضوع البحث حول أحكام استثمار العقار الفلاحي التابع للأمولاك

الخاصة للدولة مبرزة أسس ومبادئ الاستثمار الفلاحي، وكذا تمويل الاستثمارات الفلاحية، كما تناولت بالدراسة والتحليل لشروط وكيفيات منح الامتياز، وتطرقت أيضا لطرق الحماية القانونية لأطراف عقد الامتياز الفلاحي.

ما يلاحظ من خلال عرض الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري أن كل دراسة تمحورت حول استغلال هذه الأراضي بوجه عام دون التركيز على أنماط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بوجه خاص، ما يجعل موضوع بحثنا يتميز عنها بأن تناول جزئية بيان أنماط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ببيان وتقصي مختلف أنماط الاستغلال منذ فجر الاستقلال إلى يومنا هذا، ما يجعل هذه الدراسة متفردة بالتحليل الدقيق لأنماط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والإشكالات التي تثيرها نتيجة النقائص والتناقضات التي اعترت القوانين المنظمة لاستغلال هذا النوع من الأراضي.

## 7- صعوبات البحث

واجهني أثناء هذه الدراسة جملة من الصعوبات لعل أهمها:

-صعوبة حصر جميع المناشير والتعليمات والمذكرات المنظمة للعقار الفلاحي، نظرا لغزارتها ولكميتها الهائلة.

-قلة المراجع الأجنبية المتخصصة في موضوع استغلال الأراضي الفلاحية واستغراق الوقت في ترجمة ما استطعت الحصول عليه من مراجع.

-غزارة الموضوع وصعوبة الإلمام بكل جزئياته.

## 8- إشكالية البحث

ارتأينا في سبيل معالجة موضوع "استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري" طرح الإشكالية التالية:

كيف أسهمت الآليات التي رصدها المشرع لتنظيم عملية الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في جذب الاستثمار الفلاحي وتحقيق التنمية الاقتصادية؟.

ويمكن وعلى ضوء الإشكالية أعلاه طرح التساؤلات الفرعية التالية:

-فيم تتمثل أساليب استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في ظل الاقتصاد الموجه؟.المتخصصة في موضوع استغلال الأراضي الفلاحية

-ما هي أنماط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في ظل نظام الاقتصاد

الحر؟.

-مدى نجاح تقنية الامتياز الفلاحي كآلية آنية في تفعيل استثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة؟.

## 9-مناهج البحث

تقتضي دراسة الموضوع توظيف المناهج التالية:

-**المنهج التحليلي:** إذ أن طبيعة الموضوع تقتضي منا التعرّيج على مجمل الأحكام والنصوص القانونية التي أوردها المشرع في مجال ضبطه لأساليب استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لذا تطلب الأمر استقراء أحكام المواد القانونية، والمراسيم التنفيذية، ومختلف التعليمات والمذكرات والمناشير الواردة في مجال تنظيم العقار الفلاحي، وكذا قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحاولة تحليل مضمونها واستنباط الأحكام التي كان المشرع يتوخاها منها، وذلك تقريبا في جميع عناصر البحث.

-**المنهج الوصفي:** وتم توظيفه في بعض عناصر البحث على غرار تناولنا لمختلف تعريفات أنظمة الاستغلال التي أقرها المشرع وبيان خصائصها، وبيان مختلف أنواع العقارات الفلاحية وأصنافها وغيرها من التعريفات التي زخرت بها هذه الدراسة.

- **المنهج الإستقرائي:** الذي يتجسد بالرجوع إلى مختلف النصوص التشريعية المنظمة لعملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتمحيصها وتدقيقها وتحليل محتواها ومضمونها وكذا التعليق على آراء الفقهاء حول موضوع بحثنا.

كم استعنا بالمنهج الإستقرائي أيضا ببيان وتحليل مختلف القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة حول مختلف الإشكالات التي تطرحها عملية استغلال الأراضي الفلاحية التي تدخل ضمن مشتملات الأملاك الخاصة للدولة.

## 10- تقسيم البحث

بالنظر إلى سعة الموضوع وغازته وضرورة الإلمام بمجمل عناصره، فقد ارتأيت تقديمه وفق الخطة التالية:

فصل تمهيدي يتعلق باستغلال العقار الفلاحي قبل صدور قانون التوجيه العقاري .

ينضوي تحته ثلاث مباحث تتمحور حول:

المبحث الأول: التسيير الذاتي كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المبحث الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل الثورة الزراعية.  
المبحث الثالث: إعادة هيكلة حق الملكية وحق الانتفاع "الاستغلال عن طريق الاستصلاح والامتياز".

وقد تضمن كل مبحث عناصر فرعية في شكل مطالب وفروع وتفرعات أخرى وفقا لما تقتضيه المعلومات نوعا وكما.

**الباب الأول: أنماط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة قبل صدور القانون 10-03.**

وقسمناه إلى ثلاث فصول، الفصل الأول يتعلق بنظام المستثمرات الفلاحية، أما الفصل الثاني فخصص لبيان استغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم والفصل الثالث يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة في ظل القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي.

وقد تضمن أيضا كل فصل عناصر فرعية في شكل مباحث ومطالب وفروع وتفرعات أخرى وفقا لما تقتضيه المعلومات نوعا وكما.

**الباب الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل القانون 10-03.**

تم تقسيمه إلى ثلاث فصول، يتعلق الفصل الأول بالإطار القانوني لمنح عقد الامتياز، والفصل الثاني يتناول تنفيذ عقد الامتياز الفلاحي، والفصل الثالث يتناول آثار عقد الامتياز.

وقد تضمن أيضا كل فصل عناصر فرعية في شكل مباحث ومطالب وفروع وتفرعات أخرى وفقا لما تقتضيه المعلومات نوعا وكما.

وتجدر الإشارة إلى أن كل باب من الدراسة قد تضمن حوصلة جزئية.

**خاتمة** تضمنتها أهم النتائج المتوصل إليها والاقتراحات التي توصلت إليها من خلال الاستقاضة في البحث.

**الفصل التمهيدي**  
**استغلال العقار الفلاحي**  
**قبل صدور قانون التوجيه العقاري**

غداة الاستقلال عرفت الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عدة نظم قانونية، فقد اهتم المشرع الجزائري بضبط أساليب استغلال هذه الأراضي، فأصدر ترسانة قانونية هامة من أجل تنظيمها على غرار قانون التسيير الذاتي، قانون الثورة الزراعية، قانون استصلاح الأراضي، قانون المستثمرات الفلاحية، قانون التوجيه العقاري، وقانون الأملاك الوطنية، قانون التوجيه الفلاحي ومختلف القوانين التي تحدد وتضبط طرق وأنماط الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي.

فقد عملت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، وقد اتسمت مختلف المحاولات إلى غاية صدور دستور 1989 بوضع الملكية العقارية الخاصة في حالة من الفراغ القانوني وهذا بتهميش دورها في اقتصاد البلاد وفرض القيود عليها لصالح الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج.

وقد اختلفت أنماط التسيير التي شهدتها القطاع الفلاحي في الجزائر بدءا بالتسيير الذاتي سنة 1963 مروراً بإعلان الثورة الزراعية في 1971، والمستثمرات الفلاحية الاشتراكية D.A.S، وصولاً إلى المستثمرات الفردية E.A.I في سنة 1987.

إذ أرسى المشرع عدة قوانين تتضمن أحكاماً تتعلق بضبط أساليب استغلال الأراضي الفلاحية منها قانون 83-18<sup>(1)</sup> المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح فبموجب هذا القانون تتنازل الدولة عن ملكية الأراضي بصفة كاملة، تلاه صدور القانون رقم 87-19<sup>(2)</sup> والذي بموجبه منحت الدولة حق الانتفاع بصفة مؤبدة للمستفيد، أعقبه صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25<sup>(3)</sup> المؤرخ في 1971/11/08 المعدل والمتمم والذي نص على إلغاء الأمر 71-73<sup>(4)</sup> المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية بموجب المادة 75 منه وإعادة الأراضي المؤممة والمتبرع بها لملاكها الأصليين ثم قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30<sup>(5)</sup> الصادر بتاريخ 1990/12/01 الذي غير من طبيعة الأراضي

(1)- القانون 83-18 الصادر بتاريخ 1983/08/13 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح ج ر عدد 34 مؤرخة في 1983/08/16.

(2)- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 (الملغى) بموجب نص المادة 34 من القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

(3)- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 1995/09/25، ج ر عدد 55 المؤرخة في 1995/09/27.

(4)- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 (الملغى بموجب نص المادة 75 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري).

(5)- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/13، ج ر عدد 44 لسنة 2008.

الفلاحية إذ حولها من الأملاك الاقتصادية إلى الأملاك الوطنية الخاصة، ثم صدر قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16، وأخيرا تم تنظيم عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز بموجب القانون 10-03 كمنط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

لذا سنتناول بالدراسة والتحليل لمختلف أساليب استغلال العقار الفلاحي منذ اعتماد التسيير الذاتي كمنهج لاستغلال العقار الفلاحي تلتها الثورة الزراعية، ثم انتهاج سياسة المستثمرات الفلاحية لما لهذه الأساليب-التي تم إلغاء العمل بها-من الآثار القانونية والموضوعية وتأثيرها المباشر في اعتماد أسلوب الامتياز حصرا لتنظيم عملية استغلال العقار الفلاحي في الوقت الراهن، وكذا تأثيرها على الملكية العقارية واستغلالها في حد ذاتها، وتأثيرها المباشر على عملية تطهير الملكية العقارية إلى يومنا هذا بسبب المخلفات والنزاعات التي تمخضت عن عمليات استرجاع الأراضي الفلاحية التي تم تأميمها، ويالنظر إلى أن منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مرتبط بالأصل والأساس بعملية تحويل حق الانتفاع الدائم المكرس بموجب القانون 87-19.

وسنخرج بالدراسة والتحليل للفصل التمهيدي من الأطروحة ضمن ثلاث مباحث على النحو التالي

بيانه:

- المبحث الأول: التسيير الذاتي كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- المبحث الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل قانون الثورة الزراعية.
- المبحث الثالث: إعادة هيكلة حق الملكية وحق الانتفاع "الاستغلال عن طريق الاستصلاح والامتياز".

## المبحث الأول: التسيير الذاتي كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

عرفت الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة<sup>(1)</sup> عدة أساليب لاستغلالها منذ الاستقلال من بينها نظام التسيير الذاتي.

إذ ترتب عن الهجرة الجماعية للمعمرين من الجزائر عقب تحرير الجزائر من براثن الاستعمار الفرنسي شغور الأملاك التي كانت بحوزتهم ما نجم عنه ظهور وضعية خاصة تمثلت في كيفية إدارة هذه الأملاك الشاغرة، هذا ما رتب حركة عفوية في إدارة هذه الأملاك قام بها عمال المزارع بشكل تلقائي بتوليهم تسيير المزارع والأراضي الشاغرة وهو ما عرف لاحقا بنظام التسيير الذاتي.

غير أن التقنين الفعلي لهذا الأسلوب بدأ في الواقع منذ سنة 1963، أين أصدر المشرع سلسلة من المراسيم منها المرسوم رقم 63-88<sup>(2)</sup> المؤرخ في 18/03/1963 والمتعلق باستعادة الأملاك العقارية المملوكة للأجانب ولبعض أعوان الإستعمار المنتمين للبرجوازية المحلية، والرسوم رقم 63-59<sup>(3)</sup> المؤرخ في 22/03/1963 والمتعلق بقواعد وكيفيات التسيير الذاتي للإستغلال الفلاحية.

ولا بد في هذا المقام من تحديد مفهومه وبيان خصائصه أولا في (مطلب أول)، وفي (مطلب ثان) نتعرض للأراضي الخاضعة لنظام التسيير الذاتي، وفي (مطلب ثالث) نوضح أجهزة المستثمرة المسيرة ذاتيا.

### المطلب الأول: مفهوم نظام التسيير الذاتي وخصائصه

شهدت السنوات الأولى للاستقلال خلاا اقتصاديا وديمقراطيا خطيرين نتيجة هجرة المعمرين لمختلف القطاعات لضرب الاقتصاد الوطني ما دفع العمال والفلاحين إلى الاستيلاء على المؤسسات والمزارع الشاغرة دون سابق تدريب أو تكوين وبأشروا في تسييرها واستغلالها ثم جاء دور الدولة بعد ذلك للتدخل

(1) - تعتبر أموالا خاصة للدولة بمفهوم المادة 03 فقرة 02 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة تمليلية ومالية وتم تحديدها بموجب المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية وهي على سبيل المثال لا الحصر.

(2) - المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18/03/1963 يتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، ج ر عدد 15 المؤرخة في 22/03/1963.

(3) - المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22/03/1963 المتضمن تنظيم الإستغلال الفلاحية الشاغرة، ج ر لسنة 1963 العدد 17.

بسن القوانين في إطار ما يعرف بالتسيير الذاتي.<sup>(1)</sup>

وسعى من السلطة الجزائرية لإنجاح الموسم الزراعي لسنة 1962/1963 أصدرت الحكومة المؤقتة آنذاك الأمر رقم 62-20<sup>(2)</sup> بتاريخ 1962/08/24 والذي يراه البعض كأول النصوص التشريعية والتنظيمية التي جاءت بعد ذلك تطبيقا لبرنامج طرابلس الذي جعل من الإصلاح الزراعي هدفا أساسيا للثورة التحريرية.<sup>(3)</sup>

ولقد عرفت الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بنظام التسيير الذاتي كأسلوب من أساليب استغلالها، إذ منحت الأراضي بدون مقابل وفي شكل استغلالات فلاحية ينتفع بها مجموعة من العمال بصفة جماعية لمدة غير محددة والاستفادة بجزء من ثمارها، ويتمتع العمال بموجب هذا النظام بالاستقلالية التامة في اتخاذ القرار تجسيدا لمبدأ لا مركزية التسيير غير أن الانتفاع المخول للعمال غير قابل للحجز أو التصرف فيه أو امتلاكه بالتقادم أو إيجاره.

إذ منحت الأراضي بدون مقابل وفي شكل استغلالات فلاحية لمجموعة من العمال للانتفاع بها لمدة غير محدودة والاستفادة بجزء من ثمارها ومنتجاتها حسب أعمالهم، لكن لا يجوز التصرف فيها أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها أو الحجز عليها، كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية.<sup>(4)</sup>

فباستثناء الفترة الممتدة ما بين 1962 و1963 التي طبق فيها المشرع فكرة "التوزيع" على الأراضي الفلاحية الشاغرة والأراضي المهملة من طرف المعمارين فقد اعتمدت سياسة التسيير الذاتي الإبقاء على المزارع كما هي دون تفتيتها إلى وحدات صغيرة، مع ضمان تسييرها جماعية من طرف عمالها الذين تسلموها بعد أن أصبحت شاغرة، وكان أول نص يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة هو المرسوم رقم 63-95 المتضمن تنظيم الاستغلالات الفلاحية الشاغرة.

غير أن حالة الفوضى التي صاحبت الأيام الأولى للاستقلال وانتشار المعاملات المشبوهة بين المعمارين وبعض الجزائريين دفع بالسلطات الجزائرية إلى إصدار وبنفس السنة مرسوم بتاريخ

(1) - غربي فوزية، الزراعة بين الاكتفاء والتبعية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، فرع الاقتصاد، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2007/2008، ص 98.

(2) - الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 1962/08/24 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، ج ر عدد 12 المؤرخة في 1962/09/07.

(3) - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، سنة 2002، ص 17.

(4) - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، ص 114.

23/10/1962<sup>(1)</sup> من أجل منع التعامل في الأملاك الشاغرة التي خلفها المعمرين، وهذا تمهيدا لإصدار المرسوم رقم 63-388 بتاريخ 01/10/1963<sup>(2)</sup> الذي جعل ملكا للدولة بعض المستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعية والمعنوية، ولم تقتصر هذه الإجراءات على المعمرين بل تعدت للجزائريين وهذا بصدور الأمر رقم 64-258<sup>(3)</sup> بتاريخ 27/08/1964 والمتضمن إنشاء لجنة من أجل مصادرة أملاك الأشخاص الذين يهددون مصالح الاشتراكية وهو الأمر الذي جاء في إطار السلطات الاستثنائية لرئيس الجمهورية<sup>(4)</sup>، تطبيقا لنص المادة 59 من دستور 1963.<sup>(5)</sup>

أمام هذا الوضع لم تجد الدولة سبيلا آخر غير الاعتراف المؤقت بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم رقم 62-02<sup>(6)</sup> المؤرخ في 22/10/1962، حيث منح لهم الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية والتي سبق وأن استولوا عليها عقب رحيل المعمرين، وحتى لا تستغل هذه العقارات في عملية المضاربة أصدرت السلطة المرسوم رقم 62-03<sup>(7)</sup> المؤرخ في 23/10/1962 والذي يمنع بيع الأملاك الشاغرة.<sup>(8)</sup>

لذا يتعين في هذا المقام بيان وضبط تعريف دقيق لنظام التسيير الذاتي في (فرع أول)، وتحديد خصائصه في (فرع ثان).

### الفرع الأول: تعريف التسيير الذاتي

عقب الاستقلال اهتدى المشرع الجزائري إلى انتهاج نظام التسيير الذاتي في تسيير وإدارة الأملاك

(1) - المرسوم الصادر بتاريخ 23/10/1962 المتضمن منع التعامل في الأملاك الشاغرة التي خلفها المعمرين ج ر رقم 01 لسنة 1962.

(2) - المرسوم رقم 63-388 الصادر بتاريخ 01/10/1963 المتضمن تحويل بعض المستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعية والمعنوية للدولة، ج ر رقم 73 لسنة 1963 .

(3) - المرسوم رقم 64-258 الصادر بتاريخ 27/08/1964 والمتضمن إنشاء لجنة من أجل مصادرة أملاك الأشخاص الذين يهددون مصالح الاشتراكية ج ر رقم 71 لسنة 1964.

(4) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 18.

(5) - دستور 1963 الصادر بموجب الأمر المؤرخ في 10/سبتمبر/1963، ج ر رقم 64 الصادرة بتاريخ 10/09/1963.

(6) - المرسوم التنفيذي رقم 62-02 المؤرخ في 22/10/1962 المتضمن تأسيس اللجان في المزارع الشاغرة، ج ر لسنة 1962، عدد 01.

(7) - المرسوم التنفيذي رقم 62-03 المؤرخ في 23/10/1962 المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة ج ر لسنة 1962 العدد 01.

(8) - عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، د ط، سنة 2005، ص 29.

الشاغرة التي خلفها المعمرون والتي استولى عليها العمال وقاموا بإدارتها وتسييرها بصورة عفوية ما أدى إلى تدخل السلطة لتنظيم هذا النوع من الاستغلال.

فخلال هذه الفترة التي شهدت رحيلاً جماعياً للمعمرين وتخليهم عن عقارات ذات مساحات شاسعة وتسيب المزارع التي كانت تدار بواسطة صغار الفلاحين الذين أطلق عليهم اسم "الخماس"، ورغبة من السلطة العامة في تحقيق العدالة للأشخاص الذين تم تجريدهم من ممتلكاتهم الذين شاركوا في حرب التحرير الوطني، فقد انبثق هذا النوع من التسيير من النظام السياسي القائم آنذاك.<sup>(1)</sup>

فبموجب المرسوم 66-182 المؤرخ في 06 ماي 1966 تم نقل ملكية الأراضي المتخلى عنها إلى الدولة ففي البداية وتكريساً ضمن الأملاك الشاغرة وبالتالي تصبح الدولة المالك الوحيد لها.<sup>(2)</sup>

وقد عرف التسيير الذاتي كأسلوب ديمقراطي اشتراكي لإدارة وتسيير ومراقبة الإدارة الزراعية في النظام الجزائري.

فالتسيير الذاتي هو حق العمال بأن يقوموا بأنفسهم عن طريق ممثليهم ومجالسهم بالإدارة المباشرة لوسائل الإنتاج، وبما تخوله هذه الإدارة من حقوق واستغلال هذه الأموال والتصرف فيها، بل والمساهمة في الحصول على جزء من الناتج الذي تدره مع الحق في تقرير كيفية الإدارة ووضع قواعدها.

وقد عرف التسيير الذاتي أيضاً بأنه تمتع العمال بسلطة اتخاذ القرار المتعلقة بسير استغلالهم الفلاحي.

ويضيف تعريف آخر بأنه أسلوب عفوي نشأ بصفة تلقائية عقب شغور مزارع المعمرين.<sup>(3)</sup>

فالتسيير الذاتي مفاده أن الأرض ووسائل الإنتاج الفلاحي من الأموال المنقولة والعقارية الملحقة بأموال الدولة تسيير من طرف مجموعة من العمال.<sup>(4)</sup>

فنظام التسيير الذاتي هو عملية تجميع للأراضي الخصبة في شكل استغلالات فلاحية كبيرة من حيث المساحة وقليلة من حيث العدد، حيث أن موثيق الثورة التحريرية قد نصت على ضرورة إجراء تعديلات جذرية في المحيط الريفي والنهوض بالقطاع الفلاحي بعد هجرة المعمرين للأراضي الفلاحية التي كانوا يستغلونها لصالحهم ووضع العمال الجزائريين أيديهم عليها بشكل جماعي، حيث صادقت الحكومة

<sup>(1)</sup>- Ahmed Benaissa, L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès la propriété foncière ? [https://www.fig.net/ressources/proceeding/fig\\_proceedings/morocco/proceedings/TS14/TS14-5, P03, Voir le06/01/2021 a 00 :42](https://www.fig.net/ressources/proceeding/fig_proceedings/morocco/proceedings/TS14/TS14-5, P03, Voir le06/01/2021 a 00 :42)

<sup>(2)</sup>- ibid, p03

<sup>(3)</sup>- عجة الجبالي، مرجع سابق، ص30.

<sup>(4)</sup>- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص115.

في مارس 1963 على مرسوم تأسيس لجان تسيير المزارع المهجورة ليلغ مجموع المزارع المسيرة ذاتيا سنة 1963 ما يقارب 3000 مزرعة أي بمقدار 2.100.000 هكتار.<sup>(1)</sup>

فالتسيير الذاتي الذاتي لم يتولد بمبادرة الحكومة بل هو شكل من أشكال التنظيم الاقتصادي والاجتماعي تم إنشاؤه تلقائيا من قبل العمال في الأراضي التي تحلى عنها أرباب العمل الأوروبيون.<sup>2</sup> إنطلاقا من التعريفات أعلاه يتبين لنا وأنه عقب الاستقلال ومغادرة المعمرين للأراضي الفلاحية الخصبة جدا والتي كانوا يستغلونها كان من الضرورة بما كان عدم ترك هذه الأراضي بورا، ونتيجة للتسيير العفوي لمزارع المعمرين والأراضي الفلاحية المتروكة ظهر نظام التسيير الذاتي الذي تم تنظيمه لاحقا ضمن أطر قانونية ممنهجة.

بينما تعود الأسباب التي أدت إلى تبني هذا النوع من الاستغلال إلى دوافع عديدة منها ما يرجع إلى المغادرة والرحيل الجماعي للمعمرين غداة الاستقلال وترك مساحات شاسعة من الأراضي تعد من أخصب الأراضي الفلاحية في الجزائر، وكذا المبادرة الفردية للعمال الجزائريين الموجودين على مستوى المزارع بدون إطار قانوني لاستغلالها ومنها ما يعود لميثاق طرابلس الذي تبني ثلاث طروحات وهي:

- 1- بيع أو تأجير المزارع الشاغرة للجزائريين، لكن هذا الاتجاه يفتح المجال أمام الرأسمالية العقارية.
- 2- توزيع هذه الأراضي على الفلاحين الفقراء، غير أن هؤلاء قد تواجههم مشاكل اقتصادية وفنية عديدة من جهة، وتجزئة المزارع الكبيرة أو المتخصصة في إنتاج المزروعات الموجهة للتصدير من جهة أخرى.
- 3- التسيير الجماعي للمزارع كما هي تحت إشراف الدولة، وقد أختير هذا الطرح على أساس أنه ثوري.

وتم تطبيق نظام التسيير الذاتي على 03 مراحل:

**الأولى:** بدأت هذه المرحلة منذ رحيل المعمرين خلال صيف 1962 وخوفا من الاستيلاء الفردي والجماعي على أملاك المعمرين بصفة عشوائية قامت الدولة بتكوين لجان قصد تسيير وتنظيم هذه الأملاك بين الأفراد والجماعات.

(1) - قرامطية زهية، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مقال منشور بمجلة الإبداع، مجلد 06، عدد 06، سنة 2016، ص 114.

(2) - fatiha baouche, l'evolution du foncier agricole en algerie a travers les reformes, these de doctorat, ecole doctorale , droit et science politique-pierre couvrat(poitiers), droit rural ,28 janvier 2014 ,p41,disponible sur internet a [http:// :theses.univ-poitiers.fr](http://theses.univ-poitiers.fr).

**الثانية:** بدأت هذه المرحلة في مارس 1963 حيث تم فيها تأميم الوحدات الزراعية لكبار المعمرين والتي تبلغ مساحتها 200.000 هكتار منصبة على أجود وأخصب الأراضي موزعة على 127 مزرعة ذات تجهيزات فلاحية متطورة وإنتاجها مخصص للتصدير خاصة الحمضيات والقمح.

**الثالثة:** تمتاز هذه المرحلة بتأميم كامل الأراضي حيث أصبح القطاع المسير ذاتيا يتربع على مساحة قدرها 2.6 مليون هكتار من أخصب الأراضي وأجودها كسهول متيجة وعنابة وأعالى الشلف وبلغ عدد المزارع المجمعة حوالي 1291 وحدة إنتاجية ضخمة يسهر على تسييرها الفلاحون وقدماء المجاهدين حيث تتحمل الدولة تكاليف الاستثمار والتموين.<sup>(1)</sup>

إذ بموجب مواد الأمر رقم 68-653<sup>(2)</sup> الصادر بتاريخ 1968/09/30 الخاص بالتسيير الذاتي للفلاحة والمواد 858 إلى 866 من الأمر 75-58<sup>(3)</sup> المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني أصبح العمال منتجين ومسؤولين لأنهم يستفيدون فعلا من ثمار عملهم، ولقد كان هذا التسيير مطبقا على أراضي المعمرين والجزائريين التي كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني بينما بقيت الأراضي الفلاحية الأخرى التابعة للأمولاك الوطنية مثل أراضي البلديات خاضعة للاستغلال التقليدي بالإضافة إلى أراضي شاسعة تابعة للأفراد بقيت دون استغلال.

وقد أعطيت الأولوية في الاستفاداة من هذه الأراضي للعمال الدائمين والعاملات الدائمات في المزارع المسيرة ذاتيا وذلك إذا لم تكن لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، والسبب في منح الأولوية للعمال الدائمين ومستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية هو أن الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة قد منح لهم في مادته الثانية حق انتفاع لمدة غير محدودة على مجمل الإستغلالات الزراعية.<sup>(4)</sup>

### الفرع الثاني: خصائص نظام التسيير الذاتي

برز أسلوب التسيير الذاتي في البداية كحركة قانونية، اقتصادية وتنظيمية، نشأت خارج إرادة وتخطيط السلطة والتي لم يكن أمامها إلا الاعتراف به، وقد جاء مسابرة للواقع وليس إنشاء له، لكن ذلك لم يمنع السلطة من العمل على دمج هذا الأسلوب ضمن سياستها، حيث نظمت في البداية كيفية إدارة الأملاك الشاغرة بموجب المرسوم 62-02 والذي فصل أيضا في طبيعة الأراضي المستغلة ذاتيا

(1)- الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2015/2016، ص 39.

(2)- الأمر رقم 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي المؤرخ في 1968/09/30، ج ر عدد 15 المؤرخة في 15/فيفري/1969.

(3)- الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 لسنة 1975.

(4)- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 45.

باعتبارها ملك للدولة حسب نص المادة الأولى من هذا المرسوم.<sup>(1)</sup>

كما نظمت المراسيم المؤرخة في 18 و22 و23 مارس 1963 قواعد التسيير الذاتي التي يتألف منها وكذا علاقات هذه الأجهزة مع الإدارة المركزية وخاصة وزارة الفلاحة كجهة وصاية على هذه المزارع.

ويتميز أسلوب التسيير الذاتي بأنه عبارة عن تسيير محلي.

وهو أسلوب ديمقراطي بحيث يقوم على آلية الانتخاب فيما يخص تشكيل أجهزة التسيير التي تتمثل في مجلس العمال ولجنة التسيير التي تتمثل في مجلس العمال.

وأنه عبارة عن أسلوب ذاتي يفترض فيه عدم تدخل الأجهزة البيروقراطية للدولة في الشؤون المتعلقة بالتسيير المالي والإداري للاستغلالية.

كما يعتبر أسلوب عفوي نشأ بصفة تلقائية عقب شغور مزارع المعمرين.<sup>(2)</sup>

### المطلب الثاني: الأراضي الخاضعة لنظام التسيير الذاتي

عقب الاستقلال أتخذت مجموعة من الإجراءات القانونية التطبيقية من أجل تكوين دومين الدولة فيما يخص الأراضي الفلاحية وكيفية استغلالها فقد كان مصدرها إما سيادي ناتج عن استرجاع السيادة الوطنية للدولة الجزائرية فتم استرجاع كل الأراضي الجزائرية التي كانت تابعة للمعمرين كما تم أيضا مصادرة أراضي الأشخاص الموالين للسلطة الاستعمارية كالقياد، وقد أستغلت هذه الأراضي عن طريق لجان التسيير الذاتي المؤسسة سنة 1962 قبل أن يصدر الأمر 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى كان مصدرها إيديولوجي منبثق عن الاختيار الاشتراكي المتبنى آنذاك، حيث وضعت أراضي بعض الأشخاص تحت حماية الدولة بسبب آراءهم المناهضة للاختيار الاشتراكي.<sup>(3)</sup>

إذ تنص المادة الأولى من الأمر المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة على أن الأرض ووسائل الإنتاج الزراعية الأخرى من أموال وعقارات مؤمنة تعد كأساس للاستغلالات الزراعية، وعليه فإن الأراضي المؤمنة ما بين 1962 إلى 1968 كان يطبق عليها نظام التسيير الذاتي، وتشمل الأراضي الفلاحية والمزارع التي كانت تابعة للمعمرين، والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو النظام الاشتراكي.<sup>(4)</sup>

(1) - عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 31.

(2) - المرجع نفسه، ص 32.

(3) - لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2004، ص 13.

(4) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 45.

لذا سنوضح هذا المطلب بداية وبالتفصيل ضمن ( فرع أول) الذي يتعلق بالأراضي والمزارع المسترجعة والمصادرة التابعة للمعمرين، و(فرع ثان) يتعلق بالأراضي المصادرة التابعة للجزائريين وإدماجها ضمن أملاك الدولة، وفي (فرع ثالث) نتطرق للأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة.

### الفرع الأول: الأراضي والمزارع المسترجعة والمصادرة التابعة للمعمرين

تمت عملية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين تدريجيا وذلك بسبب العقوبات التي وضعتها "اتفاقيات إيفيان" المبرمة في 19/03/1962 ضمن نص المادة 12 منها والتي نصت على وجوب عدم استغلال مزارع المعمرين الفرنسيين إلا بعد تقديم مبلغ مالي كثمن لشراء هذه الأراضي إلا أن الحكومة الجزائرية ومن أجل تجاوز ذلك استعملت عدة وسائل قانونية أهمها:

#### أولا: تطبيق مبدأ الأملاك الشاغرة

سارع المشرع الجزائري بعد الرحيل الجماعي للأوروبيين وتركهم لعدد كبير من المزارع تقدر مساحتها بحوالي "مليون وأربعة مائة ألف هكتار" فارغة وشاغرة، الأمر الذي أثر سلبا على مردود الاقتصاد الوطني إلى إصدار عدة نصوص قانونية تتضمن حماية وتسيير هذه الأملاك معتبرا إياها أملاكا شاغرة.

وكان لصدور أول أمر والحامل لرقم 62-20 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، والذي نص على التدابير المناسبة لحماية وحفظ الأملاك الشاغرة حيث خول لرئيس المقاطعة سابقا كل الصلاحيات الضرورية لذلك.<sup>(1)</sup>

ولمنع بيوع الأملاك الشاغرة وفرض مراقبة على المعاملات التي جرت غداة الاستقلال فقد عملت السلطات بموجب المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23/أكتوبر/1962 على:

- منع كل المعاملات، من بيع وإيجار، محاكمة، ومزارعة في الأملاك الشاغرة المنقولة وغير المنقولة وتعتبر العقود المبرمة منذ 01 جويلية 1962 كأنها لم تكن.

- يمكن مراجعة عقود البيع التي لا تتضمن الأملاك الشاغرة فيما يخص السعر المبرمة منذ 01/جويلية/1962، أو إلغائها بلا شرط من طرف المقاطعة من أجل التسيير الناجح أو لاعتبارات المضاربة.<sup>(2)</sup>

- تعتبر كل عقود البيع المبرمة بعد 01/جويلية/1962 خارج البلاد كأنها لم تكن.

(1) - لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص14.

(2) - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر - العقار -، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، سنة 2009 ص75.

وقد عرف المرسوم المؤرخ في 18/مارس/1963 المؤسسات المعتبرة شاغرة ((...يتعلق الأمر بالمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري، المالي، المنجمي، الصناعة التقليدية وكذا الإستغلالات الفلاحية التي كانت محل معاينة شاغرة أو لم تكن نشيطة أو مستغلة بصفة عادية عند تاريخ إشهار هذا المرسوم أو توقفت عن نشاطها أو استغلالها العادي بدون أي مبرر شرعي بعد تاريخ إشهار المرسوم، تتمتع هذه المؤسسات بقوة القانون بالشخصية الاعتبارية للقانون الخاص)).

بينما نص المرسوم المؤرخ في 22/مارس/1963 على تنظيم وتسيير الإستغلالات الفلاحية الشاغرة على تسيير هذه الإستغلالات ذاتيا من طرف الجمعية العامة للعمال، مجلس العمال ولجنة التسيير على رأسها رئيسا ومديرا.

وعلى غرار مراسيم مارس 1963 صدرت نصوص أخرى بهدف إدراج أملاك لم تكن شاغرة في أملاك الدولة وهي:

-المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09/ماي/1963 المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية، حيث تكون طريقة اكتسابها وتسييرها واستغلالها قابلة لتعكير النظام العام أو السلم الاجتماعي.

-القانون رقم 63-276 المؤرخ في 23/جويلية/1963 يعلن ملكا للدولة الإستغلالات الفلاحية الخاصة ببعض الأشخاص العاديين أو الاعتباريين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية.

-الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06/ماي/1966 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة.<sup>(1)</sup>

لم يتعرض الأمر 62-20 بصفة دقيقة لمفهوم الشغور، فقد نص في مادته الأولى على أنه بمجرد نشره في الجريدة الرسمية فإن عامل العمالة (الوالي حاليا) يضمن تحت مراقبة اللجنة المتعلقة بالقضايا الاقتصادية، إدارة كل الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة والتي لم يمارس فيها الاستغلال أو الاستعمال مدة شهرين (02) من طرف صاحب الحق الشرعي، هذا المفهوم دفع بكثير من الملاك الأوربيين الذين غادروا الجزائر إلى أن يطالبوا باسترجاع أراضيهم لأنه يتعارض مع أحكام القانون المدني الفرنسي اللتان تشترطان في المال حتى يعد شاغرا أن يكون المالك غير معروف أو لا يوجد له وارث، بينما في هذه الحالة فإن صاحب الحق أو المزرعة معروف وإن كان غائبا.<sup>(2)</sup>

وتناديا لهذا الغموض والنقص فإن المرسوم 63-88 الذي يتضمن تنظيم الأموال الشاغرة قد حدد

(1) - علوي عمار، مرجع سابق، ص 77.

(2) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 48.

حالات الشغور منها:

1-شغور ناجم عن رحيل المعمر، إذ تعتبر المزرعة شاغرة إذا لوحظ عند إجراء عملية الإحصاء بأنها لا صاحب لها.

2-كف المالك عن استغلاله بحضوره، إذ تعد المزرعة شاغرة عندما لا تستغل من طرف مالكيها بعد مدة أقصاها 1963/03/22 بقصد تخريب المصالح الاقتصادية للدولة.

3-الإستغلال العادي وتكون في حالة شغور إذا لم تستغل بصفة عادية في الفترة السابقة أو اللاحقة لتاريخ 1963/03/22، مثل تخفيض عدد العمال، عدم استغلال كل الأراضي بدون مبرر شرعي.<sup>(1)</sup>

وحتى لا تكون هذه المزارع عرضة للتعدي فإنه تم منح عامل العمالة وسائل حمايتها وهي:

-جرد كل المزارع الواقعة في إقليمه خلال شهر يبدأ من يوم نشر الأمر رقم 62-20 في الجريدة الرسمية، وقد كانت هذه العملية صعبة بسبب قصر المدة ونقص الإطارات المؤهلة الشيء الذي جعلها تمتد إلى سنة 1965.

-طرد كل شخص يحتل مقرا معدا للفلاحة أو أرضا زراعية بدون حق أو سند.

ونحن بدورنا نؤيد ما ركن إليه المشرع في هذه المسألة إذ أن إعمال مبدأ الشغور على المزارع المتروكة وبخاصة المزارع ذات الأراضي الفلاحية الخصبة جدا وذات الجودة العالية، يعتبر لبنة أساسية لاسترجاع الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية الخصبة المنهوبة.

ورغم عمومية الأحكام الواردة في الأمر رقم 62-20 والتي تم تطبيقها على كافة المزارع الشاغرة سواء كانت تابعة للمعمرين أو الجزائريين، إلا أن القضاء قد استثنى الأراضي الفلاحية أو المزارع الشاغرة التابعة للجزائريين الذين غادروا الجزائر بهدف البحث عن العمل، وقد علل ذلك في قرارات صادرة عن - المجلس الأعلى - المحكمة العليا حاليا - بما يلي:

(1)-بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 49.

- إن المنشور الوزاري المشترك بين وزارة العدل ووزارة الداخلية الصادر بتاريخ 1967/08/08 ينص بأن الجزائريين غير مطالبين بتقديم شهادة عدم الشغور فيما يخص التصرفات المتعلقة بالأراضي الفلاحية المحصل عليها قبل أول جويلية 1962، باستثناء الأحكام التي يتضمنها المرسوم رقم 64-15<sup>(1)</sup> المؤرخ في 1964/01/20 والمتعلق بحرية المعاملات في المجال العقاري.

- عندما يتغيب الجزائري فإن عائلته هي التي تقوم باستغلال الأرض.

- الجزائريون الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني فقد أصدر المشرع في شأنهم القانون رقم 63-276<sup>(2)</sup> المؤرخ في 1963/07/26 المتعلق بالأراضي المسلوقة والأراضي التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القيادة والبشاعات والآغات، والمرسوم رقم 63-168<sup>(3)</sup> المؤرخ في 1963/05/09 المتضمن وضع الأموال المنقولة تحت حماية الدولة والتي قد ينجم عن إحرازها واستغلالها إخلال بالأمن العمومي أو السلم الاجتماعي.<sup>(4)</sup>

وعرفت الأملاك الشاغرة<sup>(5)</sup> لاحقا بأنها الأملاك التي لم يعرف مالکها أو يكون مجهولا طبقا لنص المادة 778<sup>(6)</sup> من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمادتين 51 و52 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري اعتبر الأملاك التي

(1)- المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 1964/01/20 المتعلق بحرية المعاملات في المجال العقاري، ج ر عدد 07 لسنة 1964 المعدل بموجب المرسوم رقم 83-344 المؤرخ في 21 ماي 1983.

(2)- القانون رقم 63-276 المؤرخ في 1963/07/26، ج ر عدد 53 المؤرخة في 02/08/1963 المتعلق بالأراضي المسلوقة والأراضي التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القيادة والبشاعات والآغات.

(3)- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 1963/05/09 ج ر عدد 30 المؤرخة في 14/05/1963 المتضمن وضع الأموال المنقولة تحت حماية الدولة.

(4)- بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص50.

(5)- الأملاك الشاغرة هي تلك العقارات التي يجهل مالکها، كأن يكون العقار مهجورا أو تابعا لأجنبي لم يعد شاغلا له ففي هذه الحالة يمكن للدولة المطالبة بالعقار باتباع ثلاثة إجراءات أساسية: تحقيق البحث عن المالك، استصدار أمر وضع العقار تحت الحراسة القضائية، واستصدار حكم إعلان الشغور، أما المنقولات والقيم المنقولة التي يتركها مالکها في أي مكان ولا يعرف مالکها فليست أملاكا شاغرة ودون مالک وإنما تعد حطاما *les épaves*، ويعتبر الحطام ملكا للدولة ويتم بيعه من قبل إدارة أملاك الدولة لصالح الخزينة العامة بعد تسلمه من الجهات المعنية للتفصيل أكثر راجع، أمر يحيواوي الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص55 وما بعدها.

(6)- حيث تنص المادة 773 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالک، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

لا مالك أو لا وارث لها من أملاك الدولة وذلك بعد إجراء تحقيق قبلي إلزامي قصد البحث والتحري عن الملاك أو الورثة المحتملين، إلا أن نص المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية لم تشر إلى ماهية هذه الإجراءات، مما يعطي للإدارة سلطة تقديرية واسعة في إتخاذ هذه الإجراءات.<sup>(1)</sup>

وقد صدر بشأن وجوبية إتخاذ هذه الإجراءات القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الأولى ملف تحت رقم 004396 بتاريخ 2002/05/27 والذي نص على وجوب قيام الدولة بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون 90-30 واعتبر أن إدماج العقار ضمن أملاك الدولة مباشرة عملا بالأمر رقم 02-66 دون إتخاذ هذه الإجراءات يعد باطلا، ويعد مخالفا لنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454<sup>(2)</sup> التي تنص على أنه "إذا هلك مالك العقار ولم يكن له وارث أو لا يعرف له وارث تطالب الدولة بالعقار حسب القواعد والإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون 90-30".<sup>(3)</sup>

كما تعتبر الأموال شاغرة إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا، أو تخطى أحد الورثة عن حصته وينطبق هذا الوصف سواء على الوطنيين أو الأجانب.<sup>(4)</sup>

#### ثانيا: إلحاق المزارع التابعة للمعمرين الفرنسيين إلى مزارع تابعة للدولة

في إطار احترام ما جاء في اتفاقية إيفيان فقد بقي بعض الأوروبيون يستغلون عدة مزارع هنا بالجزائر، ومن أجل وضع حد نهائي لملكية الفرنسيين بالجزائر قام المشرع بإصدار المرسوم 63-388 بتاريخ 1963/10/01 الذي يهدف من خلال مواده إلى إلحاق ملكية المزارع التابعة للأوروبيين إلى مزارع تابعة للدولة الجزائرية في المادة الأولى منه، أين يكون الأوروبيون مجرد عمال لهم حق استغلال هذه المزارع دون حق تملكها الذي انتقل إلى الدولة، وذلك في إطار توسيع عملية استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق لجان التسيير التي تشرف على عملية الاستغلال حتى أنها تتمتع بسلطة تقديرية في قبول أو رفض عودة الأوروبيين وعند عودتهم فإن إدارة تسيير المزرعة تكون بمشاركة لجان تسيير المؤسسة

(1) - أعمار يحيوي، منازعات أملاك الدولة، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2009، ص 37.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعمامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج ر عدد 60، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991.

(3) - أنظر في هذا الصدد القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الأولى، تحت رقم 004396 بتاريخ 2002/05/07 مجلة مجلس الدولة، العدد 02، سنة 2002، ص 144.

(4) - بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مقال منشور بمجلة المفكر، مجلد 09، العدد الثاني، سنة 2014، ص 397.

بموجب المرسوم الصادر في 1962/10/22 تحت رقم 02-62.<sup>(1)</sup>

إذ لا يتم إلحاق هذه الإستغلالات الفلاحية بأمالك الدولة إلا بشروط نص عليها المرسوم أعلاه بموجب أحكام المادة 01 و02، ومنه فإنه لا يتم إلحاق أي مزرعة إلا بتوافر الشرطين التاليين:

1- ألا يتمتع المالك بالجنسية الجزائرية ولم يثبت أنه قدم ملفا للحصول عليها بتاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، لكن هذا الشرط يتعارض مع اتفاقية إيفيان.

2- صدور قرار من طرف عامل العمالة(الوالي حاليا) المختص إقليميا، وعند وجود أراضي المزرعة في عدة عمالات فإن القرار يكون من طرف وزارة الفلاحة طبقا للمادة 02/ فقرة 02 من المرسوم أعلاه.

يبلغ القرار إلى المعني بالأمر أي المالك أو المستأجر أو المسير أو التابع أو الممثل الموجود في المكان ويتضمن هذا القرار أمرا بإخلاء المكان وفي نفس الوقت يطلب من المعني بالأمر حضور جرد أموال المزرعة.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: الأراضي المصادرة التابعة للجزائريين

بهدف معاقبة الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو من كانت مواقفهم مضادة للنظام الاشتراكي، أصدر المشرع عدة نصوص تتضمن مصادرة أو وضع أراضي هؤلاء الأشخاص تحت حماية الدولة بموجب القانون رقم 63-276 والمرسوم رقم 63-168 والذي أقر بوضع الأملاك تحت حماية الدولة والتي يشترط أن يكون استغلالها أو استعمالها يمس بالنظام العام، أو يكون المالك قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء حرب التحرير الوطنية أو مخالفة النصوص التي تمنع ذلك وأن يصدر قرار من طرف عامل العمالة المختص بذلك مما يترتب عنه حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة بحيث يتولى ذلك مبدئيا حارس يعين خصيصا لهذا الغرض.<sup>(3)</sup>

وقد تمت عملية مصادرة الأراضي الفلاحية التابعة للإقطاعيين والبرجوازية الجزائريين بموجب القانون رقم 63-276 الذي أضاف إلى أملاك الدولة الأراضي الفلاحية المسلوبة والأراضي التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القيادة والأغات والبشاغات، وقد استثنى من تطبيق هذا النص المعاملات التي تمت قبل 01 نوفمبر 1954، الشخص الذي اشترى أرضا فلاحية من عند أحد

(1)- لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص15.

(2)- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص56.

(3)- بوشريط حسناء، مرجع سابق، ص398.

الأشخاص المذكورين أعلاه قبل ذلك التاريخ ويعوض في حال نزع الأرض المشتراة، كما تم بموجب الأمر رقم 64-258 مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد واستقلالها.

وقد استعمل المشرع ضمن أحكام النصوص المتعلقة بإدراج أراضي المعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني عبارة يصرح بأنها أموال للدولة ولم يستعمل مصطلح التأميم والسبب في ذلك أن المجموعة الوطنية تحتفظ بصفة دائمة بأن لها حقا على هذه الأراضي التي سلبت من طرف المعمرين، وعليه فإن المشرع يقصد من وراء هذه العبارة استرجاع الأراضي التي أخذت عنوة ودون وجه حق، لهذا السبب لم تكن خاضعة لنظام التعويض.<sup>(1)</sup>

والاتجاه الذي سلكه المشرع اتجاه سليم على اعتبار أن أصل هذه الأراضي أراضي جزائرية تدخل ضمن أملاكها العقارية التي أخذت غصبا عن أصحابها.

### الفرع الثالث: الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة

إن وضع الأراضي تحت حماية الدولة معناه حرمان المالك من حق التصرف والاستغلال بصفة مؤقتة ويتولى حارس معين خصيصا لهذا الغرض فهو الذي يستغل الأراضي ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة ويمنح له مقابل هذه الأعمال نفقة شهرية.<sup>(2)</sup>

فوضع الأراضي تحت حماية الدولة هو إجراء إداري عمدت إليه الدولة الجزائرية بعد الاستقلال لوضع أموال عقارية معينة تحت حماية الدولة، وهو إجراء استثنائي تحفظي هدفه التحفظ على الأملاك المعنية حفاظا على الأمن العام والسلم الاجتماعي، وذلك بموجب أحكام المرسوم رقم 63-168 المتضمن وضع الأملاك المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة، وهذا الإجراء يعني فقط الأملاك التي كانت تابعة لحزب جهة القوى الاشتراكية باعتباره الحزب المعارض الوحيد للنظام السياسي الذي يمثله آنذاك حزب جبهة التحرير الوطني قبل التعددية الحزبية، والأموال التي كان التعامل فيها مخالفا لأحكام المرسوم رقم 62-03 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة.<sup>(3)</sup>

صدر بهذا الشأن قرار " غير منشور " عن مجلس الدولة الغرفة الأولى بتاريخ 10/04/2000 تحت رقم 198387 حيث جاء فيه "حيث أن المقرر المطعون فيه أتخذ تطبيقا للمرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09/05/1963 المتضمن وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة، حيث أن وضع هذه

(1) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 58.

(2) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار منشأة المعارف بالإسكندرية، طبعة 2004، مصر، ص 623.

(3) - لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة الأملاك الخاصة، مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، دار الخلدونية، د ط، الجزائر، سنة 2019، ص 112.

الأموال تحت حماية الدولة وفقا لهذا المرسوم لا يعد نقلا للملكية، ولكن فقط تسييرا إلزاميا مؤقتا يستجيب للاختيارات السياسية الظرفية وبالتالي لا يسمح بأية عملية أو بأي تصرف فيها.

حيث أنه بتقرير بيع الشركة للغير والتي لم تكن أبدا محل حل، فإن الوالي حرف موضوع مقرر الوضع تحت حماية الدولة وهذا يجعله لاغيا وغير موجود، وبالنتيجة التصريح باعتبار المقرر لاغيا يؤدي إلى إرجاع الأملاك لأصحابها.<sup>(1)</sup>

فبموجب المرسوم 63-168 المتضمن شروط وإجراءات وضع المال سواء كان عقارا أو منقولا تحت حماية الدولة فإنه لا يمكن وضع أراضي فلاحية تحت حماية الدولة إلا بتوافر الشرطين التاليين:

1- أن يكون استعمال الأرض أو استغلالها من طرف المالك يؤدي إلى الإخلال بالأمن العمومي أو السلم الاجتماعي، أو يكون قد تحصل عليها عن طريق معاملات عقارية أثناء حرب التحرير الوطني أو مخالفة النصوص التي تمنع ذلك مثل المرسوم رقم 62-03 المتضمن تنظيم المعاملات للأموال المنقولة والعقارية الشاغرة.

2- صدور قرار بعد التحقيق من طرف عامل العمالة المختص، وقرار هذا الأخير قابل للطعن فيه أمام لجنة ولائية في خلال شهر (01) من يوم إعلام المعني بالأمر بهذا القرار.

تدرس اللجنة الولائية<sup>(2)</sup> التقرير والملف الإداري المقدم من طرف عامل العمالة، وتبدي رأيها في هذا الشأن فقط ويحول الملف إلى وزارة الداخلية للبت في الأمر بصفة نهائية عن طريق لجنة وطنية.

تتكون اللجنة الوطنية من ممثل لوزير الداخلية رئيسا، ممثل لوزير العدل، ممثل لوزير الشباب والرياضة والسياحة، مدير المكتب الوطني لتنشيط القطاع الاشتراكي، ممثل للحزب، وممثل عن الإتحاد العام للعمال الجزائريين حسب نص المادة 05 من المرسوم 63-222.

بتوافر الشرطان أعلاه توضع الأرض تحت حماية الدولة، ويترتب عن ذلك غل يد المالك عن التصرف واستغلال الأرض وإدارتها ويتولى ذلك حارس نيابة عنه، فهو الذي يدير المال ويقبض الإيراد ويودعه لحساب الخاضع للحراسة، كما يقوم بوفاء الديون في حدود الأموال الموجودة تحت حراسته.

لم يتبع المشرع الجزائري هذا الإجراء بل اعتبر هذه الأموال في حكم الأموال الشاغرة، وترتب عن هذه الإجراءات إدماج هذه الأراضي ضمن أملاك الدولة من ناحية الواقع، الشيء الذي جعل كثيرا من

(1) - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2008، ص 21.

(2) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 61.

هذه الأراضي تفقد طابعها الفلاحي بسبب استعمال وعائها لغرض البناء.<sup>(1)</sup>

وبتفحص الاجتهاد القضائي نجد ((القرار رقم 003121 الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية بتاريخ 2002/06/10 والمتعلق بالوضع تحت حماية الدولة وتدور حيثياته حول استرجاع أراضي فلاحية وضعت تحت حماية الدولة واستند فيه قضاة مجلس الدولة على المادة 85 مكرر 01<sup>(2)</sup> من الأمر 95-26 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 والتي اعتبرت المعاملات العقارية المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها هي تلك المعاملات التي تمت بعد الاستقلال أي بعد 02 جويلية 1962 خرقا للمرسوم 02 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، ولا وجود بعد هذا التعديل لأي نص قانوني يعتبر المعاملات التي تمت قبل الاستقلال وخلال حرب التحرير مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.))

تم تطبيق نظام التسيير الذاتي على الأراضي التي ألحقت بأملك الدولة، ووسائل الإنتاج الأخرى والأراضي الفلاحية الشاغرة وكذلك الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة إذ أصبحت غير قابلة للتصرف ولا للحجز والتقدم طبقا لنص المادة الأولى من الأمر 68-653.

نستنتج مما سبق ذكره أن وضع الأراضي تحت حماية الدولة إبان هذه المرحلة بموجب إجراء إداري يخضع لسلطة وتقدير الإدارة وفق قالب أيديولوجي سياسي يعكس الخيارات السياسية المتبناة آنذاك وكان لتطويق المعاملات العقارية المنجزة خلال تلك الفترة وعدم إعمال إجراءات الوضع تحت حماية الدولة وإدماج الأراضي الفلاحية ضمن أملك الدولة نجم عنه تبيد الوعاء العقاري الفلاحي وتحويل وجهته الفلاحية بسبب ضعف رقابة القضاء.

ويبدو من الحصيف الإشارة أيضا إلى أن الأراضي الفلاحية المسيرة ذاتيا كانت تخضع لنوعين من الضرائب ضريبة على الملكية العقارية وضريبة على الدخل الفلاحي، فالضريبة على الملكية العقارية كانت تشمل الأراضي التي تمارس فيها الزراعات التقليدية والزراعات الحديثة، على العكس من ذلك فالضريبة على الدخل الفلاحي أقل تغذية للخزينة العامة لأنها تشمل الدخل الفلاحي في النظام الزراعي الحديث فقط والمتمثل في المزارع المسيرة ذاتيا، ولأن حساب هذا النوع من الضريبة لم يكن قائما على الدخل الحقيقي للأرض وإنما يتم حسابه بطريقة جزافية التي تقوم على أساس متوسط الدخل الصافي لهكتار في مستثمرة متوسطة مع الأخذ بعين الاعتبار نوع الفلاحة أو الإنتاج ويعتمد على القيمة الإجمالية للغلة المحصل عليها والإنتاج المنجز خلال السنة التي سبقت جني المحصول المفروض عليه

(1) -بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 63.

(2) - تنص المادة 85 مكرر 1 من القانون 90-25 المعدلة بموجب المادة 15 من الأمر 95-26 على أنه "ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين شريطة توفر جملة من الشروط..."

(1). الضريبة.

**المطلب الثالث: أجهزة المستثمرة المسيرة ذاتيا**

تتكون أجهزة التسيير الذاتي من الجمعية العامة للعمال والتي تعد الهيئة العليا للاستغلالية الزراعية المسيرة ذاتيا، وتتشكل من مجلس عمال المزرعة المنتخب من طرف الجمعية، ولجنة تسيير المزرعة تنتخب كذلك، رئيس المزرعة، ومدير المزرعة الذي يمثل الدولة ويعين من طرف وزارة الفلاحة والتي سنوضحها ضمن أربعة فروع على النحو المبين أدناه.

**الفرع الأول: الجمعية العامة للعمال**

تعتبر الهيئة العليا للاستغلالية الزراعية المسيرة ذاتيا، وتتشكل من العمال الدائمين في المزرعة المتمتعين بالجنسية الجزائرية والقائمين بصفة شخصية ومباشرة في العمل الفلاحي دون أن يكون لهم مورد معيشي آخر.

وتجتمع الجمعية العامة للعمال في دورات عادية وأخرى استثنائية، وتقوم أساسا بوضع البرامج والأهداف المتعلقة بالاستغلالية، وتصادق على صفقات الإنتاج والتسويق المقترحة من قبل مجلس العمال.<sup>(2)</sup>

كما تتولى عرض بعض المسائل المتعلقة بعلاقات العمل والميزانية وخطة الإنتاج، وتأخذ القرارات المتخذة في هذا الشأن صبغة استشارية اختيارية.<sup>(3)</sup>

وقد حددت المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني صفة الاستعمال الخاص للأراضي الفلاحية التابعة للدولة، فنصت على أن الدولة تمنح عقد استعمال الأراضي إلى مجموعات العمال مجانا ولأجل غير مسمى، بحيث لم تشترط المقابل المادي من الاستعمالات الخاصة بهذه الأراضي، كما منعت المستفيدين من هذه الإستغلات الفلاحية من تأجير الحق الممنوح لهم للغير بأي صيغة من صيغ التنازل التي تسمح بالاستغلال الفردي للأراضي أو المخصصة والتي يجب أن يقتصر استغلالها على الصورة الجماعية، وتبقى الدولة مالكة الرقبة دون المنشآت والمباني التي يقيمها المرخص له بالاستغلال

(1) - برجماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، د ط، سنة 2009، ص 47.

(2) - عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 35.

(3) - نزيه محمد الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي-دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة سنة 1981، ص 518.

والتي تصبح ملكية خاصة له بالإضافة إلى المنتجات الزراعية التي تثمرها هذه الأراضي.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: مجلس العمال

يعتبر الهيئة الثانية في الهرم البنوي للتسيير الذاتي، ويختار من بين أعضاء هذا المجلس أعضاء لجنة التسيير، ويتولى المجلس اتخاذ القرارات الهامة في حياة الاستغلالية على ضوء توجيهات الجمعية العامة للعمال، كما له سلطة على لجنة التسيير، ويضطلع بالسلطة التأديبية على مجموع العمال، كما يقوم مجلس العمال باختيار لأئحة المشروع وتحديد نصوصها الداخلية المتعلقة بكيفية توزيع الدخل الشخصي لكل عامل والنتائج الصافي على العمال طبقا لظروف العمل وتحديد المكافآت، ويمكن القول أنه وبصفة عامة فإن مجلس العمال يختص بجميع القرارات والأمور المتعلقة بالأموال الأساسية بالمشروع من حيث استعمالها واستغلالها والتصرف فيها، أما بالنسبة للأموال الأقل أهمية يستطيع أن يخول ذلك إلى مجلس الإدارة أو المدير.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث: لجنة التسيير

تنتخب من قبل مجلس العمال، وتدير المؤسسة المسيرة ذاتيا لفترة 03 سنوات قابلة للتجديد، وتتخذ اللجنة جميع القرارات المتعلقة بسير المزرعة وإعداد وتحضير برنامج النشاط والقيام بالحسابات المالية الختامية وإبرام عقود القرض والتمويل والتسويق وتوظيف العمال الموسمين.

يرأس اللجنة رئيس منتخب من قبل الجمعية العامة للعمال لمدة 03 سنوات، يتولى خلالها تمثيل المزرعة في معاملاتها مع الغير، وله سلطة الأمر بالدفع يمارسها تحت رقابة وإشراف رئيس مجلس العمال.

### الفرع الرابع: مدير المزرعة

يعين المدير من طرف وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي، ويتكفل بمهمة تمثيل مصالح الدولة داخل المزرعة ويسهر على حماية ممتلكاتها من بعض التصرفات التي قد تصدر عن الهيئات المنتخبة فله حق نقضها إذا ما كيفها على أنها انتهاك أو تلاعب بهذه الأموال، ويتأكد في سبيل ذلك من مشروعية العمليات الاقتصادية والمالية التي تجريها أجهزة التسيير الذاتي.<sup>(3)</sup>

(1) - بوضيغات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2006/2007، ص 33.

(2) - نزيه محمد الصادق المهدي، مرجع سابق، ص 530.

(3) - عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 36.

## المبحث الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل قانون الثورة الزراعية.

طرحت فكرة الثورة الزراعية لأول مرة سنة 1965 غير أنها لم تتجسد إلا سنة 1971 والسبب يعود إلى ضرورة إعادة تنظيم أجهزة الدولة في تلك الفترة، كما أن مظاهر فشل نظام التسيير الذاتي التي بدت في الأفق شكلت بدورها دافعا أساسيا لضرورة تغيير نظام استغلال الأراضي الفلاحية والتوجه إلى نظام الثورة الزراعية والذي كانت الدولة تهدف من خلاله إلى دمج النظام القانوني للعقار الفلاحي ضمن أيديولوجية السلطة والتي هي بالطبع الاشتراكية من خلال سيطرة الدولة وتملكها لوسائل الإنتاج.

لذا وجب في هذا المقام وتحليل هذا المبحث من الدراسة بيان وتحديد المبادئ والأهداف المتوخاة من تطبيق الثورة الزراعية في (مطلب أول)، ثم التطرق لتحديد الأراضي التي خضعت لتطبيق نظام الثورة الزراعية في (مطلب ثان)، وفي (مطلب ثالث) نعرض لأنماط استغلال الأراضي الفلاحية في ظل نظام الثورة الزراعية.

### المطلب الأول: مبادئ وأهداف نظام الثورة الزراعية

اشتمل تطبيق نظام الثورة الزراعية على مجموع الأراضي الفلاحية التي تم ضمها إلى صندوق الثورة الزراعية على جملة من المبادئ والأسس التي تضمنها الأمر 71-73، كما تضمن هذا الأخير مجموعة من الأهداف التي خططتها السلطة آنذاك وعملت على تحقيقها.

لذا سنتطرق في هذا المطلب إلى بيان المبادئ التي تقوم عليها الثورة الزراعية في (فرع أول)، وكذا تحديد الأهداف التي تقوم عليها الثورة الزراعية في (فرع ثان).

### الفرع الأول: مبادئ الثورة الزراعية

إن توجه الدولة إلى اعتناق النهج الاشتراكي الذي يقوم على أساس تدخل الدولة في جميع الشؤون واحتكارها لها، ومن أجل بسط الدولة لسلطتها ارتأت التدخل في تنظيم الملكية الفلاحية ومحاربة التحكم الإقطاعي في الثروة الفلاحية، وانتشار ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن الكبرى وهجر الأراضي وإهمالها وعدم استغلالها، وكما أن العديد من الأراضي أصبحت دون استغلال نظرا لحجمها الكبير الذي يفوق إمكانيات مالكيها، هذا ما شكل مجموع الأسباب التي أدت إلى قيام الثورة الزراعية وهو ما أقرته المواد من 01 إلى 12 من الأمر 71-73.<sup>(1)</sup>

(1) - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2009/2010، ص 09.

يعكس اختيار مصطلح الثورة في حد ذاته غاية السلطة من وراء إصدارها هذا القانون، إذ تعني الثورة في العادة الانقلاب على وضع كائن بغرض تحقيق وضع مأمول بوسائل عنيفة أو غير عنيفة، كما قد تعني أيضا التغيير الجذري لما هو كائن.

فقانون الثورة الزراعية هو ذلك الإطار المحدد للكيفيات ومختلف الإجراءات والضوابط التي يتعين على القطاع الزراعي السير وفقها والالتزام بتنفيذها، حتى يضمن استغلالا أكثر عقلانية للأرض وكافة الموارد الزراعية وحتى يتسنى رفع مستوى الإنتاج والإنتاجية الزراعية، وبمفهوم أدق هو بمثابة تقنين لعملية ثورية تهدف إلى إزالة النظام والهيكل القديمة ووضع النظام والهيكل الجديدة في إطار تحقيق تحولات أساسية في عالم الأرياف.

فالثورة الزراعية عبارة عن عملية إصلاح ذات طابع سياسي واقتصادي واجتماعي الهدف منها إحداث تغيير جذري لملكية الأرض وطرق ووسائل استغلالها مع إقامة علاقات إنتاج جديدة.<sup>(1)</sup>

إذ تعتبر الثورة الزراعية التي بدأ تطبيقها في الريف الجزائري سنة 1972 عملية تنموية مخططة واسعة استهدفت تنمية الريف بقطاعيه الزراعي والرعي، وعملت على تقديم الخدمات لسكان الريف والعمل على محو الفوارق ما بين الريف والمدينة، وتم إنشاء تعاونيات إنتاج عملت على توفير العمل والإنتاج الزراعي وتم إنشاء القرى الفلاحية المخصصة للمستفيدين من الثورة الزراعية.<sup>(2)</sup>

فعلى ضوء التعريفات المذكورة أعلاه يستشف أن تسيير الأراضي الفلاحية المنضوية ضمن أسلوب الثورة الزراعية الذي شكل تغييرا جذريا في عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة من تسيير ذاتي عفوي إلى استغلال ضبط وفق الخيار السياسي والاقتصادي السائد آنذاك، والذي ينادي بالملكية الجماعية لوسائل الإنتاج ويبجل الاستغلال الشخصي للأراضي الفلاحية فالأرض لمن يخدمها شخصا.

### الفرع الثاني: أهداف الثورة الزراعية

رغبت السلطة حسب ميثاق الثورة الزراعية في تحديث الفلاحة ولهذا الغرض تتدخل الثورة الزراعية على حجم الإستغلال الفلاحية وعلى مستوى تقنيات الإنتاج، وذلك بوضع أساسات جديدة لها تهدف إلى منع استغلال الإنسان لأخيه الإنسان وتنظيم استغلال الأرض ووسائل الإنتاج واستعمالها على أساس العمل المباشر والشخصي، وعلى أساس توزيع عادل للمداخل الفلاحية، فالثورة الزراعية حسب الميثاق

(1) - حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، سنة 2006/2007، ص 88.

(2) - عبوش سعيد، إشكالية الزراعة الجبلية والتنمية المستدامة في المناطق الجبلية، دراسة ميدانية لبلدية عين مران-ولاية الشلف، -، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الجزائر، سنة 2008/2009، ص 30.

ليست مجرد عملية تأمين وإعادة توزيع الأراضي وليست مجرد تحديث للزراعة ولكنها ثورة تهدف إلى إحداث انتقال وتحول جذري للعلاقات الاجتماعية والسياسية للعالم القروي.<sup>(1)</sup>

وقد جاءت الثورة الزراعية للقضاء على الوضع الذي كان يكرس التفاوت في الملكيات الزراعية والذي كان سائدا بشكل واضح ولتعيد توزيع وسائل الإنتاج بشكل عادل وذلك من أجل زيادة الإنتاج وتحسين الإنتاجية، وزيادة التشغيل وتحسين اليد العاملة والقضاء على التناقضات الاقتصادية والاجتماعية الموروثة عن الاستعمار.<sup>(2)</sup>

وقد تضمن الأمر 71-73 في مقدمته أن الهدف منه ليس إجراء عملية تأمين وإنما الهدف منه هو إجراء توزيع عادل وفعال لأدوات الإنتاج، كما أن المقصود من الأمر ليس إلغاء حق الملكية وإنما يقصد به التغيير الجذري لظروف الفلاحين والمزارعين الذين يخدمون الأرض.

كما يهدف الأمر إلى إصلاح الأراضي البور وإعدادها للزراعة وتوعية الفلاحين تقنيا وفنيا لزيادة المحصول والمنتجات الزراعية بكافة أنواعها، وذلك باستعمال الوسائل التكنولوجية الزراعية الحديثة.<sup>(3)</sup>

(1) - عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 43.

(2) - غربي فوزية، الزراعة العربية وتحديات الأمن الغذائي "حالة الجزائر"، مركز دراسات الوحدة العربية، الطبعة الأولى بيروت، لبنان، سنة 2010، ص 130.

(3) - إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة العاشرة، سنة 2008، الجزائر، ص 78.

وقد جاءت أحكام الثورة الزراعية مخالفة لقانون سيناتوس كونسلت (1) فهي تهدف للاستغلال الجماعي إذ تم إدماج الأراضي ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ثم تم تخصيصها (2). إذ تم تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية (ملكا للدولة) وتستغل جماعيا من طرف المواطنين في تعاونيات ما عدا الأراضي التي لا يمكن استغلالها بهذه الطريقة والتي يتم استغلالها بصورة فردية (3).

### المطلب الثاني: الأراضي الخاضعة لنظام الثورة الزراعية

جرى تطبيق الثورة الزراعية على مراحل ابتداء من تاريخ انطلاقها، حيث اهتمت المرحلة الأولى (جوان 1972) بتأميم أملاك الدولة والبلدية وأراضي العرش والوقف العمومي وإلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، أما المرحلة الثانية التي انطلقت في (جوان 1973) فاهتمت بتحديد الملكيات الخاصة وتأميم الكبيرة منها لتوزيعها على المستفيدين الجدد، وبدأت المرحلة الثالثة في (نوفمبر من سنة 1975) واتجهت إلى المناطق السهبية لتحديد عدد رؤوس الماشية الذي لا يجب أن يتعدى 105 رأس للمربي الواحد أما الفائض فيؤمم ويوزع على المربين الصغار (4).

(1) - قانون سيناتوس كونسلت الصادر في 12 /أفريل/ 1863، ويعرف بقانون أعيان أملاك الدولة المتضمن تحديد ملكيات الأعراش الذي نص على تحويل الأراضي العروشية إلى ملكية تامة، إذ بموجبه تم تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها وأدى إلى وضع مخططات مسح وتسليم جزئي لسندات الملكية وفق القانون المؤرخ في 22/04/1863، بحيث تم بموجبه الاعتراف بحق الملكية الجماعية للقبايل، ليتم فيما بعد الانتقال إلى تحويل الملكيات الجماعية إلى ملكيات فردية للعائلات والأفراد، والتي أصبحت قابلة لجميع أنواع التصرفات القانونية لصالح المعمرين، أنظر في ذلك حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط الجزائر، سنة 2008، ص 97.

(2) - التخصيص، وهو تخصيص المال للنفع العام (لمنفعة الجمهور)، وطبقا لنص المادة 82 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدلة والمتممة بموجب المادة 24 من القانون 08-14 "التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام و((...يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.))"

(3) - ديرم عايدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2013 ص 54.

(4) - غربي فوزية، مرجع سابق، ص 131.

تم تحديد مساحة الأملاك الزراعية على أساس أنها لا تتجاوز طاقة عمل الملاك وعائلته وأنها تسمح له بإنتاج دخل كاف لإعالتها.<sup>(1)</sup>

شمل نطاق الأراضي الخاضعة للأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية وطبقا للمادة 19 منه على أصناف الأراضي الفلاحية الخاضعة لنظام الثورة الزراعية وتتمثل في الأراضي الفلاحية التي تم إلحاقها عن طريق الضم وأراضي فلاحية أخرى تم إدماجها عن طريق التأميم، كما تم تحديد الملكيات الزراعية الواسعة، والأراضي المتبرع بها لصالح صندوق الثورة الزراعية.

وسنتعرض بالدراسة والتحليل للأراضي الفلاحية ونمط استغلالهما في ظل الأمر 71-73 على النحو المبين أدناه، إذ نتطرق في:

(فرع أول) لبيان الأراضي الفلاحية التي تم إلحاقها بصندوق الثورة الزراعية عن طريق الضم وفي (فرع ثان) للأراضي الفلاحية التي تم إلحاقها بصندوق الثورة الزراعية عن طريق التأميم وفي (فرع ثالث) نتطرق لتحديد الملكيات الزراعية الواسعة، وفي (فرع رابع) للأراضي المتبرع بها لصالح صندوق الثورة الزراعية.

### الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التي تم إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق

#### الضم

إن نقص الأراضي الفلاحية بالنسبة لعدد الفلاحين الذين لا يملكون الأرض أو يملكون قليلا منها جعل من الضروري استثمار أملاك الدولة والبلدية وأراضي العرش والأراضي التي لا مالك لها بصفة عامة، لذا سنتطرق إلى الأراضي العمومية وأراضي العرش التي تم إلحاقها بصندوق الثورة الزراعية عن طريق الضم من زاويتين الأولى تتعلق بالأراضي العمومية والثانية تتعلق بأراضي العرش وفق التالي:

#### أولا: الأراضي العمومية

كانت هذه الأراضي تابعة للمستعمر الفرنسي ثم انتقلت إلى الدولة الجزائرية بعد الاستقلال بمقتضى مبدأ الحلول، أي أن الدولة الجزائرية قد حلت محل الدولة الفرنسية في كل الأراضي التابعة لها وهي تتكون من الأصناف التالية:

(1) - عثمانية عبد الرزاق، قانون العقار الفلاحي، منشورات نوميديا للطباعة والنشر والتوزيع، د ط ، الجزائر، د س ن ص 07.

## أ- أراضي البلديات الزراعية أو المعدة للزراعة

تعرف هذه الأراضي بأراضي الكومينال<sup>(1)</sup> les terres communales ويرجع أصلها إلى قانوني سيناتوس كونسلت وقانون فارني<sup>(2)</sup>، وذلك عندما شرع في تحديد أراضي العرش بحيث أن المساحات الزراعية التي لم يثبت حيازتها من طرف العرش تصبح أرض كومينال<sup>(3)</sup>.

بعد الاستقلال أصبحت هذه الأراضي تسير من قبل البلديات الواقعة بها، إذ كانت تمنح للأفراد في شكل عقود مزارعة أو تستغل عن طريق الخماسة<sup>(4)</sup> أو العمال الأجراء، وفيما بعد أدرجت ضمن أراضي صندوق الثورة الزراعية، وتعتبر بذلك ملكا من أملاك الدولة وتخضع لجميع التشريعات والمبادئ المقررة لحمايتها ولا سيما مبدأ عدم اكتسابها عن طريق التقادم كما جاء بأحكام المادة 66 من القانون 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية، وهو الأمر الذي يؤكد القرار الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة، تحت رقم 005330 بتاريخ 2002/06/10، والذي مؤداه أن "أملاك البلدية "كومينال" أصبحت من أملاك الدولة تخضع لجميع التشريعات والمبادئ المقررة لحمايتها ولا سيما مبدأ عدم اكتسابها عن طريق التقادم<sup>(5)</sup>.

## ب- الأراضي الفلاحية التابعة للولاية أو الدولة

هي تلك الأراضي العائدة لأملاك الدولة أو الولاية بما فيها الأراضي التابعة للمشروعات العمومية أو المؤسسات العمومية.

(1) - راجع بهذا الصدد التعلية الصادرة عن وزير الفلاحة تحت رقم 323 بتاريخ 1992/11/02 والتي جاء فيها (( أن كل الأراضي المسماة عرش أو كومينال تبقى ملكا للدولة ويحكمها القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/03 والقانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01)).

(2) - قانون فارني المؤرخ في 26 جويلية 1873 والذي يهدف إلى إخضاع كل المعاملات العقارية مهما كان أطرافها للقانون الفرنسي، وذلك باستبعاد تطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية، فأصبحت أراضي العرش قابلة للتصرف فيها والحجز عليها بعد أن تم تحويلها إلى ملكيات خاصة، أنظر في ذلك حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق ص 98.

(3) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 69.

(4) - الخماسة: من الفعل خمس، يخمس، خمسا، خمس المال أي أخذ خمسه، خمس شريكه أي أخذ خمس ماله، أنظر في ذلك قاموس المعاني على: www.almaany.com ، أطلع عليه بتاريخ 2021/06/05 على الساعة 22:24.

(5) - للتفصيل أكثر، أنظر بهذا الصدد القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة تحت رقم 003053 بتاريخ 2002/06/10 مجلة مجلس الدولة، العدد 02، سنة 2002، ص 212.

**ثانيا: أراضي العرش**

ونميز بين وضعية هذه الأراضي قبل الاستقلال، ووضعيتها بعد الاستقلال.

**أ-الوضعية القانونية لأراضي العرش قبل الاستقلال**

يعود أصل هذا الصنف من الأراضي إلى العهد العثماني حيث كانت بعض الأراضي البعيدة عن السلطة الحاكمة تقيم بها بعض القبائل وكانت تتمتع بالخصائص التالية:

-يتولى زعماء القبائل توزيع هذه الأراضي على أرباب العائلات لاستغلالها على الشيوخ، فكل رب عائلة يستصلح مساحة تحدد على أساس القدرة على الزراعة بحيث يصبح له عليها حق انتفاع مؤبد ينتقل بطريقة مباشرة إلى ورثته الذكور دون الإناث، لكن لا يجوز له رهنها أو تأجيرها أو التنازل عنها للغير.

- في حال التغيب أو إهمال الأرض أو وفاة المستغل دون ترك ورثة، يمنح أعيان الجماعة الأرض لمن يقوم بخدمتها.

-يدفع مستغلو هذه الأراضي ضريبة تسمى الغرامة تقدر على أساس "الزويجة"، أي عدد الحيوانات التي يملكها المستغل ويتم الكشف عن هذه الأموال بواسطة القايد وشيخ الفرقة.<sup>(1)</sup>

**ب-الوضعية القانونية لأراضي العرش عقب الاستقلال**

أدرج المشرع وبموجب الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية أراضي العرش ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية باستثناء أراضي العرش غير الصالحة للاستغلال من خلال نص المادة 19 منه والتي تم منحها في إطار القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، وتم استبعاد أراضي العرش من مجال التأميم على أساس أنها تابعة للدولة خلافا لما حدث مع أراضي الملكية الخاصة وعامل المشرع مستغليها معاملة خاصة من حيث نظام الاستغلال حيث أن مستغل أرض العرش لم يكن مجبرا على الانضمام إلى التعاونية عكس ما هو عليه الحال بالنسبة لمستغل أرض أخرى إذ يجبر على الانضمام إلى التعاونية حسب نص المادتان 141 و142 من الأمر 71-73.

كما اعتبرت المادة 22 من الأمر 71-73 أراضي العرش من أملاك الدولة فلا يجوز التصرف فيها أو اكتسابها عن طريق التقادم ولا يجوز التنازل عنها أو حجزها ولا يمكن إيقالها بأي حق عيني أو تأجيرها أو إجراء تعاقد خاص بالمزارعة بأي صفة كانت.<sup>(2)</sup>

كما تجدر الإشارة إلى أنه وفي حالة ما إذا كان مستغل أرض العرش الزراعية أو المعدة للزراعة لا

(1)- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 71.

(2)- ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 53.

يخدمها بصفة شخصية ومباشرة يعد مالكا غير مستغل وتسري عليه أحكام المادة 28 من الأمر 71-73 وتقوم حينئذ أرضه.

باستقراء أحكام الأمر 71-73 يلاحظ وأن المشرع قد أدرج بصندوق الثورة الزراعية أراضي العرش الزراعية، في حين استبعد الأراضي الغير الزراعية ما يطرح إشكالية استغلال هذه الأراضي من قبل مستغليها الذين اعتبروها ملكية خاصة لهم.

### الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التي تم إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق

#### التأميم

من بين التقنيات التقليدية والمعروفة لتملك الدولة هو التأميم، وقد لجأ إليه المشرع في إطار الثورة الزراعية من أجل تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية، كما أن هناك وسيلة تملك استثنائية قد رافقت عمليات البدء في تطبيق الثورة الزراعية وهي التبرع بالأراضي الفلاحية لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وعليه يتعين بيان الأساس القانوني للتأميم وتوضيح والإشارة إلى طرقه وخصائصه، قبل التطرق إلى تطبيقه على الأراضي الفلاحية التي تم إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية.

#### أولا: الأساس القانوني للتأميم

يشكل التأميم قيذا على حق الملكية تنتزع بموجبه الدولة مالا خاصا من صاحبه جبرا مقابل دفع تعويض له، كما يعرف بأنه إجراء قانوني يستهدف تدخل الدولة العاجل في الأنشطة الاقتصادية الخاصة وتعديل نظم الملكية فيها مقابل تعويض بهدف إدارة هذه الأموال بما يحقق الصالح العام.<sup>(1)</sup>

ولقد ورد النص على التأميم بموجب المادة 678 من القانون المدني، ويمكن تعريف التأميم على أنه تحويل مال معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد استعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة، ولقد بادر المشرع الجزائري ومنذ الاستقلال إلى اعتماد نظام التأميم وفي سبيل ذلك اعتمد نظام المخططات الثلاثية والرباعية والخماسية وذلك بهدف النهوض بالقطاع الزراعي وفي سبيل تحقيق ذلك قرر المشرع إقرار التأميم للأراضي الفلاحية الخاصة بموجب الأمر 71-73.<sup>(2)</sup>

فالتأميم عمل يتم بدافع من المصالح العامة العليا لإقامة منشآت اقتصادية مملوكة للدولة لتحقيق المصلحة العامة مقابل تعويض، ويعتبر المصدر الأساسي لكسب الملكية الاشتراكية ويرجع ذلك إلى

(1) - بريارة عبد الرحمن، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر سنة 2016، ص 37.

(2) - بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، د ط، سنة 2010، ص 37.

الغرض من النظام الاشتراكي وهو نقل الملكية الفردية إلى يد الشعب بأسره عن طريق جعلها ملكية اشتراكية للدولة كلها، ولا شك أن التأميم هو الوسيلة الأولى لتحقيق هذا الغرض.

ويتخذ التأميم إحدى الصورتين:

- إما أن يجد سنده في النصوص القانونية الإجرائية العادية السارية على المصادرة ونزع الملكية للمنفعة العامة حيث تنص هذه القوانين على تأميم بعض الأموال أو المشروعات أو الأراضي أو على نقل ملكيتها للدولة لأي سبب من الأسباب.

- وإما أن يجد التأميم سنده في تنظيم قانوني متكامل خاص يعترف به كنظام متميز عن سائر النظم الموجودة الأخرى التي تختلط معه ومعظم الدساتير الاشتراكية تجعل منه نظاما مقررًا بنص من نصوص الدستور.

ويتم التأميم بطرق ثلاثة:

1- نقل ملكية المشروع إلى الدولة مع احتفاظه بكيانه فيقتصر نقل الملكية هنا على نقل ملكية الأسهم كلها أو بعضها فتنتفع بها الدولة ويحتفظ التأميم بنظامه القانوني.<sup>(1)</sup>

2- نقل ملكية المشروع بطريق الاندماج أو التصفية، فينشأ بالتالي شخص معنوي من أشخاص القانون العام تملك الدولة كل أسهمه.

3- ويكون أيضا بسحب الالتزام.

ويتميز التأميم بعدة خصائص:

1- العمومية والشمول حيث قد يرد على عدة فروع معينة في الاقتصاد أو مشروعات لها أهمية قصوى في الثروة المادية بحيث تتصل بكيان المجتمع، كما قد يرد على النشاط الاقتصادي في قطاع معين بأكمله.

2- كما يتميز بأنه من غير الجائز أن نترك ملكية أو نشاط أو قيمة معينة للملكية الفردية لخطورة ذلك فينبغي استغلالها للمنفعة العامة.

3- كما يفترض التأميم بالطبع أن تكون الأموال التي يرد عليها التأميم قابلة بطبيعتها أن تكون محلا لحق الملكية.

(1) - أسامة عثمان، أحكام التصرف في أملاك الدولة العامة والخاصة في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية مصر، د ط، د س ن، ص 39.

4- ولا يجوز أن يكون التأميم إلا لإعتبارات الصالح العام وبقانون ومقابل تعويض.<sup>(1)</sup>  
 5- يعتبر التأميم أحد أعمال الدولة السيادية<sup>(2)</sup> التي لا يجوز الطعن فيها أمام القضاء ولا تقبل الدعوى بشأنها سواء أمام القضاء العادي أو الإداري، إنما يقتصر حق المتضرر في المطالبة بالتعويض العادل.

كما أن المشرع الجزائري بإتباعه لأسلوب الثورة الزراعية لاستغلال الأراضي الفلاحية بموجب الأمر 71-73 فإنه فرض قيودا على حق الملكية العقارية الخاصة إذ حظر كل نقل للملكية العقارية ما بين الأحياء من تاريخ نشر الأمر 71-73 إلى غاية تاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية سواء كان النقل بعوض أو بدون عوض أو قسمة لأراضي زراعية أو معدة للزراعة، أو بيع أو التصرف والتملك بالتقادم، وذلك تحت طائلة البطلان وهو ما أقرته المادة 22 من الأمر 71-73.<sup>(3)</sup>

### ثانيا: تطبيق التأميم على الأراضي الفلاحية

لقد تبنى المشرع في مجال التأميم أسلوبين، أولهما التأميم الكامل بالنسبة لأراضي الملاك المتغيبين<sup>(4)</sup>، وثانيهما التحديد بالنسبة للأراضي الشاسعة.

إذ نصت المادة 28 من الأمر 71-73 على أن يطبق التأميم على الأراضي الفلاحية التالية:

1- الملكية الخاصة المفروزة وطبقا لهذه المادة تؤم عندما لا يقوم المالك باستغلالها وفقا لأحكام هذا الأمر.

2- الأملاك الوقفية التي لا تؤول إلى مؤسسة ذات نفع عام تؤم، أما الوقف الخاص فإن الأشخاص الذين لا يستغلون هذه الأراضي مباشرة تؤم أراضيهم.

3- الملكية على الشيوع إذا لم يستغلها الشركاء بصفة شخصية ومباشرة فإنها تؤم.

(1)- أسامة عثمان، مرجع سابق، ص 41.

(2)- أعمال السيادة وتشمل أعمال الحكومة والقوانين الصادرة عن الهيئة البرلمانية لا تخضع لرقابة القضاء، لأن القاضي مطالب بتطبيقها وتفسيرها دون القدرة على مراقبتها، فأعمال السيادة أو الحكومة هي بعض الأعمال التي تقوم بها السلطات الإدارية المركزية أي الحكومة والتي تستند إلى باعث سياسي *modèle politique*، راجع في ذلك، بعلي محمد الصغير الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، سنة 2006، ص 22.

(3)- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، د ط، الجزائر سنة 2009، ص 36.

(4)- طبقا للمادة 30 و31 من الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية يقصد بالفلاحين المتغيبين الذين لا يشاركون في الإنتاج أو يهملون خدمة الأرض.

4- الملكية الزراعية أو المعدة للزراعة المملوكة لشخص معنوي تابع للقانون الخاص باستثناء الأراضي التي تملكها المؤسسات الخيرية أو تعاونية تابعة لقدماء المجاهدين.<sup>(1)</sup>

وتطلب الأمر ومن أجل معرفة الأشخاص المتغيبين وحصر الأراضي الشاسعة إجراء عملية تحقيق وإحصاء الملاك.

تجدر الإشارة إلى أن عملية التحقيق والإحصاء لم تتم إلا عن طريق إثبات الملكية لذا نجد الأمر المتعلق بالثورة الزراعية قد نص في المادتين 76 و78 على وسيلتين لإثبات الملكية وهما عن طريق السند أو الحيازة.

- فبالنسبة لإثبات الملكية عن طريق السند فقد حدد المرسوم 32-73<sup>(2)</sup> المؤرخ في 05 جانفي 1973 في المادة 03 منه على أن "سندات الملكية المقدمة من طرف إدارة أملاك الدولة والعقود الناقلة أو المنشئة أو المعدلة للملكية العقارية الممنوحة من طرف الهيئات العمومية أو رؤساء البلديات أو الولاة، والأحكام القضائية التي تقر إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والصادرة من طرف قضاة والحائزة الأمر المقضي به، والعقود المنشأة والمعدلة لملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والمحركة من قبل موظفين قضائيين والخاضعة لإجراء الإشهار، إضافة إلى العقود العرفية المشهورة".<sup>(3)</sup>

- أما الإثبات عن طريق الحيازة فطبقا لنص المادة 78 من الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية فإن حق الملكية غير المثبتة في وثيقة تعود للمنتفع بها والحائز لصفة الحيازة، تعد الحيازة انتفاعية وحقيقية والمتمثلة في التصرف الحر والانتفاع التام والكامل من الأراضي المعنية طيلة سبعة عشر "17" عاما على الأقل من تاريخ نشر هذا الأمر أي الأمر 71-73 في الجريدة الرسمية.

وقد نصت المادة 19 من الأمر 71-73 والتي أعلنت عن تأسيس الصندوق الوطني للثورة الزراعية باعتباره مؤسسة موضوعة تحت وصاية وزير الفلاحة والثورة الزراعية يتكون من الملكيات التالية:

1- أراضي البلدية الزراعية أو المعدة للزراعة.

2- أراضي الولاية والدولة الزراعية أو المعدة للزراعة بما فيها تلك التابعة للمشروعات والمؤسسات

(1) - لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 18.

(2) - المرسوم 32-73 المؤرخ في 05/01/1973 والمتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15 لسنة 1973 الملغى حيث تنص المادة 05 منه على أنه ((إذا قدم شخص واضع اليد على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة سندا محررا في شكل عقد من قاضي الشرع ومسجلا ولكن غير منشور، فإن ملكية الأرض يعترف له بها)).

(3) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 77.

العمومية باستثناء الأراضي المخصصة للبحث العلمي.

3- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج المؤممة وفقا للأمر رقم 71-73.

4- أراضي العرش الخاصة بالزراعة.

5- الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة والمتروكة والتي لا صاحب لها ولا وارث لها بعد قفل

عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي تقع هذه الأراضي في نطاقها.<sup>(1)</sup>

وطبقا للمادة 28 من الأمر 71-73 فقد شمل تطبيق التأميم على الأراضي المملوكة ملكية خاصة

وعلى الأراضي الوقفية.

#### أ- تطبيق التأميم على الملكيات الخاصة (أراضي الملك)

يلغى حق الملكية سواء كانت مفرزة أو غير مفرزة في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة

لكل مالك لا يقوم باستغلال الأرض بصفة شخصية<sup>(2)</sup> ومباشرة، وتعد في حكم الأرض الزراعية غير

المستغلة الأرض التابعة لشخص من القانون الخاص طبقا للمواد 28 و29 و33 من الأمر 71-73.

ولا يطبق مبدأ التأميم على الأشخاص الذين يملكون أقل من "تصف هكتار" في الأرض المسقية

و"خمسة هكتارات" في الأرض غير المسقية، كذلك الشيوخ الذين يبلغون "60 سنة"، والمعوق بنسبة أكثر

من 60%، وأرامل الشهداء غير المتزوجين، والأراضي التابعة لمؤسسة خيرية أو تعاونية.<sup>(3)</sup>

وقد حددت المادة 29 من الأمر 71-73 شروط تحقق عدم تغيب المالك عن أرضه في أن يخدمها

بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين، وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة أو يعيش على الإيراد الناجم عن

هذا النشاط.<sup>(4)</sup>

#### ب- تطبيق التأميم على الأراضي الفلاحية الموقوفة

تم تأميم الأراضي الوقفية على الرغم من طبيعتها القانونية التي لا تجيز التصرف بها أو اكتسابها

بالتقادم، وقد تم التمييز بين الوقف العام والوقف الخاص، فبالنسبة للأول تؤم الأرض كلها إذا لم تؤول

إلى مؤسسة ذات مصلحة عمومية أو نفع عام، باستثناء البناءات الواقعة عليها طبقا للمادة 34 من الأمر

(1)- لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 19.

(2)- طبقا لنص المادة 78 من الأمر 71-73 فالحياسة الانتفاعية هي (التصرف الحر والانتفاع التام والكامل من الأرض

المعنية طيلة 17 سنة على الأقل...)، وقد فرض قانون الثورة الزراعية الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض الفلاحية لدفع

استغلال كبار الملاك لصغار الفلاحين وتكريس مبدأ الأرض لمن يخدمها.

(3)- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 78.

(4)- بوصبيعات سوسن، مرجع سابق، ص 42.

71-73، أما النوع الثاني من الوقف إذا كان الوسطاء لا يستغلون الأرض بصفة شخصية ومباشرة فإنهم يعدون كمالين غير مستغلين وفي هذه الحالة يطبق عليهم التأميم، وعند انتقاء الوسطاء تحل الدولة محل هؤلاء، أي لا يكون هناك تأميم بل حلول.

أما عن إجراءات التأميم فطبقاً لنص المادة 233 من الأمر 71-73 فإن الوالي وحده له الحق في إصدار قرارات التأميم وهي قرارات إدارية تتضمن تحويل أرض من ملكية خاصة إلى ملكية عمومية فبصدور قرار التأميم -سواء بسبب التغيب أو التحديد بالنسبة للملكية الواسعة- المنتضمن تحويل الأرض محل التأميم من نظام قانوني إلى نظام آخر يترتب عنه النفاذ المباشر، ويفقد إثره صاحب الأرض صفته كمالك وتحل محله الدولة.<sup>(1)</sup>

كما وأنه وعند صدور القرار وتأميم الأرض فإن المالك يعرض طبقاً للمواد 97 إلى 101 من الأمر 71-73

في حين لا يستحق هذا التعويض الأشخاص الذين تحصلوا على أراض أثناء الثورة التحريرية أو الذين قاموا بأعمال أو شرعوا فيها بمفردهم أو بمساعدة أعوان الدولة والجماعات المحلية وكانت ترمي إلى عرقلة وتشويه تطبيق الثورة الزراعية طبقاً للمادتين 97 و167 من الأمر 71-73 وكذلك الأجانب باستثناء المغاربة والتونسيين.<sup>(2)</sup>

إذ يتلقى الشخص الذي أمتت أراضيه تعويض معادل للمساحة المؤممة يحدد حسب نص المادة 08 و09 من الأمر 71-73 على أساس الضريبة العقارية المفروضة على كل هكتار، ويعد المرسوم 73-64<sup>(3)</sup> المؤرخ في 1973/04/03 من أول المراسيم التي عالجت مسألة تعويض الأشخاص الذين أمتت أراضهم، بحيث يتكون التعويض من جزأين، جزء نقدي تصل نسبته إلى 20% من المبلغ الإجمالي للتعويض، وجزء يعطى للمالك في شكل سندات صادرة عن الخزينة العمومية تشمل النسبة المتبقية والمقدرة بـ 80% من هذا المبلغ ويمتد إلى فترة 05 سنوات بنسبة تقدر بـ 06% سنوياً تضاف إلى المبلغ الأصلي للتعويض.<sup>(4)</sup>

### الفرع الثالث: تحديد الملكيات الزراعية الواسعة

بصدور الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية تم وضع قيد على الملكية الفلاحية الزراعية وحدد

(1)- بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 40.

(2)- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 79.

(3)- المرسوم 73-64 المؤرخ في 1973/04/03 المتعلق بتعيين وتقييم الأملاك التي تستحق التعويض في إطار الثورة الزراعية، ج ر لسنة 1973.

(4)- عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 49.

الحد المسموح بامتلاكه برسم السياسة العقارية المنتهجة بالنسبة لاستغلال العقار الفلاحي على أساس فكرة براغماتية تهدف إلى تمكين المواطنين المحرومين من استغلال الأراضي الفلاحية تحت شعار "الأرض لمن يخدمها"<sup>(1)</sup>، ولا يملك الحق فيها إلا من يفلحها ويستثمرها.<sup>(2)</sup>

كما أقرت السلطة حالة ثلاثة لسقوط حق الملكية الخاصة وتتمثل في تأميم الجزء الفائض عن قدرات المالك الأصلي والملاحظ أن المشرع من خلال هذا الإجراء لا يهدف إلى إلغاء الملكية الخاصة وإنما فقط إلى تحجيمها، إذ أن التملك الخاص مضمون ومحمي دستوريا، ولكن بشرط أن لا تكون هذه الملكية الخاصة استغلالية أي لا تهدف إلى استغلال الإنسان لأخيه الإنسان، وقد تبني المشرع ثلاث معايير لتحديد الملكية الخاصة وتتمثل في:

1- معيار القدرة على العمل طبقا لنص المادة 02 من الأمر رقم 71-73، أي أن لا تتجاوز مساحة الملكية الطاقة الشخصية للمالك أو لعائلته.

2- معيار الدخل الكافي للمالك ولأسرته، حيث يؤمم الجزء الفائض من هذا الدخل.

3- معيار يعتمد على نوعية الأرض من حيث الجودة والمردودية، حيث يمس التأميم الأراضي الخصبة ذات المردودية العالية بغرض خلق توازن معيشي بين كبار الملاك وصغار المنتجين.<sup>(3)</sup>

وبالرجوع إلى نص المادة 65 من الأمر 71-73 نجد أنه تبني فكرة الدمج ما بين هذه المعايير والتي تتمثل في قيام عملية تحديد الملكية الخاصة على أساس الدخل الأدنى لعائلة متوسطة العدد تعيش فقط من هذه الملكية لدخل معادل لثلاثة أمثال دخل عائلة عامل يشتغل في القطاع المسير ذاتيا لمدة 250 يوما فلاحيا وما زاد عن ذلك الدخل تؤممه السلطة في شكل عيني يتناسب والمساحة الأرضية الفائضة عنه.<sup>(4)</sup>

فالحد الأدنى للملكية الخاصة لا يخضع للتأميم حسب نص المادة 32 من الأمر 71-73، أما الحد الأقصى فإنه يتعرض لهذا الإجراء في حدود الجزء غير المستغل.

إذ عمد المشرع الجزائري وطبقا للمواد 65 و66 و67 من الأمر 71-73 إلى تحديد الحد الأقصى لمساحة الأرض التي يرخص بامتلاكها لكل أسرة في المناطق الخاضعة لنظام الثورة الزراعية متى كانت

(1) - بموجب أحكام قانون الثورة الزراعية تم تحديد مساحة ملكية الأراضي الفلاحية بصفة لا تتجاوز قدرة المالك وعائلته على العمل وضمان دخل لهم، كما ألغى الأمر 71-73 حقوق المالكين الذين لا يساهمون فعلا في الإنتاج.

(2) - عزوي حازم، مرجع سابق، ص 08.

(3) - عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 51.

(4) - بوصبيعات سوسن، مرجع سابق، ص 48.

مستغلة استغلالاً شخصياً ومباشراً مساوياً للحد الأقصى للمساحة الممنوحة للمستحق في نفس البلدية أما المساحات الزائدة عن الحد الأقصى فتخضع للتأميم.<sup>(1)</sup>

وللاستفادة من هذه الأراضي عند توزيعها اشترطت ضرورة انتساب المستفيدين إلى التعاونيات الزراعية البلدية المتعددة الخدمات (C.A.P.C.S) ذات الطابع التجاري في خدمات التجهيز والتسويق، وقد أقيمت هذه التعاونيات في كافة القرى.<sup>(2)</sup>

### الفرع الرابع: الأراضي المتبرع بها لصالح صندوق الثورة الزراعية

بالرجوع إلى أحكام الأمر 71-73 نجد أن المادة 168 تنص على إيقاف نقل الملكية العقارية بين الأحياء ضمن أي بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية وذلك طيلة المدة الواقعة ما بين تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية وتاريخ القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية، وسواء كان النقل بعوض أو بالمجان، وأن كل تصرف يتم خلال هذه الفترة يكون باطلاً بحكم القانون حتى ولو كان التبرع للدولة، لأن أحكام هذه المادة عامة لا تخصيص فيها.

غير أنه بتاريخ 07/جوان/1972 صدر الأمر رقم 72-22 الذي يتضمن تنازل صغار الملاكين المتغيبين عن أراضيهم لفائدة أقاربهم أو الدولة بعوض أو بدون عوض، وبالتالي فإن التبرعات التي صدرت من هؤلاء الأشخاص لصالح الصندوق الوطني للثورة الزراعية بعد هذا الأمر تعد صحيحة.<sup>(3)</sup> أما عن حكم هذه التبرعات فإنه يجب التفرقة ما بين المتبرعين الخاضعين لإجراءات التأميم والمتبرعين غير الخاضعين لهذا الإجراء.

فبالنسبة للملاك الخاضعين لإجراءات التأميم أو التحديد فإن المادة 168 من الأمر 71-73 قد أوردت أن التبرعات الواردة من الملاك الذين تطبق عليهم إجراءات التأميم أو التحديد هي باطلة حتى ولو كانت للدولة، ولقد أكد على ذلك الأمر رقم 72-22 المتعلق بتنازل صغار الملاكين عن أراضيهم لفائدة الدولة أو الأقارب، وعليه فإن التبرعات لا تكون صحيحة إلا إذا وردت من صغار الملاكين.

أما الملاك الذين لا تطبق عليهم إجراءات التأميم والتحديد فإن الأمر رقم 72-22 قد أفسح المجال للأشخاص الذين لا يملكون سوى نصف هكتار من الأرض المسقية وخمس هكتارات من الأرض غير المسقية أن يتبرعوا بأراضيهم لأقاربهم أو لفائدة الدولة ولحساب الصندوق الوطني للثورة الزراعية ويشترط

(1) - بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 39.

(2) - منى رحمة، السياسات الزراعية في البلدان العربية، مركز دراسات الوحدة العربية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان سنة 2000، ص 85.

(3) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 81.

في الموهوب له من غير الدولة أن يكون فلاحا بدون أرض أو من صغار الفلاحين وذلك حسب مفهوم المادتين 108 و109 من الأمر 71-73.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثالث: أنماط استغلال الأراضي الفلاحية الخاضعة لنظام الثورة الزراعية

وفقا لميثاق الثورة الزراعية فقد حددت ثلاث طرق لاستغلال الأرض تتمثل في الآتي:

- 1- التسيير الذاتي الذي يستمر كهيكل تسيير متطور ينتظم في وحدات إنتاجية مختلفة الأبعاد وعلى مستوى تقني ملائم.
- 2- التعاون في الزراعة وهو نوع من المشاركة الديمقراطية لترقية الفلاحين الذين يعيشون من خدمة الأرض.

3- الاستغلال الخاص حيث أن الثورة الزراعية لا تقضي على الملكية الخاصة لوسائل الإنتاج وإنما تقضي على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان.<sup>(2)</sup>

كما تجدر الإشارة إلى أن الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية هي ملك للدولة وهي غير قابلة للتصرف، ولا للاكتساب عن طريق التقادم، ولا يجوز التنازل عنها أو حجزها ولا يمكن أن تنقل بأي حق عيني أو أن يجري عليها تعاقد للمزارعة بأي صفة كانت طبقا لنص المادة 22 من الأمر 71-73.<sup>(3)</sup>

كما منع قانون الثورة الزراعية الاستغلال غير المباشر أي الإيجار، إذ يجب على المالك أن يستغل أرضه بصفة شخصية ومباشرة انطلاقا من المبدأ القائل "الأرض لمن يخدمها وإلا تؤم أرضه".<sup>(4)</sup>

إقتداء بالأراضي المستغلة حسب نظام التسيير الذاتي وتعاونيات الإنتاج لقدماء المجاهدين، تعتبر الأراضي المدمجة في صندوق الثورة الزراعية ملكا للدولة وهي غير قابلة للبيع وغير قابلة للتقادم وغير جائز التنازل عنها، وغير قابلة للحجز، ولا يمكن إخضاعها لأي حق عيني ينقلها ولا تكون محل إيجار أو مزارعة بأية صفة كانت أو بأي شكل كان، وهي تنتمي إلى "تراث مستقل" ذو طابع اقتصادي وقابلية اشتراكية ومنحت لها خاصية أملاك الدولة العمومية وتخضع لأشكال وقواعد خاصة بالتسيير والاستغلال.<sup>(5)</sup>

(1) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 82.

(2) - عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 65.

(3) - عثمانية عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 22.

(4) - بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية المجلد 52، العدد 02، سنة 2015، ص 280.

(5) - علوي عمار، مرجع سابق، ص 80.

أما عن كيفية استغلال الأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية فهي تستغل بصفة مشتركة وبشكل جماعي في إطار المزارع النموذجية التي يكونها المستفيدون أنفسهم، ويمكن استغلالها استثناءً بشكل فردي طبقاً للمادة 111 من الأمر 71-73، وتمنح دون مقابل بعقود تسمى عقود المنح شرط توافر بعض الشروط القانونية طبقاً للمادة 112/ف03 من الأمر 71-73.<sup>(1)</sup>

كما أدمجت السلطة النظام التعاوني ضمن الطرق المحبذة والأساسية لاستغلال الأراضي الخاضعة لنظام الثورة الزراعية أين تحتفظ الدولة بملكية الرقبة وتتنازل عن حق الانتفاع المؤبد لفائدة تعاونيات الثورة الزراعية.

ويعرف النظام التعاوني بأنه توحيد الوسائل والجهود الفردية في إطار نشاط مشترك يهدف إلى نتيجة يبتغيها الجميع بغرض العمل سوياً.<sup>(2)</sup>

يتضح مما سبق أن استغلال الأراضي الفلاحية خلال تطبيق الأمر 71-73 شمل على الخصوص الأسلوبين التاليين:

التعاونيات في (فرع أول)، والمنح "الاستغلال الخاص" في (فرع ثان).

#### الفرع الأول: التعاونيات

عرفت المادة 02 من الأمر 71-73 التعاونيات بأنها "شركات مدنية غير حكومية تتمتع بالشخصية والاستقلال المالي".

(1) - لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 19.

(2) - صلاح الدين رياض يوسف، التعاون الإلزامي بين الإستغلالات الزراعية الخاصة، أطروحة دكتوراه حقوق، جامعة القاهرة، مصر، سنة 1983، ص 36.

وبغرض تنظيم كفيات إنشاء وسير هذه التعاونيات<sup>(1)</sup> أصدر المشرع الأمر رقم 72-23 المؤرخ في 1972/06/07 والذي يحدد القانون الأساسي العام للتعاونيات، وكذا المرسوم رقم 72-106 المؤرخ في 1972/06/07 والذي يحدد القواعد الأساسية للتعاون الفلاحي ومن بينها تمتع تعاونيات الثورة الزراعية بالاستقلال الإداري والمالي.

وتجدر الإشارة في هذا المقام أن الحكومة أخذت المبادرة وفي إطار إصلاح عميق للقطاع الزراعي بحيث أصبحت التعاونيات لا تخضع للدولة بإلغاء منصب مدير التعاونية الموظف المعين من الدولة والتي أصبحت تسمى لاحقا بالمزارع التعاونية لتساهم في تدريب المزيد من التعاونيات الإنتاجية ذات الحجم الصغير، بحيث أصبحت مزارع مدارة ذاتيا وغير خاضعة لوصاية الوزارة كما كانت سابقا المزارع

(1) - تم حصر 10 أنواع من التعاونيات (التحضيرية والتنفيذية) ولكل اختصاصها وتمثل في:

\* التعاونية التحضيرية للاستثمار، وهدفها استثمار الأراضي المتروكة نظرا لارتفاع تكاليف استثمارها وعدم قدرة الإمكانات الفردية للمستفيدين.

\* المجموعة الزراعية للمالكين على الشيوخ، ويتمثل دورها في صيانة الوحدة الاقتصادية للاستغلال الزراعي المشاع والإنجاز الجماعي لكل عمليات الإنتاج الزراعي وتسويقه.

\* مجموعة التعاون الفلاحي، تسعى إلى ترقية التعاون بين أعضائها والقيام بعمليات استغلال الأراضي لفائدة المتعاونين سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين.

\* التعاونية الزراعية للاستغلال المشترك، تتكون من المستفيدين بشكل فردي.

\* التعاونية الزراعية لإنتاج الثورة الزراعية، هدفها هو الاستغلال الجماعي للأراضي ووسائل الإنتاج، وتهدف أيضا إلى تحسين شروط المعيشة لأعضائها وتقوم بتربية المواشي والتسويق.

\* التعاونية الزراعية للخدمات الاختصاصية، هدفها استعمال وسائل الإنتاج من غير الأرض بصفة مشتركة حيث لا يمكن لكل عضو امتلاكها بمفرده.

\* التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات، أهدافها اقتصادية واجتماعية وثقافية، وتقوم بالخدمات الضرورية لاستغلال الأراضي وتهيتها وتساهم في توزيع القروض وتقديم المعونات الممنوحة للمستفيدين العاجزين، كما تقوم بخدمات التموين والتسويق والقيام بالتجهيز والإعلام وتنظيم المبادرات، وتسهر على تطبيق عمليات الثورة الزراعية.

\* تعاونية تسويق الخضر والفواكه للولاية، تعمل على تنظيم عملية تسويق الخضر والفواكه في الولاية بالتنسيق مع التعاونيات الزراعية البلدية المتعددة الخدمات، والمساهمة في وضع سياسة وطنية للأسعار، والانضمام إليها إجباري.

\* تعاونية ترقية الماشية، هدفها استغلال الماشية ووسائل الإنتاج من طرف المستفيدين، واستغلال الأراضي الممنوحة لهم جماعيا، تهيئة أراضي الرعي وتجهيز التعاونيات وصيانة التجهيزات.

\* التعاونية الزراعية للخدمات والتموين، تتكون من التعاونيات الزراعية البلدية المتعددة الخدمات التي توجد عبر الولاية ويمكن أن تنظم لها التعاونيات الزراعية للخدمات المتعلقة بالتنمية الفلاحية في الولاية بوسائل وخدمات الإنتاج، تساهم في تنمية الريف والتخطيط بصفة خاصة في قطاع الفلاحة، للتصنيف أكثر أنظر في ذلك، صدوق عمر، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، د ط، الجزائر، سنة 1988، ص ص 52-55.

في إطار التسيير الذاتي، وهو ما يعد خطوة عملاقة في ظل انهيار الاقتصاد الموجه أدى ذلك إلى الاستقلال التام للتعاونيات.<sup>(1)</sup>

ونميز في هذا المقام بين نوعين أساسيين من التعاونيات وهي على التوالي:

### أولاً: التعاونيات التحضيرية

من بينها تعاونيات استغلال الأراضي الممنوحة في إطار الثورة الزراعية والمنظمة بموجب المرسوم 106-72، وتعاونيات الاستغلال الفلاحي المؤطرة بموجب المرسوم رقم 151-72 المؤرخ في 1972/06/07 وتم تكييف هذه التعاونيات على أنها شركات مدنية مفتوحة لكل مستفيد يشتغل بعقار فلاحي تابع للثورة الزراعية.<sup>(2)</sup>

### ثانياً: التعاونيات التنفيذية

وهي تنقسم إلى نوعين من التعاونيات

أ- تعاونيات الاستغلال المشترك لوسائل الإنتاج الممنوحة للمستفيدين بصفة جماعية من قبل الدولة وقد تم تنظيم هذا النوع من التعاونيات بموجب المرسوم رقم 153-72، وقد حددت المادة الأولى منه القواعد العامة لكيفيات الاستغلال المشترك من طرف المستفيدين للأراضي التابعة للثورة الزراعية ويمكن لهم حسب المرسوم رقم 155-72 تشكيل تعاونيات فلاحية للخدمات المتخصصة يكون غرضها الاستغلال المشترك لوسائل الإنتاج التي يتعذر على المستفيد المنفرد امتلاكها بوسائله الخاصة.

ب- التعاونيات البلدية المتعددة الخدمات المنشأة بموجب المرسوم رقم 156-72 والتي تهدف إلى إنجاز مجموعة من الأنشطة ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي والثقافي لفائدة المستفيدين من الثورة الزراعية فتقوم بهذا الصدد التعاونيات بتهيئة النشاط الفلاحي طبقاً للأهداف المقررة من قبل المخطط الوطني للتنمية، كما تساعد في توزيع القروض والمساعدات على الفلاحين وتتكفل بتقديم الإعانات وتسويق المنتوجات.<sup>(3)</sup>

فالغرض المنشود من إنشاء التعاونيات هو توحيد وتنسيق عمل وموارد المزارعين بأي شكل كان وذلك من أجل تعزيز أفضل للظروف المعيشية والتوظيف في الريف كما أنها تشكل أداة لتحديث الهياكل الزراعية وتنمية الأراضي المستغلة وتحسين ظروف الانتاج والتبادل ونشر التقدم التقني طبقاً لنص المادة

(1)- fatima berbez ,slimane bedrani , les coopératives agricoles de services en Algérie , étude de CAS , article publié a les cahiers du cread N 113/114: P 194, voir le 14/01/2020 a 03:45.

(2)- عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 70.

(3)- المرجع نفسه، ص 71.

الأولى من المرسوم رقم 71-106 المؤرخ في 07 جوان 1972 بشأن وضع التعاون الزراعي.<sup>(1)</sup>

ويتم وضع قوانين معيارية للتعاونيات الزراعية من قبل المجلس الأعلى للتعاون الزراعي آنذاك، وقد كانت تشمل أنواع التعاونيات التي يتمثل هدفها في إنتاج وتدفق وبيع المنتوجات الزراعية، كما تشمل أنواع التعاونيات التي يتم ضمان إدارتها من قبل مسؤول أي مسير واحد منذ نشوئها.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: المنح (الاستغلال الخاص)

اعتمدت الثورة الزراعية على النظام التعاوني<sup>(3)</sup> كوسيلة للتغلب على التعارض القائم ما بين نزعة الفلاح الفردية والرغبة في تحقيق الاشتراكية في المجال الزراعي، إذ يتم منح الأراضي بموجب عقود جماعية أو فردية، ولأن منح الأراضي للمستفيدين في إطار قانون الثورة الزراعية يتم وفق عقد طرفاه المستفيد والدولة فإنه يتعين بيان الشروط المتطلبة لإبرام -عقد المنح<sup>(4)</sup>.

### أولاً: الشروط العامة لعقد المنح

يترتب على العقد الذي يجمع ما بين الدولة والمستفيد هذا الأخير الذي يجب أن يكون مصيره مرتبطاً بالأرض، وأن يكون من جنسية جزائرية ومحترفاً للفلاحة، وألا يكون عضواً في جماعة تسيير ذاتي أو تعاونية قداماء المجاهدين، كما يتعين أيضاً ضرورة توافر الأركان التالية في عقد المنح:

### أ- الرضا في العقد

إن التراضي بالنسبة للدولة يعبر عنه الوالي المخول بإصدار قرار المنح طبقاً لنص المادة 233 من الأمر 71-73، بحيث يصبح قراراً نهائياً بعد تصديقه بمرسوم، ويتعين على المستفيد التعبير عن إرادته بقبول المنح.<sup>(5)</sup>

### ب- محل العقد

يتمثل في نقل حق عيني وهو حق الانتفاع المؤبد إلى المستفيد وينتقل للذكور دون الإناث الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 119 و 120 من الأمر 71-73، أما إذا لم يكن للمستحق

<sup>(1)</sup>- houria benarkat, coopération et association dans la politique agricole en ALGERIE I énuéu sociétale ,revue sciences humains ,accueil N35 juin 2011 , revue.umc.edu.dz ,voir le 03/02/202 a 22: 55

<sup>(2)</sup>- jean megret, traite de droit agraire, tome 1, paris, 1973, p80.

<sup>(3)</sup>- النظام التعاوني جاء النص عليه بموجب المرسوم رقم 72-106 المؤرخ في 07/جوان/1972 المتضمن القانون الأساسي للتعاون الزراعي، ج ر عدد 51 المؤرخة في 27 /جوان/1972.

<sup>(4)</sup>- صدر في هذا الصدد المرسوم رقم 72-109 المؤرخ في 07 جويلية 1972 المتضمن نموذج عقد المنح الخاص بالثورة الزراعية.

<sup>(5)</sup>- بوصبيعات سوسن، مرجع سابق، ص 50.

فروع ذكور على عمود النسب أو عدم وجود أي شخص خال من الموارد يعيش تحت كنفه فإن الأرض المعنية تكون محل منح جديد، وللمستحق الحق في سكن مناسب، وتكون البلدية هي المكلفة بمتابعة الاستفادة من هذا الحق، وتمنح له قروض خاصة حتى يتمكن من امتلاك التجهيزات الضرورية.<sup>(1)</sup>

فمنح حق الانتفاع المؤبد يكون بدون مقابل وبمقتضى عقد إداري وينتقل للورثة الذكور دون الإناث على خلاف ما كان سائدا في نظام التسيير الذاتي الذي لا ينتقل أصلا إلى الورثة.

ويجب أن تكون الأرض الممنوحة موجودة فعلا ومعينة موقعا ومساحة وقت إبرام العقد، وأن تكون من مخصصات الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

### ج-السبب

ويتمثل في التوزيع العادل للأرض من أجل التغيير الجذري للريف.

وإذا تخلف ركن من هذه الأركان فللجنة الطعن<sup>(2)</sup> أن تحكم ببطلان العقد وإلغائه.

وقد نصت المادة 243 من الأمر 71-73 على طريقة أخرى للمنع تتمثل في قرار من طرف الوالي، ولم يشر المشرع إلى سبب تبني هذين الأسلوبين من المنح عن طريق العقد وعن طريق قرار من الوالي مادام قرار المنح يتم المصادقة عليه بموجب مرسوم طبقا للمادة 234 من الأمر 71-73.

كما يجب على المستحق للأرض عن طريق عقد المنح أن يقيم في الأرض الممنوحة له أو في مكان لا يعرقل مشاركته بصفة شخصية ومباشرة في خدمة الأرض، كما يفرض عليه الانضمام إلى تعاونية باستثناء الشاغلين لأراضي العرش.

(1)- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص122.

(2)- لجنة الطعن للثورة الزراعية، طبقا لنص المادة 249 وما بعدها من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية فإن المنازعات التي قد تنشأ أثناء تطبيق تدابير التأميم أو التخصيص أو التعويض سيعهد بها إلى لجان وهي عبارة عن هيئات قضائية مختلطة ذات طابع خاص ومؤقت تنتهي بانتهاء قضايا الطعن واختصاصاتها النظر في طعون قرارات التأميم والمنح والتعويض، ويكون الطعن ابتداء أمام اللجنة الولائية والتي تبت في القضايا المطروحة أمامها خلال شهرين وقراراتها ذات أثر موقف، لأنها قابلة للاستئناف أمام اللجنة الوطنية والتي عليها البت في القضايا المعروضة عليها خلال شهر واحد، كما تختص هذه اللجنة بتفسير قانون الثورة الزراعية وكل النصوص التطبيقية له، للتفصيل أكثر راجع، محيو أحمد المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر سنة 2003، ص55.

وفي حال الإخلال بأحد الالتزامات المنصوص عليها في المادة 126 من الأمر فإنه يفقد حقه في الاستفادة وتكون الجهة المختصة في إسقاط الحق هي المحكمة طبقاً للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 107-72 المؤرخ في 07/جوان/1972 المتضمن نماذج عقد المنح وإجراءات سحبه أو سقوط الحق فيه.<sup>(1)</sup>

### ثانياً: الشكلية في عقد المنح

بصدور الأمر 70-91<sup>(2)</sup> المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق وبموجب المادة 12 منه التي تنص على أنه (زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن عقاراً أو حقوق عقارية في الشكل الرسمي)، وعليه يتعين تحرير عقد المنح في الشكل الرسمي.

وجدير بالذكر أنه وبصدور الأمر 75-74<sup>(3)</sup> المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التنفيذيين له وهما المرسوم التنفيذي رقم 76-62<sup>(4)</sup> المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

(1) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 123.

(2) - الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 الذي يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 78، الصادر في 15 ديسمبر 1970، ملغى بموجب القانون رقم 88-27 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتضمن قانون التوثيق، ج ر عدد 27 الصادرة في 13 جويلية 1988 الملغى بموجب القانون 06-02 المتضمن مهنة التوثيق المؤرخ في 20/02/2006 ج ر عدد 14 لسنة 2006.

(3) - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 المعدل بموجب المادة 56 المادة 56 من القانون رقم 79-09 المؤرخ في 31/12/1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980 حيث ألغت المادة 56 المادة 26 منه، ج ر عدد 53 لسنة 1979، والمعدل والمتمم بموجب المواد 65 و66 و67 من القانون 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، حيث أدرجت المادة 67 المادة 23 مكرر منه وعدلت وتمت المادة 65 المادة 11 منه وألغت المادة 66 المادة 13، ج ر عدد 78 لسنة 2014، كما تم تعديله بالمادتين 89 و92 من القانون 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، حيث عدلت المادة 89 المادة 23 مكرر منه وعدلت المادة 92 المادة 15 منه، ج ر عدد 76 لسنة 2017.

(4) - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992، ج ر عدد 26 المؤرخة في 08/04/1992.

والمرسوم التنفيذي رقم 76-63<sup>(1)</sup> المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي تبنى المشرع من خلاله نظام الشهر العيني بحيث اعتمد على عملية المسح كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني فاعتمد المشرع على المسح من أجل تقسيم الأرض إلى وحدات عقارية، وتخصص لتلك الوحدات بطاقات عقارية في السجل العيني لتدوين كل التصرفات التي ترد على العقار وبيان مالكيها الحقيقي وكل ما يرد عليها من أعباء، غير أنه لم يتم التخلي نهائياً عن نظام الشهر الشخصي.

ونتيجة الصعوبات التي اعترضت عملية المسح وما يتطلبه من وسائل مادية وبشرية هائلة فقد جاء نص المادة 27<sup>(2)</sup> من الأمر 74-75 ليقر بقاء العمل بنظام الشهر الشخصي لحين انتهاء عملية المسح وبالتالي فإن نظام الشهر في الجزائر يشتمل في آن واحد على نظام الشهر العيني<sup>(3)</sup> كأصل ونظام الشهر الشخصي كاستثناء.<sup>(4)</sup>

وفي هذا الصدد فقد تمت المصادقة بموجب المرسوم الرئاسي رقم 92-440 الصادر في 02/12/1992 على القرض الممنوح من قبل البنك الدولي والذي خصص لتأطير العنصر البشري وتدعيم الوسائل المادية لعملية المسح، بالإضافة إلى ذلك وبهدف تقليص دور السلطات المركزية في

(1) - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، ج ر عدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.

(2) - تنص المادة 27 من الأمر رقم 74-75 على أنه "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

(3) - يقصد بشهر الحقوق العينية الذي يكون باثبات التصرفات القانونية التي لها مصدر في سجلات يمكن للناس كافة الإطلاع على ما جاء فيها من بيانات وأخذ شهادات لها ويكون إثبات هذه التصرفات إما بطريقة التسجيل وهي إثبات حرفي للمحركات المشتمة على التصرفات حتى يتيسر لدى من له مصلحة معرفة جميع ما ورد على العقار من تصرفات وهذه الطريقة ضرورية في الحقوق العينية الكاملة، وإما بطريقة القيد وتقتصر على إثبات البيانات الجوهرية الواردة في التصرف، وهي البيانات التي تهم ذوي المصلحة العلم بها، وهذه الطريقة كافية في الحقوق العينية التبعية أي التأمينات العينية وهي رهون وحق الاختصاص وحقوق الامتياز، فيكفي إثبات مبلغ الدين والعقار المثقل بالتأمين واسمي الدائن والمدين وما إلى ذلك من البيانات الجوهرية، راجع في ذلك، عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الرابع، القيود التي تقع على الملكية-البيع والمقايضة- دار إحياء التراث العربي، د ط، بيروت، لبنان، سنة 1964 ص 434.

(4) - صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2015/2016، ص 171.

التسيير تم التنازل عن عملية مسح الأراضي لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>(1)</sup> بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 الصادر في 19/12/1989، وتعد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية وتضطلع بمهام عدة أثناء مباشرتها لعملية المسح وبانتهاء أشغال المسح تحفظ نسخ من الوثائق بكل من الوكالة الوطنية التي تعمل على الحفاظ عليها وتجديد المعلومات المدونة بها بصورة منتظمة، وتودع نسخ أخرى بمقر البلدية التي تجعلها في متناول الجميع، وأخرى بالمحافظة العقارية التي تلزم بإنشاء السجل العقاري.<sup>(2)</sup>

وفي هذا الخصوص نجد المادة 02 من الأمر 75-74 تنص على ما يلي "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" وهو ما أكده أيضا نص المادتين 04 و15 من الأمر أعلاه،

فعلى الرغم من النص على الشروع في عملية المسح وتأسيس السجل العقاري لكن المشروع وضع في اعتباره الوقت الذي تتطلبه عملية المسح فنص على الإبقاء مؤقتا على نظام الشهر الشخصي ريثما يتم إعداد المسح العام للأراضي<sup>(3)</sup>، وهو ما أكدته نص المادة 27 من الأمر 75-74 والمادتين 112 و114 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63.

وفي انتظار تعميم نظام الشهر العيني المتضمن إعداد مسح عام للأراضي على كافة التراب الوطني فقد أقر المشروع نصوص وأحكام انتقالية بالنسبة للعقارات الريفية الواقعة في بلديات لم تبدأ أو تكتمل فيها عمليات المسح بعد وهو ما حدده نص المادة 114<sup>(4)</sup> من المرسوم 76-63 بتحديد قواعد تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة.

(1) تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06 جوان 2021 ج ر عدد 47 لسنة 2021، وتم تحويل مجموع أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها لوزارة المالية.  
(2) -خالدي أحمد، حق الملكية والقيود الواردة عليه في القانون المدني الجزائري-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع د ط، الجزائر، سنة 2018، ص 234.  
(3) -بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2006، ص 50.

(4) - تنص المادة 114 على ما يلي ((خلافا لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم وعند عدم وجود مخطط مسح الأراضي فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة ما يلي: نوع العقار -موقعه -محتوياته.

وفضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين.))

كما نشير في هذا المقام أن لصدور الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني والذي كان يفترض أن يشتمل على القواعد العامة المطبقة على العقار الفلاحي، ولا سيما طرق استغلاله والعقود الخاصة به إلا أن صدوره خلال هذه الفترة بالتزامن مع تطبيق أحكام الثورة الزراعية التي أضفت لمستها الخاصة على القانون المدني وترجمت أهدافها وخاصة بتكريس مبدأ الأرض لمن يخدمها طبقا للمادة 692 وأحال على أحكامها في المادة 688، ونظم في المواد من 858 إلى 866 كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التي تمنحها الدولة طبقا لأحكام قانون الثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي.

وبذلك يمكن القول أنه وخلال هذه الفترة أصبح لدينا نوعين أساسيين من أنماط تسيير العقار الفلاحي تتمثل في:

-تعاونيات التسيير الذاتي.

-تعاونيات الثورة الزراعية.

وعلى الرغم من الأهداف التي سطرها قانون الثورة الزراعية، والتي سعت إلى إلغاء الملكيات العقارية الكبيرة والعمل على تجميع الأراضي في وحدات كبيرة الحجم نسبيا تسمح باستثمارها وتنميتها، إلا أن النتائج والآثار السلبية التي خلفتها على الإنتاج والإنتاجية أدت إلى تدهور فادح في القطاع الفلاحي ما تطلب ضرورة إعادة هيكلة تامة للقطاع.

إن النتائج المرجوة من قانون الثورة الزراعية لم تكن في المستوى المطلوب وفي مستوى تحقيق الأهداف التي سطرت في ميثاق الثورة الزراعية وعلى رأسها تخليص القطاع التقليدي من التخلف الذي كان يتخبط فيه ونتيجة تضافر عدة ظروف وأسباب يمكن حصرها في ثلاث مشكلات تتمثل الأولى في نقص الأراضي، وتتمحور الثانية حول مسألة التعاون والبورجوازية الزراعية، أما الثالثة فتدور حول الإدارة كل هذه العوامل التي أدت إلى تدهور القطاع الزراعي، ضف إلى ذلك وجود العديد من الصعوبات التي حالت دون تحقيق الأهداف النظرية المرجوة من الثورة الزراعية، منها نقص المتابعة الميدانية لتطبيق الثورة الزراعية التي لم تتم بالطريقة اللازمة ما أدى إلى إخفاقها وفشلها الذي تمخض عنه خلل في القطاع الزراعي نتيجة العجز الذي عانت منه الوحدات الإنتاجية والتي أصبحت في وقت لاحق تحت وصاية البنك، كما ساهمت بعض الممارسات الفردية السلبية أيضا كالإهمال والاختلاس والاستهلاك الذاتي في الإضرار بالتعاونيات الإنتاجية ما دعم في الأخير عوامل فشل هذه الوحدات التابعة للثورة الزراعية.<sup>(1)</sup>

(1) -مفتاح مصباح، رحال فاطمة، دور البرامج الوطنية لتطوير الفلاحة في إطار البرامج التنموية 2001-2014 في تحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، مداخلة بالمؤتمر الدولي حول تقييم آثار برامج الاستثمارات العامة وانعكاساتها على التشغيل والاستثمار والنمو الاقتصادي في ظل الفترة 2001-2014، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير يومي 11 و12 مارس 2013، جامعة سطيف 01، ص10.

وابتداء من سنة 1981 شهدت التعاونيات الفلاحية التابعة للقطاع العمومي تحولات سريعة، حيث انتقلت في المرحلة الأولى من قانون المزرعة المسيرة ذاتيا أو تعاونية الإنتاج إلى قانون مزرعة فلاحية اشتراكية (DAS) وأدى هذا الانتقال القانوني إلى إنشاء حوالي 3200 مزرعة فلاحية اشتراكية حلت محل 2000 مزرعة مسيرة ذاتيا ونحو 6000 تعاونية، وتخضع المزرعة الفلاحية الاشتراكية إلى نظام المزرعة المسيرة ذاتيا.<sup>(1)</sup>

وللنهوض بالقطاع الزراعي، فإن السياسة الزراعية للدولة أصبحت تميل إلى فصل الاستغلال عن ملكية الأراضي وهذا من أجل إزالة العقبة التي يشكلها حق الملكية في تشكيل وحدات استغلال مجدية اقتصاديا فالقوانين والمبادئ التوجيهية تعمل على تشجيع مجموعات التشغيل التي يكون فيها الاستغلال منفصلا عن ملكية الأرض، إذ تؤدي هذه السياسة إلى نفس النتيجة التي تحققت في قطاع الشركات الكبيرة التي لا تميل إلى احتكار العقار، وهو الأمر الذي تم على النقيض من ذلك إذ في كثير من الأحيان يتم تجريد الأراضي واستغلالها دون مراعاة احتياطي الأراضي وتنمية الأراضي والمجتمعات الريفية.<sup>(2)</sup>

وهو الأمر الذي أضحي منشودا بتوجه المشرع إلى إعادة هيكلة جذرية لحق الانتفاع وحق الملكية بما يخدم الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وبخاضة الآثار السلبية التي تمخضت عن أعمال قانون الثورة الزراعية.

(1)- عماري زهير، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، مقال منشور بمجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، المجلد 07، العدد 01، جوان 2013، ص 146 و 147.

(2)- gerard cornu, droit civil 3, les biens 13 em édition, Alpha, 2009, Paris, p17.

## المبحث الثالث: إعادة هيكلة حق الانتفاع وحق الملكية "الاستغلال عن طريق الاستصلاح والامتياز"

مع مطلع الثمانينات بدأ التحول التدريجي من النظام الاشتراكي المنتهج بموجب دستور سنة 1976<sup>(1)</sup> إلى النظام الرأسمالي المتبنى بموجب دستور 1989<sup>(2)</sup>، فتم إصدار العديد من التشريعات التي تضمنت إصلاحات اقتصادية هامة، وقد حظي القطاع الفلاحي باهتمام كبير من طرف الحكومة بهدف تحسين الإستغلالات الزراعية عن طريق إعادة هيكلة القطاع الفلاحي وذلك من خلال إعادة هيكلة حق الانتفاع وإعادة هيكلة حق الملكية، وهو ما ستنترق إليه من خلال (المطلب الأول) الذي يتناول مفهوم إعادة هيكلة حق الانتفاع مع تحديد وبيان نطاقه، أما (المطلب الثاني) سنخصصه لبيان إعادة هيكلة حق الملكية من خلال انتهاج سياسة الاستصلاح كأساس لحيازة الملكية الفلاحية، وفي (مطلب ثالث) نوضح الامتياز كأسلوب لاستغلال الأراضي المستصلحة.

### المطلب الأول: مفهوم إعادة هيكلة حق الانتفاع ونطاقه

يقتضي الأمر ولتوضيح هذا المطلب بيانه أولاً بتحديد تعريف له في (فرع أول)، ثم تحديد نطاقه في (فرع ثان).

### الفرع الأول: تعريف إعادة الهيكلة

إعادة الهيكلة هي عملية اقتصادية واجتماعية وسياسية تمس جميع القطاعات سواء كانت خدمية أو إنتاجية وترمي إلى تغيير بعض التناقضات الهيكلية الموجودة عن طريق إعادة ترتيب وتنظيم الممارسات الاقتصادية لهذه المؤسسات.<sup>(3)</sup>

(1) - دستور 1976 الصادر بموجب الأمر 76-97 المؤرخ في 22/12/1976 المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المعدل والمتمم، ج ر عدد 94 لسنة 1976.

(2) - دستور 1989 الصادر بموجب المرسوم رقم 89-19 المؤرخ في 28/02/1989، ج ر عدد 09 لسنة 1989.

(3) - عبه فريد ، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر "دراسة حالة ولاية بسكرة"، مذكرة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم الاقتصاد، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2004/2003، ص 71.

وعرفت أيضا بأنها مجموعة من الإجراءات والتقنيات التي تهدف إلى وضع حد لأزمة القطاع الفلاحي وتهدف لتطوير وإنعاش القطاع الفلاحي من خلال إعادة هيكلة الوحدات الإنتاجية وإعادة تنظيم محيط الوحدات الإنتاجية.<sup>(1)</sup>

كما أن عملية إعادة هيكلة المزارع الفلاحية تعد أداة تنظيمية وإجراء تطبيقيا لتوجهات اللجنة المركزية لإعادة تشكيل عناصر القطاع الزراعي الذي يسمح له بإعادة دوره في الاقتصاد الوطني واسترجاع المكانة التي يستحقها.<sup>(2)</sup>

في حين أن عملية إعادة الهيكلة في القطاع الفلاحي تهدف لإقامة مزارع عمومية تتكون من أراضي متجانسة وإعادة توزيع الفلاحين بشكل يضمن إنتاج ومردودية ومحاولة القضاء على ما من شأنه تعطيل السير الحسن للقطاع الفلاحي، وتم إعادة هيكلة للقطاع الفلاحي بموجب إجراءات مست تعاوانيات الثورة الزراعية ومزارع التسيير الذاتي وأنشأت محلها وحدات فلاحية مهيكلة ذات نظام قانوني موحد أطلق عليها "المزارع الفلاحية الاشتراكية".<sup>(3)</sup>

وتم ذلك بإعادة تقسيم التعاوانيات الفلاحية للمزارع المسيرة ذاتيا إلى مزارع صغيرة ومتوسطة لتسهيل استثمارها وتسييرها، وقد صدر في هذا الصدد التعليمه الرئاسية رقم 14 بتاريخ 14/03/1981 والتي أنشأ بموجبها نوعان من اللجان، لجان وطنية لإعادة الهيكلة وكلفت بنوعين من الوظائف الأولى ذات طابع إستراتيجي تتعلق أساسا بوضع الخطط والتصورات النظرية لتصحيح الاختلالات الناجمة عن قانون الثورة الزراعية وقد تبنت مبدأ لا مركزية تسيير وتنظيم الإستغلالات الفلاحية ويشمل استقلالية التسيير الإداري والمالي وذلك بالفصل ما بين الذمة المالية للدولة والذمة المالية للاستغلالية الفلاحية، كما يمكنها اتخاذ إجراءات ذات طابع استعجالي تتمثل في وضع مخطط لتحديث المكننة.

أما الوظائف ذات الطابع العادي فتتمثل في إجراء عملية جرد للتعاوانيات الفلاحية القابلة لإعادة هيكلة حق الانتفاع.<sup>(4)</sup>

وتم النص على إنشاء اللجان الولائية بموجب التعليمه رقم 14 المذكورة اعلاه وتم بتتظيمها بموجب

(1)- abdelmadjid djenane, la restructuration de secteur agricole d'état discours et pratique mémoire de magistère, institut des sciences économique, université d'Alger, 1985, p93.

(2)- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2016/2017، ص 08.

(3)- عبة فريد، تقييم السياسات العقارية للقطاع الفلاحي في الجزائر والحلول المقترحة لحل الإشكالية العقارية، مقال منشور بمجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، مجلد 10، عدد 02، ديسمبر 2016، ص 197.

(4)- عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 107.

التعليمية الوزارية المؤرخة في 07 أفريل 1983.

وتهتم هذه اللجان بإجراء دراسات ميدانية للتعاونيات المؤهلة لإعادة الهيكلة وخاصة التعاونيات الكبرى والتي تشكو من ضعف الإنتاج وسوء استغلال حق الانتفاع وفي مرحلة لاحقة تقوم بإعداد قوائم المنفعين الأعضاء في التعاونيات المنبثقة عن عمليات إعادة الهيكلة، ويتم تخيير المستفيدين لطريقة الاستغلال، وقد نجم عن ذلك تفضيل المستفيدين اختيار طريقة الاستغلال الفردي على حساب الاستغلال الجماعي الأمر الذي يعد خرقا صارخا لأحكام المادة 112 من الأمر 71-73 وتمخض عن ذلك تحول الاستغلال الفردي إلى قاعدة بعدما كان استثناء في ظل أحكام قانون الثورة الزراعية.<sup>(1)</sup>

ويعتبر صدور التعليمية الرئاسية رقم 14 نقطة تحول جذري في نمط استغلال الأراضي الفلاحية فقد سعى المشرع من خلال هذه التعليمية إلى إعادة الهيكلة الكلية للقطاع الفلاحي بغية تنظيم الهيكل العقاري للأراضي الفلاحية والعمل على تحقيق انسجام الوحدة الإنتاجية والحيلولة دون تشتتها وتوضيح حدودها حتى تصبح وحدة اقتصادية تهدف إلى تحقيق الربح والاستمرارية كباقي المؤسسات الاقتصادية، لهذا أخذت عملية إعادة الهيكلة بعدا اقتصاديا واجتماعيا في تنظيم البنيان الفلاحي حتى يتماشى مع حرية تسويق المنتجات الفلاحية وبداية التوجه نحو خصوصية القطاع وإزالة العوائق التي حالت دون تحقيق استقرار الوحدة الإنتاجية.

وإن بداية التحرر والتوجه نحو الخصوصية انطلقت مع حرية تسويق المنتجات الفلاحية، ثم تلتها الخصخصة الكلية للإنتاج، وإعادة الأراضي المؤممة لأصحابها، والتوسع الأفقي للحصول على الملكية العقارية عن طريق عملية الاستصلاح.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: نطاق إعادة هيكلة حق الانتفاع

تمس هذه العملية حسب المنشور المؤرخ في 01/03/1983 الصادر عن وزير الفلاحة تعاونيات التسيير الذاتي، تعاونيات قدماء المجاهدين وتعاونيات الثورة الزراعية، أي أنها حركة شاملة تستهدف كافة الحائزين على حق الانتفاع المؤبد دون تمييز ودون مراعاة النظام القانوني الذي تنتمي إليه كل تعاونية كما تتميز هذه العملية بأنها تسري بأثر رجعي، ويخضع محل عملية إعادة هيكلة حق الانتفاع إلى مجموعة من القواعد القانونية المستمدة من المخطط الخماسي الأول باعتباره المرجع النظري لها وإلى مجموعة التنظيمات الصادرة من السلطة العمومية.

(1) - عجة الجليلي، مرجع سابق، ص 109.

(2) - جراج محمد، السياسة الاقتصادية وحتمية الأداء المحيز في القطاع الفلاحي، مداخلة بالمؤتمر العلمي الدولي حول الأداء المتميز للخدمات والحكومات بتاريخ 08 و 09 مارس 2005، بجامعة ورقلة، ص 218.

وقد أفرزت عملية إعادة هيكلة حق الانتفاع مظاهر ذات صلة بممارسة هذا الحق كنشوء أشكال جديدة لممارسة حق الانتفاع تمخض عن عملية إعادة هيكلة حق الانتفاع، واستبدال مصطلح التعاونية بمصطلح المزرعة، وقد صنفت هذه المزارع إلى صنفين أساسيين هما المزارع الفلاحية الاشتراكية DAS والمزارع النموذجية FP.

### أولاً: المزارع الفلاحية الاشتراكية

تشكلت هذه المزارع من الإستغلال الفلاحية المنبثقة عن عمليات إعادة هيكلة الثورة الزراعية والتسيير الذاتي والتي تم تفكيكها إلى مزارع صغرى ومتوسطة بحجة مطابقتها لقدرات المستفيدين ومن أجل تصريف الفائض من الأراضي المعاد هيكلتها لجأت الدولة إلى طريقة الاستغلال الفردي وهو ما ينم عن بداية خوصصة العقار الفلاحي ويعد مساساً خطيراً بملكية الرقبة لأنه يفرد حق الانتفاع المؤبد، وهو الأمر الذي برز بمناسبة التعليمات الوزارية المؤرخة في 1983/01/26 والتي تعتبر قاعدة الاستعمال المشترك لوسائل الإنتاج المنصوص عليها في ظل الأمر 71-73 قاعدة مؤقتة ينتهي العمل بها حال تمكن كل مستفيد من الحصول على الوسائل الخاصة به.<sup>(1)</sup>

### ثانياً: المزارع النموذجية

تتمثل في شركات مدنية تابعة للدولة تأسست بمقتضى المرسوم رقم 82-19 المؤرخ في 1982/01/16 والمتعلق بالقانون الأساسي النموذجي لها، وكان الهدف من إنشائها تشكيل وحدات لامركزية للإرشاد الفلاحي والبحث التقني، لكن الواقع جعل من هذه المزارع تابعة للدولة FE يقع على عاتقها الإنتاج المباشر وكأنها تحل بذلك محل أصحاب حقوق الانتفاع ويتحول عمالها إلى إطارات تقنية وعمال عاديين خاضعين للقانون الأساسي العام للعامل المعمول به آنذاك، وانتشر هذا النوع من المزارع في الأراضي الخصبة ذات الإنتاجية العالية، ومع مرور الوقت أصبحت هذه المزارع مجرد مركز لتحصيل الربوع العقارية وغير العقارية مستفيدة بذلك من امتيازات السلطة العامة.

كما تم إنشاء جهاز إداري لمراقبة حق الانتفاع أطلق عليه قطاع التنمية الفلاحية SDA وهو عبارة عن فريق تقني متعدد الاختصاصات في مجال الري والفلاحة والمنشآت الزراعية الكبرى مهمته تقديم المساعدة التقنية لأصحاب حق الانتفاع، وخلال هذه الفترة تزايد الاهتمام بالتطهير المالي لحق الانتفاع عن طريق مسح ديون التعاونيات الفلاحية، كما تم التنازل عن وظيفة التسويق لأصحاب حق الانتفاع.<sup>(2)</sup>

(1) - عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 111.

(2) - المرجع نفسه، ص 116.

### المطلب الثاني: إعادة هيكلة حق الملكية

تعد سنة 1980 بداية منحرج جديد وتراجع خفي في النظام الزراعي التعاوني بالنسبة للزراعة الجزائرية حيث برزت في الدورة الثالثة المنعقدة في 03 جويلية 1980 للجنة الوطنية لحزب جبهة التحرير الوطني توصية تشجيع الملكية الزراعية الخاصة عن طريق استصلاح الأراضي، ونتج عن هذه التوصية قانون 83-18 والذي يسمح بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الخاصة عن طريق استصلاح الأراضي ورفع الحظر عن التعاملات في العقارات والأراضي الزراعية، وكذا إلغاء السقف المحدد للملكية العقارية الخاصة.<sup>(1)</sup>

إذ تعتبر هذه العملية المرحلة الثانية لإصلاح وإعادة هيكلة القطاع الفلاحي والتي ترمي إلى إحداث بنية عقارية جديدة تستجيب للأبعاد الاقتصادية التنموية المرجوة ومن أجل ذلك تم فتح المجال للقطاع الخاص للاستحواذ على ملكيات الدولة عن طريق الاستصلاح بموجب القانون رقم 83-18 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية وذلك في خطوة غير مسبوقة يتم المساس فيها بأصل حق ملكية الدولة الخاصة.

وسنخرج أولا على بيان مفهوم استصلاح الأراضي وشروطه في (فرع أول)، وفي (فرع ثان) ننطرق لإجراءات إعداد عقد ملكية الأراضي المستصلحة وإشهاره،

#### الفرع الأول: مفهوم استصلاح الأراضي (إحياء الأراضي الموات) وشروطه

نوضحه من زاويتين الأولى تتعلق بتعريف الاستصلاح، والثانية تتعلق ببيان الشروط التي أرساها المشرع من أجل اكتساب الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.

#### أولا: تعريف الاستصلاح

يعد الاستصلاح كسبب من أسباب اكتساب الملكية، ويعرف في الشريعة الإسلامية بإحياء الأرض الموات، وقد أخذ المشرع الجزائري به بموجب القانون 83-18<sup>(2)</sup> الذي نص على شروط اكتساب الملكية

(1) - مفتاح مصباح، رحال فاطمة، مرجع سابق، ص 11.

(2) - صدر في إطار تطبيق القانون رقم 83-18 النصوص التنظيمية التالية:

- المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 ج ر رقم 51 المؤرخة في 13/12/1983.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26/05/1985 المحدد لكيفيات الحصول على قروض لتمويل مشاريع استصلاح الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.

- منشور وزاري مشترك رقم 402 المؤرخ في 06/06/2011 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والتأمين العقاري للمستثمرين الفلاحيين.

عن طريق الاستصلاح، إلى جانب رفع حضر التعامل في الأراضي الفلاحية التابعة للخواص.<sup>(1)</sup>  
فالأرض الموات هي الأرض التي لا ينتفع بها لانغمارها بالمياه أو لانقطاع الماء عنها أو لأسباب  
أخرى تحول دون الانتفاع بها، ولا فرق بين أن يكون قد سبق إحيائها ثم ماتت وبين موتها ابتداء.

ويقصد بالأرض الموات الأرض الخربة الدارسة التي لا ملك فيها لأحد والمنفكة عن الاختصاص.<sup>(2)</sup>  
وعرفت الأراضي الموات عند جمهور الفقهاء بأنها الأراضي التي لا مالك لها والبعيدة عن العمران  
والتي لا ينتفع بها، ويتم إحياء الأرض بمباشرة الإحياء وإزالة المانع من الانتفاع بالأرض كأن يقوم  
بزراعتها أو استخراج المياه وتهيئة التربة، أو بإعمارها.<sup>(3)</sup>

وفي هذا السياق عرفت الأرض الموات أيضا بأنها الأرض التي ليست لأحد ولم يكن لها مالك،  
والموت في هذا المجال يعني عدم الاستثمار "بالزراعة أو بالبناء..".

وتملك هذه الأرض بما يسمى الإحياء (REVIVICATION) ويتم بجميع الطرق من زراعة وبناء  
وغيرها.<sup>(4)</sup>

وعرفت أيضا بأنها الأرض التي لا ينتفع بها وليست ملكا لأحد فهي خراب غير معمورة وغير  
مملوكة ويتم إحيائها بالاستصلاح والعمارة بأي نوع من أنواع الإحياء من زرع أو غرس أو بناء وإزالة  
العوائق الطبيعية المانعة من الانتفاع بها.<sup>(5)</sup>

كما أن معظم الفقهاء اتفقوا على أن إحياء الأرض الموات يكون بجعلها صالحة للانتفاع وقابلة  
للإنتاج وإيجاد القابلية الفعلية فيها على الإعطاء والإثمار، لكن اختلفوا في حاجة الإحياء إلى إذن  
السلطان.<sup>(6)</sup>

(1) - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة العاشرة، الجزائر  
سنة 2008، ص 131.

(2) - أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، دار الميمان للنشر  
والتوزيع، الطبعة الأولى، الرياض، المملكة العربية السعودية، سنة 2011، ص 69.

(3) - منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ديوان  
المطبوعات الجامعية، د ط، د س ن، الجزائر، ص 73.

(4) - جورج نوفل ش دراوي، تقسيمات الأموال، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، د ط، طرابلس، لبنان سنة 2005  
ص 196.

(5) - محمد السعيد رشدي، إحياء الأرض الموات كسب من أسباب كسب ملكيتها "دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية  
د ط، القاهرة، مصر، سنة 1992، ص 58.

(6) - عدلي أمير خالد، تملك الأراضي الصحراوية- وإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة-، منشأة المعارف بالإسكندرية  
مصر، د ط، د س ن، ص 37.

ويضيف تعريف آخر بأنها الأراضي التي تركت دون استغلال ولم تكن في حوزة أي مالك أو متصرف أو التي كانت غير صالحة للزراعة وهي عادة ما تكون بعيدة عن العمران وخالية من السكان حيث لا يمتلكها أحد ولا ينتفع بها أي شخص، ونظرا لعدم ملكيتها فإنها تعتبر في حيازة الدولة.<sup>(1)</sup>

أما إحياء الأرض الموات فيعني مباشرتها بالتأثير فيها من إحاطة أو زرع أو عمارة، فالإحياء عمارة الأرض المنفقة الملك والاختصاص، بما تنهياً به، لما يراد منها.<sup>(2)</sup>

يستفاد مما تم ذكره أعلاه أن جميع تعريفات الأرض الموات يشترط فيها ألا تكون ملكا لأي أحد وبالتالي لا تعتبر من الأموال المملوكة للدولة ملكية خاصة وهي بهذا الفارق تختلف عن الأراضي الصحراوية التي تعتبر من أملاك الدولة الخاصة وهي أوسع نطاقا لاشتمالها على الأراضي الصحراوية التي تم استصلاحها والأراضي غير المستصلحة وبالتالي الأراضي الموات غير المملوكة لأحد هي وحدها التي يتم إحيائها وتكون سببا لكسب ملكيتها.

في حين عرف المشرع الجزائري الاستصلاح بنص المادة 08 من القانون 83-18 بأنه "كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال...."، وقد استبعد المشرع وبموجب نص المادة 02 من القانون 83-18 الأراضي التي أدمجت ضمن صندوق الثورة الزراعية فلا يمكن أن تكون محل اكتساب عن طريق الاستصلاح.

وأردف المشرع في الفقرة الثانية من المادة 08 من القانون أعلاه بالنص على أعمال الفلاحة وأعطى نماذج عنها إذ يمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها، وهذه الأعمال وردت على سبيل المثال لا الحصر.

أما المرسوم رقم 92-289<sup>(3)</sup> وبسبب تعلق هذا المرسوم بمساحات استصلاحية كبرى في الصحراء قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية فقد ضبطت المادة 02 مفهوم الاستصلاح بالعمليات الواردة بنص المادة 02 والتي تتعلق بتجديد المياه، والتموين بالطاقة في سبيل الوصول إلى المساحات واستصلاح الأراضي وتهيئتها وسقيها وصرف مياهها، وكذا إنجاز مجموع الأعمال التي تدخل في سياق الإنتاج والمتعلقة بالزراعات المتعددة.

(1) - زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02 - محمد بن أحمد، - سنة 2016/2015، ص 10.

(2) - أحمد بن عبد العزيز العميرة، مرجع سابق، ص 83.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06 جويلية سنة 1992 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، ج ر عدد 55 المؤرخة في 19/جويلية/1992.

وقد عرف أيضا الاستصلاح ضمن مواد المرسوم رقم 97-483<sup>(1)</sup> وباعتبار هذا المرسوم يقع ضمن النصوص التي تشجع على الاستثمار في الأرض باستصلاحها، وصدر مواكبا لسياسة تشجيع الاستثمار فإن تعريفه للاستصلاح جاء بصورة أوسع من التعريفين السابقين، الأمر الذي يؤكد نص المادة 02 منه بأنه "يقصد بالاستصلاح كل عمليات الاستثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تنميتها."<sup>(2)</sup>

فحيازة الملكية بالاستصلاح يكون على أراضي تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على ميزات والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح.

فالأصل أن الأملاك العمومية لا يمكن أن تكون محل تملك خاص لأنها غير قابلة للتصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم ولا يمكن الحجز عليها، على خلاف الأملاك الوطنية الخاصة فيجوز أن تكون محل تملك من قبل الخواص وفق للشروط التي حددها المشرع بموجب القانون 83-18 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التنفيذي رقم 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفية اكتسابها.<sup>(3)</sup>

إذ تمنح الدولة لكل من يستصلح أرضا بوسائله الخاصة الحق في الملكية العقارية الفلاحية، وكانت تهدف من وراء ذلك إلى توسيع الأراضي الفلاحية ما يؤدي إلى زيادة القدرة الإنتاجية، وحيازة الملكية لا تكون إلا في الأراضي الصحراوية القابلة للاستصلاح والمدرجة ضمن الملكية العامة، ويتم نقل الملكية للمستصلح مقابل دينار رمزي يدفع لخزينة الدولة، كما يمكن للمستصلح أن يستفيد من دعم الدولة في شكل مساهمات قابلة للتسديد، وذلك عن طريق اعتمادات مخصصة لتمويل برنامج الاستصلاح، كما يمكنه الاستفادة من الإعفاء من الرسوم والإتاوات المفروضة على مواد التجهيز واللوازم الضرورية لتنفيذ برنامج الاستصلاح أو استغلال الأراضي التي أصبحت منتجة.<sup>(4)</sup>

كما أن المشرع استوجب توافر مجموعة من الشروط في المستصلح والأرض محل الاستصلاح

(1)- المرسوم رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83 المؤرخة في 1997/12/17 المطبق لأحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، ج ر عدد 88 المؤرخة في 25 نوفمبر 1998، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-432.

(2)- دليوح مفتاح، تملك الأراضي الفلاحية بإحيائها واستصلاحها في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماجستير قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، سنة 2007، ص 44.

(3)- طالبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر سنة 2010، ص 64.

(4)- قرامطية زهية، مرجع سابق، ص 73.

يتعين توضيحها وفق التالي بيانه:

### ثانيا: شروط اكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح

قد أورد المشرع شروطا تتعلق بجائز الملكية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، وحدد شروطا أخرى تتعلق بالأرض محل عملية الاستصلاح.

#### أ- شروط متعلقة بجائز الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح

أما عن شروط نقل الملكية بالاستصلاح فقد أجاز المشرع بموجب المادة 03 من القانون 83-18 لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية أو كل شخص اعتباري تابع للنظام التعاوني، جزائري الجنسية أن يمتلك أرضا فلاحية أو قابلة للفلاحة ضمن الأشكال والشروط التي يحددها القانون<sup>(1)</sup> نذكر منها:

1- يجب أن يتمتع المستصلح سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بكامل حقوقه المدنية.

2- أن يتعهد باستصلاح الأرض.

3- أن يكون جزائري الجنسية.

4- أما بالنسبة للشخص الاعتباري يجب أن يكون تابعا للنظام التعاوني.

كما تجدر الإشارة إلى أن المرسوم 92-289 جاء تطبيقا لأحكام المادتين 18 و19 من قانون التوجيه العقاري 90-25، وقد نص على شروط جديدة للتنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار الاستصلاح وذلك قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الإستراتيجية، ومن أهم الشروط التي جاء بها المرسوم 92-289 أن يتم البيع بمقابل وليس بالدينار الرمزي كما كان سابقا في ظل القانون 83-18، كما نص المرسوم على أن تساهم الدولة في تكاليف إنجاز مشروع الاستصلاح، وقد ضبط المرسوم ودقتر الشروط الملحق به كل الإجراءات والضمانات للتحقق من إمكانية إنجاز المشروع وتوفير الموارد المالية والمحافظة على الوجهة الفلاحية، وإجراءات فسخ البيع وحق الدولة في المطالبة بالتعويض.<sup>(2)</sup>

#### ب- شروط متعلقة بالأرض المستصلحة

تتصب عملية الاستصلاح على الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وكذا الأراضي الممكن استخدامها بعد الاستصلاح، على أن تكون ضمن الأملاك الوطنية

(1) - على معطى الله، شريخ حسينة ، الأراضي الفلاحية، مجموعة نصوص قانونية وتشريعية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة 02، الجزائر، سنة 2007، ص08.

(2) - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص135.

الخاصة غير المخصصة والتي يمكن استخدامها بعد الاستصلاح.

فطبقا لنص المادة 04 من القانون 83-18 التي تنص على "مع مراعاة الأحكام المخالفة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما تنصب حيازة الملكية بالاستصلاح على أراضي تابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على ميزات مماثلة وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح وتحدد كيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم."

ويقصد بالأراضي الصحراوية كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم في السنة طبقا لنص المادة 18 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، ويستثنى من الأراضي التي يمكن أن تكون محل عملية استصلاح الأراضي التالية:

-الأراضي الغابية.

-الأراضي الموجودة ضمن المحيط العمراني.

-الأراضي المحمية.

-الأراضي التابعة للقطاع الخاص والمعترف بها، وتجدر الإشارة أنه إذا أمت هذه الأراضي في إطار قانون الثورة الزراعية، وكان المستفيد قد قام باستصلاحها طبقا للقانون 83-18 فإنها لا تعود لمالكها الأصلي طبقا لنص المادة 76 من قانون التوجيه العقاري.<sup>(1)</sup>

- الأراضي الرعوية باستثناء الأراضي التي تتوفر فيها الشروط الطبيعية المساعدة على الاستصلاح كإمكانية وجود الماء، وقد نصت المادة 65<sup>(2)</sup> من قانون التوجيه العقاري على أن الأشخاص الذين كانوا يمارسون حق الانتفاع على الأراضي الرعوية والحلفائية يحول لهم هذا الحق إلى حق ملكية كلما كان استصلاح قطع أرض قابلة للحرث.

-الأراضي التابعة للقطاع العسكري.

ويتم تحديد وحصر الأراضي القابلة للاستصلاح إما بمبادرة من الجماعات المحلية المعنية بالنسبة للتجمعات الزراعية الموجودة فعلا أو احتمالا وتحدد المساحة بعد استشارة المصالح التقنية، كما يمكن أن تحدد بمبادرة من المستصلح بالنسبة للأراضي الواقعة خارج المحيط العمراني للبلديات والتي لم يتم مسحها

<sup>(1)</sup>-بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة التاسعة، الجزائر، سنة 2017، ص 118.

<sup>(2)</sup>-تنص المادة 65 من ق ت ع على أنه "يحول حق التمتع الدائم إلى حق ملكية طبقا لأحكام القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت سنة 1983 المذكور أعلاه، كلما كان استصلاح قطع الأرض قابلة للحرث كما نصت عليها المادة 64 أعلاه".

وضبطها في السجل العقاري.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد ملكية الأراضي المستصلحة

إن إجراءات إعداد عقد الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح تضمنها نص المادة 08 من المرسوم رقم 83-724 فهي تشمل أولاً قيام المرشح لاستصلاح الأرض بتقديم طلب مكتوب إلى رئيس الدائرة التي توجد فيها قطعة الأرض المراد استصلاحها ويرفق الطلب بما يلي:

- تحديد موقع القطعة الأرضية ومساحتها التقريبية.

- برنامج الاستصلاح المزمع القيام به.

- مبلغ الاستثمار المخصص للاستصلاح.

- مخطط، إذا كانت الأرض خارج المساحات المعنية كلما كان ذلك ممكناً.<sup>(2)</sup>

وبعد موافقة الإدارة على طلب المترشح تسلمه عقد ملكية مشفوع بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج الاستصلاح خلال مهلة 05 سنوات باستثناء حالة القوة القاهرة التي يتم تمديد الأجل فيها.

فإذا أثبت المالك إنجاز البرنامج خلال المهلة المحددة كان عليه أن يطلب رفع الشرط الفاسخ ويكون الوالي هو المختص بإصدار قرار رفع الشرط الفاسخ بعد معاينة الإنجاز من طرف اللجنة المختصة التي نص عليها المرسوم رقم 83-724.

أما إذا انقضت المهلة دون إنجاز المشروع، فإن للإدارة الحق في طلب فسخ العقد عن طريق رفع دعوى من طرف الوالي أمام القضاء الإداري.

كما نشير إلى أنه في حالة عجز المالك أو ورثته عن مواصلة عملية الاستصلاح، يجوز لهم تحويل حقوقهم إلى شخص آخر، على أن يوافق المشتري على الشرط الفاسخ ضمن نفس الأشكال.<sup>(3)</sup>

كما يتأتى القول في هذا المقام أن تكريس الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح لا يكون إلا باتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية دون الحاجة إلى الالتجاء للإجراءات الأخرى المنصوص عليها في قوانين أخرى، وهو الأمر الثابت بموجب قرار المحكمة العليا الصادر في 2006/04/12 تحت رقم 324354 الذي نص على أن يخضع عقد الملكية العقارية في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية للإجراءات المنصوص عليها في

(1)- حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 133.

(2)- بن عبدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 121.

(3)- طلبية ليلي، مرجع سابق، ص 67.

القانون 83-18 (المواد 3 و6 و7)، وكذا المرسوم 83-724 في حين أن الاحتجاج بتطبيق المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري قصد الحصول على سند الملكية مخالف للقانون باعتبار وأن الملكية كرسست بموجب الاستصلاح.<sup>(1)</sup>

ونصت المادتين 25 و26 من المرسوم 83-724 على الإجراءات التي يتخذها الوالي في حالة عدم إنجاز المشروع وتتمثل في رفع دعوى أمام القضاء الإداري لإبطال العقد المحرر من قبل مدير أملاك الدولة، وفي حالة الاستجابة لهذا الطلب يحتفظ المستصلح بالتجهيزات والمعدات الخاصة به، كما نصت المادة 18 من المرسوم المذكور أعلاه على ضرورة المحافظة على الوجهة الفلاحية وهو شرط لا يجوز التخلي عنه إلا في إطار القانون.<sup>(2)</sup>

كما يلاحظ أن القانون 83-18 قد نص صراحة على إلغاء أحكام المواد من 158 إلى 165 المتعلقة بالشفعة، وكذلك المادة 168 المتعلقة بالمنع في التصرف في العقارات الفلاحية من الأمر 71-73.

وقد شكل صدور القانون 83-18 انفتاحا للاقتصاد بعد عقد من الاقتصاد المخطط له، إذ يعبر ولو بطريقة محتشمة عن المعاملات التي ترد على الأراضي ضمن المناطق التي حددت فيها الملكية بموجب نصوص الثورة الزراعية، وقد اشتمل على نوعين من المستجدات تتمثل في رفع حظر المعاملات على الأراضي، والتي تم إلغاؤها نهائيا بموجب قانون التوجيه العقاري عام 1990، كما يتيح ملكية الأراضي من خلال تنمية الأراضي في المجال الموجودة فيه "الأراضي الصحراوية".<sup>(3)</sup>

كما يجب التنكير في هذا المقام أن شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح يعد من الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق حيث يمكن للأفراد بواسطة وسائلهم الخاصة أو بواسطة مساهمات مالية من الدولة القيام بعملية استصلاح الأراضي التابعة للملكية العامة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على ميزات مماثلة، وكذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة والممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح، وبعد القيام بعملية الاستصلاح واستكمال جميع الإجراءات الإدارية يتم تحرير عقد

(1) - للتفصيل أكثر راجع سايبس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ج01، الطبعة الثانية، منشورات كليك الجزائر، سنة 2013، ص524.

(2) - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص133.

(3) - abdelmalek hamed ali, la législation foncière agricole en Algérie et la forme d'accès à la terre, Algérie, ministère de l'agriculture et de développement rural, Algérie, in ellouni M(ed), jouve AM(ed) napoléon C(ed)-paolic (ed),régulation foncière et protection des terres agricoles ek méditerranée, p 37, voir le14/08/2020 a 22: 24.

يتعلق بالأرض المستصلحة حسب النموذج المعد من قبل وزارة المالية الصادر بموجب القرار المؤرخ في 14/ماي/1984 ويتم بعد ذلك تسجيله بمصلحة الطابع والتسجيل ثم يشهر بالمحافظة العقارية ويعد الشهر في هذه الحالة الإجراء الأول بالنسبة للأرض المستصلحة ولا يتطلب توافر قاعدة الشهر المسبق.<sup>(1)</sup>

إذ أن عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار استصلاح الأراضي طبقا للقانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية، والرسوم التنفيذية رقم 97-483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، في كل هذه الحالات يتم تحرير عقد إداري يتم شهره بالمحافظة العقارية دون الحاجة إلى توافر عملية الإشهار المسبق لأنها تشكل إجراء أوليا معفى من قاعدة الأثر الإضافي للشهر.<sup>(2)</sup>

وفي هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا الغرفة العقارية تحت رقم 324354 بتاريخ 12/04/2006 في قضية (أ ع) ضد (ح م)، الموضوع ملكية عقارية فلاحية عقد ملكية استصلاح الأراضي، القانون 83-18 المواد 3 و6 و7 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المرسوم 83-724 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 83-18، المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري-المبدأ- يخضع عقد الملكية العقارية في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية للإجراءات الخاصة الواردة في القانون 83-18 والرسوم 83-724..... لكن وحيث أن الطاعن قام بتقييم القطعة الأرضية المتنازع عليه عملا بالمادتين 8 و13 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري قصد الحصول على سند الملكية والحال أنه وبالرجوع إلى مستندات الملف فإن الأمر يتعلق بتكريس الملكية العقارية عن طريق استصلاح الأراضي وفق الإجراءات المحددة بالقانون 83-18 ومرسومه التنفيذي رقم 83-724، والمادة 15 التي تتكلم عن الإجراءات المتبعة والتي تكون على عاتق والي الولاية (الإدارة) الذي يرسل قراره مصحوبا بمخطط الأرض المعنية بالاستصلاح (مداولة البلدية إلى مديرية أملاك الدولة التي تقوم بإعداد عقد الملكية لفائدة المترشح لاستصلاح، ثم اشهار هذا العقد بالمحافظة العقارية، ومن هنا فالترقيم الذي قام به الطاعن جاء مخالفا للقانون وقضاة المجلس لما قضاوا بإلغائه فإنهم أحسنوا تطبيق القانون".<sup>(3)</sup>

كما تعد الفترة الممتدة من سنة 1980 إلى غاية سنة 1986 مرحلة انتقالية وإعادة تطوير هياكل

(1)-بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص ص158 و159.

(2)- زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص 41.

(3)- أنظر في ذلك، مجلة المحكمة العليا، عدد 02 لسنة 2006، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ص 365.

الدولة من خلال إعادة هيكلة الأملاك التي كانت مسيرة ذاتيا، وظهور المزارع الاشتراكية، وفي سنة 1986 تميز الوضع بظهور قيود مالية خارجية تطلبت خصخصة الاقتصاد، إذ أملى الوضع السائد في تلك الفترة التوجه نحو خصخصة القطاع الزراعي، وذلك عن طريق استعادة قواعد السوق بالتنظيم الاقتصادي والتوجه نحو حرية المعاملات المتعلقة بالأراضي الفلاحية في القطاع الخاص، أما في سنة 1987 فتميز الوضع في هذه المرحلة بالتوجه نحو تنفيذ برنامج التكييف الهيكلي الزراعي والذي يهدف إلى إعادة تنظيم القطاع العام والغاية من ذلك هو التوجه نحو انسحاب الدولة من القطاع الزراعي وتطوير استغلال المزرعة.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثالث: استغلال الأراضي المستصلحة عن طريق الامتياز

يعد نظام الامتياز<sup>(2)</sup> في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية نمطا جديدا على السياسة العقارية المنتهجة منذ الاستقلال إذ استحدثه المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه الذي انطوى على شروط وإجراءات لاستغلال الأراضي الفلاحية المستصلحة عن طريق أعمال الامتياز، وهو الأمر الذي سنوضحه ضمن فرعين متتالين (الأول) يتعلق بشروط استصلاح الأراضي المستصلحة عن طريق الامتياز و(الثاني) يتعلق بالإجراءات المتبعة للحصول على حق الامتياز على الأراضي المستصلحة.

#### الفرع الأول: شروط الاستصلاح الفلاحي وفق حق الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم

483-97

تتنوع الشروط المتعلقة بالاستفادة من حقوق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي رقم 97-483 بين تلك المتعلقة بالمستفيد من جهة، وتلك المتعلقة بالأرض موضوع الامتياز من جهة أخرى وهو ما سنوضحه تباعا على النحو التالي:

#### أولاً: الشروط المتعلقة بالمستفيد

-يشترط في المستفيد من الامتياز في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.

(1) - boukerrou samira, rente foncière et politique agricole en ALGERIE Revu sciences humaines n°23, juin 2005, /PP19-34, faculté des sciences économiques gestion, université montouri, Constantine, ALGERIE, P21-22.

(2) - طبقا للمادة الأولى من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 97-483 فإن الامتياز في إطار الاستصلاح "هو تصرف تمنح الدولة بموجبها ولمدة معينة حق الانتفاع بأرض متوفرة تابعة لأملكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية".

- وأن يكون من جنسية جزائرية في حالة تحول الامتياز إلى تنازل طبقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 97-483.

يمكن أن يمنح حق الامتياز للمستثمرين الأجانب وذلك لتشجيع الاستثمار الأجنبي في القطاع الفلاحي، لكن لا يجوز التنازل لهم عن ملكية الأرض موضوع الامتياز إذ يقتصر التنازل على ذوي الجنسية الجزائرية دون غيرهم.

- يجب أن يكون المستفيد من السكان المحليين باستثناء بعض الحالات التي تستدعي تحقيق المصلحة العامة أين يمنح الامتياز لغير السكان المحليين.<sup>(1)</sup>

- يدفع المستفيد إتاوة سنوية بالدينار الرمزي خلال المدة التي تعطى له لإكمال إنجاز برنامج الاستصلاح، وبدفع إتاوة خلال المدة المتبقية طبقا للمادة 10 من المرسوم المذكور أعلاه.

#### ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض موضوع حق الامتياز

لكي تكون الأرض محيطة للاستصلاح يجب أن تتوفر فيها المواصفات البيئية الملائمة من حيث نوعية التربة والمياه ونسبة الملوحة.

كما يجب أن تكون محددة مسبقا بموجب قرار وزاري مشترك كمحيط أو جزء من محيط استصلاح.

#### الفرع الثاني: إجراءات الحصول على حق الامتياز في إطار استصلاح الأراضي

يوجد نوعان من الإجراءات، إجراءات تتم على المستوى الوطني، وأخرى تتم على المستوى المحلي التي يتعين على المترشح إتباعها لتقديم طلب الاستفادة من حق الامتياز في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية، وهو ما سنوضحه تباعا ضمن التفريعات التالية:

#### أولا: الإجراءات على المستوى الوطني

يتم تحديد محيطات الاستصلاح بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالفلاحة والري والمالية بناء على معايير تقنية واقتصادية مع مراعاة قواعد حماية المحيط طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483.

#### ثانيا: الإجراءات على المستوى المحلي

تتوزع محيطات الاستصلاح على المستوى الوطني، لذلك فالمصالح الفلاحية على مستوى كل ولاية تقوم بإعداد برامج الاستصلاح حسب المحيطات الداخلة في إقليمها، كما تحدد عدد الأشخاص الذين

(1) - حاجي نعيمة، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية مجلد 16، عدد 02، ديسمبر 2018، ص 403.

يمكن لهم الاستفادة من هذه المشاريع قياسا على مساحة المحيطات<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: تقديم طلب الاستفادة من الامتياز

يتعين على المترشحين الراغبين في الاستفادة من الامتياز تقديم طلب مرفق بملف لدى رئيس قسم الفرع الفلاحي على مستوى الدائرة التابع لها يحوي طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 483-97 على الخصوص:

- طلب يحدد موقع الأراضي ومساحتها.

- استمارة دفتر الشروط المستكمل للمعلومات.

- ملف تقني واقتصادي يتكون من (تفاصيل برنامج الاستصلاح، كشف وصفي وتقديري لأشغال الاستصلاح، خطة انجاز أشغال الاستصلاح، مخطط التمويل الذي يبرز على الخصوص حصة مساهمة المترشح الشخصية من أموال خاصة، وكذلك مبلغ القروض المالية التي يحتمل الحصول عليها).

وفي حالة عدم تكوين الملف التقني والاقتصادي فإنه يتعين على المترشحين الحصول على امتياز الأراضي أن يكتتبوا التزاما يتعهدون فيه بقبولهم برنامج الاستصلاح المعد مسبقا من قبل مدير المشروع.

تحول الملفات الخاصة بالمترشحين إلى اللجنة الولائية على مستوى المصالح الفلاحية، وبعد قبول الملفات تحول إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ليصادق عليها باعتباره الممول الرئيسي لمشاريع الاستصلاح.

يتم تحرير عقود الامتياز من قبل مديرية الأملاك الوطنية على المستوى الولائي، ويتم شهرها في المحافظة العقارية بعد دفع رسوم التسجيل.

يمنح امتياز القطع الأرضية موضوع هذا المرسوم لمدة معينة ومتغيرة بما يتوافق مع طبيعة عمليات الاستصلاح وذلك حسب الكيفيات المنصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483-97<sup>(2)</sup>.

يمكن تجديد عقد الامتياز بناء على طلب مكتوب يقدمه صاحب الامتياز إلى الهيئة المختصة في أجل سنة واحدة (01) على الأقل قبل انتهاء مدته.

كما يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بعد انجاز برنامج الاستصلاح، وذلك بعد معاينة ممثلي الهيئات المعنية المؤهلين، ويؤكد ذلك بشهادة تثبت إنجاز المشروع.

(1) - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 404.

(2) - أنظر في ذلك مقرر التأهيل للحصول على حق الامتياز (ملحق رقم 01).

في حال تحويل الامتياز إلى تنازل فإن هذا التحويل يتم وفقا للتشريع والتنظيم الساريين على الأملاك الوطنية، ويتم تحرير عقد إداري بالتنازل الذي يجب أن يتضمن فقط المساحة المستصلحة فعليا كتوابع ومنافذ.<sup>(1)</sup>

كما يمنع وتحت طائلة سقوط حق الامتياز كل عملية تهدف للبيع أو التأجير أو التآجير من الباطن للقطع الأرضية محل الامتياز.

غير أن هذا المنع يمكن رفعه في حالة القوة القاهرة، أو عندما يكون صاحب الامتياز في وضعية استحالة قصوى لمتابعة أشغال الاستصلاح، ويترك أمر تقدير ذلك للسلطة المانحة للامتياز.

يمكن لصاحب الامتياز رهن الحق العيني المتمثل في حق الامتياز كضمان للقروض التي يستعين بها لتمويل مشروعه ويلحق الرهن في هذه الحالات البنائيات المحتمل إنشائها.

في حالة وفاة صاحب الامتياز يستفيد الورثة أو ذوو الحقوق من حق البقاء بالأراضي المستصلحة. يتم فسخ عقد الامتياز في كل وقت باتفاق الطرفين، أو بمبادرة من صاحب الامتياز على أن يقوم بإشعار مسبق مدته 06 أشهر، أو بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم صاحب الامتياز الالتزامات المفروضة عليه وفي هذه الحالة يتم الفسخ عن طريق القضاء.

(1) - طبقا للمادة 08 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 97-483 فإن التنازل لصاحب الامتياز يتم بالتراضي ووفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها بشأن بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية، ويثبت التنازل بموجب عقد إداري تحرره مصالح الأملاك الوطنية، ولا يحول لصاحب الامتياز إلا القطع المعينة في التصميم المرفق بالعقد، ويفسخ الامتياز بالنسبة للقطع غير المستعملة ويعاد إدماجها ضمن الأملاك الوطنية.

**الفرع الثالث: إجراءات الحصول على الامتياز في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 21-432**

بصدور المرسوم التنفيذي 21-432<sup>(1)</sup> المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح<sup>(2)</sup> هذا الأخير الذي ألقى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483.

ففي إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-432 فقد أضاف المشرع شروطا للاستفادة منها ما يتعلق بالمستفيد ومنها ما يتعلق بالأرض محل الاستصلاح.

#### **أولاً: الشروط المتعلقة بالمستفيد**

-طبقا للمادة 04 من المرسوم 21-432 يستفيد من الامتياز في إطار استصلاح الأراضي كل شخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري، إذن فقد اشترط المشرع في المستفيد:

-أن يكون من جنسية جزائرية.

- كما يتعين على صاحب الامتياز مباشرة أشغال الاستصلاح في أجل لايتعدى 06 أشهر ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض.

-يتعين على المستفيد دفع إتاوة سنوية تحدد بموجب قانون المالية.

#### **ثانياً: الشروط المتعلقة بالأرض محل منح الامتياز**

-تحدد محيطات الاستصلاح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتشاور مع المصالح التقنية المعنية للولاية بناء على وفة الأراضي.

-يقوم الوالي بإنشاء محيطات الاستصلاح بناء على قرار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

-يتم منح الأراضي للاستصلاح عن طريق الامتياز مرفقا بدفتر شروط موقع من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

(1)-المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز ج ر عدد 85 المؤرخة في 07 نوفمبر 2021.

(2)- تم تعريف الاستصلاح بموجب المادة الأولى من المرسوم 21-432 على أنه "كل عمل يرمي إلى وضع حيز الانتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية للسماح بانتاج سنوي أو متعدد السنوات الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله

يمكن أن تخص هذه الأعمال على الخصوص الأشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتهيئة والتجهيز والسقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة".

ما يلاحظ أن المشرع قد خول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية السلطة المطلقة لتحديد محيطات الاستصلاح ومباشرة إجراءات منح الامتياز لاستصلاح الأراضي الفلاحية، بعد أن كانت في ظل المرسوم التنفيذي 97-483 الملغى من اختصاص السلطات المركزية.

-يمنح الامتياز بالنسبة للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة من أجل الاستصلاح لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز .

ما يلاحظ في هذه النقطة أن المشرع قد أعاد تأقيت حق الامتياز وحدده بمدة 40 سنة قابلة للتجديد بما يشابهه ويطلق مدة الامتياز الممنوحة في ظل القانون 10-03 بعد أن كان حق الامتياز دائما ومؤبدا في ظل القانون 83-18 الذي بموجبه تم تملك المستصلح للأراضي المستصلحة، أما في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97-483 تم تأقيت حق الامتياز لكن لم تحدد مدته.

### ثالثا: إجراءات الإستفادة من الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 21-432

يتم منح الأراضي في إطار الاستصلاح من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل ضمن مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، أما باقي المحيطات فتكون من اختصاص ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية ويتم منح هذه الأخيرة وفق المرسوم التنفيذي رقم 20-265.

في إطار الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح يتم إطلاق إشعارات بالإعلان عن الترشح إلكترونيا حسب الحالة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

يلاحظ في هذا الإطار أن المشرع إتجه إلى التعامل الإلكتروني للإعلان عن ترشح المستثمرين الفلاحيين في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز ما يجعله مواكبا للتعاملات الإلكترونية الحديثة التي مست جميع المعاملات، كما يكشف اعتماد هذه الطريقة عن نية تحقيق الشفافية والمساواة في توزيع عقود الامتياز في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز.

يرفق طلب الامتياز بملف يتضمن على الخصوص مخطط الأعمال لمشروع الاستثمار وتبريرات القدرة المالية لحامل المشروع والقوانين الأساسية للمسيرة للأشخاص المعنويين.

يتم إرسال الطلب إلكترونيا من طرف حامل المشروع بعد نشر إشعارات بالإعلان عن الترشح حسب الحالة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو إلى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية مقابل وصل استلام.

تتم دراسة ملفات الامتياز من قبل اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي<sup>(1)</sup> المنشأة لدى الهياكل الولائية لديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات التي لا تدخل في مجال تدخل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحروية، أو من قبل لجنة الخبرة والتقييم التقني المنشأة لدى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

#### رابعاً: إعداد عقد الامتياز وطرق إنقضائه

طبقاً لنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 فإن منح الامتياز يأخذ شكل عقد تعدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً ويسلم للمستفيد حسب الحالة إما من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو من قبل ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، وذلك بعد أداء إجراءات التسجيل والشهر العقاري.

وتجدر الإشارة في هذا المقام أن عملية استصلاح الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة في إطار الامتياز لا يترتب عنها نقل الملكية لصالح لصاحب الامتياز كما كان عليه الحال في ظل القانون 83-18.

في حال الإخلال بالالتزامات<sup>(2)</sup> ترسل الإعذارات بأي وسيلة إلى المخل من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية.

فإذا أخل صاحب الامتياز ببنود دفتر الشروط ومخطط الأعمال الخاص بمشروعه الاستثماري المعايين قانوناً وبعد توجيه إعذارين (02) غير مثيرين له، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ديوان تنمية

(1) طبقاً للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 21-432 فإن اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي هي أداة للتشاور والتنفيذ ومرافقة حاملي المشاريع في إطار ترقية الاستثمار الفلاحي على المستوى المحلي.

(2) يقصد بالإخلال بالالتزامات وطبقاً لنص المادة 08 من ملحق دفتر الشروط المحدد لحقوق والتزامات أصحاب الامتياز المستثمرين في إطار استصلاح الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة عن طريق الامتياز كل:  
- عدم مباشرة أشغال الاستصلاح بعد مدة 06 أشهر ابتداء من تاريخ تنصيب المستفيد على قطعه.  
- عدم احترام الشروط التقنية أثناء إنجاز الآبار أو إنجازها بعيوب.  
- عدم استغلال واستصلاح الأراضي الممنوحة أثناء موسم فلاحي بدون سبب معقول.  
- تحويل وجهة القطعة الممنوحة.

- تأجير كل أو أجزاء من الأراضي موضوع الامتياز أو تأجيرها من الباطن.  
- إبرام أو فسخ كل إتفاق أو شراكة بدون موافقة مسبقة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية.  
- كل معاملة يكون موضوعها حق الامتياز ويكون القصد منه تعديل قوائم الأملاك الممنوحة.  
- عدم تسديد الأتاوى إلى أملاك الدولة لسنتين (02) متتاليتين.  
- عدم احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية ودفتر الشروط والوثائق المحلقة به.

الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية حسب الحالة بتقديم طلب فسخ الامتياز لدى مصالح أملاك الدولة للولاية.

يمكن لصاحب الامتياز أن يتقدم بتظلم في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر إلغاء المنح أو فسخ عقد الامتياز من طرف الديوان المعني.

ينتهي عقد الامتياز في حالة انقضاء مدة الامتياز وعدم تجديده، أو بطلب من صاحب الامتياز أو نتيجة فسخ عقد الامتياز بسبب الإخلال بالتزامات دفتر الشروط ومخطط عمل المشروع الاستثماري أو في حالة وفاة صاحب الامتياز أو حل الشخص المعنوي.

في حالة وفاة صاحب الامتياز يمكن لذوي حقوقه مواصلة استغلال الامتياز ويتعين عليهم وفي أجل 06 أشهر ابتداء من تاريخ الوفاة ايداع طلب الامتياز مرفقا بملف لدى الديوان المعني من أجل إتمام الإجراءات.

ولا يمكن تجديد الامتياز فعليا بطريقة ضمنية، ويمكن لصاحب الامتياز المستثمر أن يتحصل على التجديد بتقديم طلب خطي لمديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية قبل سنة (01) واحدة على الأقل من انقضاء مدته.

وفي حالة عدم تقديم صاحب الامتياز طلب التجديد عند انقضاء مدة الامتياز تعود مجموعة الأملاك الممنوحة التي بحوزة صاحب الامتياز المستثمر إلى الأملاك الخاصة للدولة.

وفي حالة زوال صاحب الامتياز لأي سبب من الأسباب مع مراعاة حقوق الشخص المعنوي المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما تعود الأملاك موضوع الامتياز للدولة.

يترتب عن فسخ عقد الامتياز أيلولة مجموع الأملاك العقارية للدولة بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني.

وزيادة على ذلك يبقى الامتياز بدون أثر على الديون والخصوم المتولدة من قبل والتي تبقى على عاتق صاحب الامتياز.

هذه مجمل الأحكام التي أوردها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 21-432 والتي يبدو من خلال استطلاعها أن المشرع قد أغفل حق الشراكة وبخاصة الأجنبية منها والتي نراها دعامة أساسية لتحقيق الاستثمار الفلاحي وإن كان المشرع يشدق دوما بتحقيق الاستثمار الفلاحي في كل تعديل للتشريعات المتعلقة بالعقار الفلاحي.

إذن يبدو من الحضيف القول بأن المشرع وبإصداره للمرسوم التنفيذي 21-432 فقد أسهم في

تبسيط إجراءات الحصول على الامتياز في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بهدف تحقيق الاستثمار الفلاحي، كما أرسى دعامة أخرى لذلك بإنشاء اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي التي تعد أداة لترقية الاستثمار على المستوى المحلي.

**الباب الأول**  
**أنماط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة**  
**للأمالك الخاصة للدولة**  
**قبل صدور القانون 10-03**

نتيجة التجارب الفاشلة التي مر بها القطاع الفلاحي في مجال الاستغلال الفلاحي والتي بينت أنه من غير المجدي الفصل ما بين الدولة كمالك للعقار ومستغل الأرض كمنتج للثروة، كان لابد من البحث عن آلية قانونية جديدة تكون أكثر مرونة يتحقق على ضوءها بقاء الملكية لصالح الدولة من جهة وتحويل حقوق الإنتاج إلى الفلاحين من جهة أخرى ما جعل السلطة تقرر إصدار إصلاح جديد تمثل في القانون 87-19 الذي نص على تشكيل المستثمرات الفردية والجماعية من أجل الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

إذ أن المشاكل التي تخبطت فيها المزارع الاشتراكية، ومحدودية النتائج المترتبة عن إعادة الهيكلة على الرغم من توجه الدولة إلى خصخصة القطاع العام الأمر الذي أدى إلى تدهور القطاع الزراعي لذا ارتأى المشرع الجزائري وفي سبيل إنجاح الإصلاحات الجذرية التي مست القطاع الزراعي، أنه أصبح من الضرورة بما كان ابتعاد الدولة عن التدخل المباشر في القطاع الفلاحي واقتصار دورها على الإشراف فقط فكان التفكير نحو الاتجاه إلى نمط آخر للاستغلال فصدر القانون رقم 87-19 الذي أعاد ضبط الاستغلال عن طريق إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، ونظم هذا القانون كيفية ضبط الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، إذ يهدف هذا القانون إلى تنازل الدولة لفائدة الفلاحين الذين كانوا مستفيدين من الأرض في إطار التسيير الذاتي والثورة الزراعية عن حقوق الانتفاع والاستغلال، واحتفاظها بملكية الأرض التي تبقى تابعة للأموال الوطنية الخاصة، كما تنتازل الدولة في ظل القانون 87-19 لفائدة المستفيدين عن جميع المنقولات والعتاد الفلاحي بمقابل رمزي.

فبصدور دستور 1989 وتغيير النهج الاقتصادي المتبع من الدولة إلى النظام الرأسمالي الذي يمجّد الملكية الفردية، عملت الدولة على تحرير المعاملات الواردة على العقار الفلاحي وتم ضبط إجراءات وشروط استرجاع الأراضي المؤممة بموجب قانون التوجيه العقاري 90-25 الذي شكل قفزة نوعية في مجال تحرير المعاملات الواردة على العقار الفلاحي ورفع الحظر على تملكها ما أضفى تحولا كبيرا في نظام الملكية العقارية ونقلها وحرية التصرف فيها.

كما أضاف القانون 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية المعدل والمتمم العديد من الأحكام لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة، ثم تلى ذلك تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر 95-26، الذي أعقبه صدور قانون التوجيه الفلاحي 08-16.

إذ أرسى قانون التوجيه الفلاحي تقنية الامتياز كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، كما يرمي هذا القانون إلى تحقيق جملة من الأهداف منها تحسين مستوى الأمن الغذائي من خلال مخططات تنمية تهدف إلى الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وتثمينها والحفاظ على طابعها الفلاحي.

كما أرسى قانون توجيه الفلاحي أسس التمويل والدعم الفلاحي حتى يتأتى للمستثمر الفلاحي الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ومنه فإننا سنتناول بالدراسة والتحليل ضمن هذا الباب لأسلوب استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية التي طبق عليها القانون 87-19 في (فصل أول)، ثم نتطرق في (فصل ثان) إلى استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة وتحرير المعاملات والتصرفات الواردة على الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم، ثم في (فصل ثالث) نتناول أحكام استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

## الفصل الأول

### نظام المستثمرات الفلاحية

نص القانون 87-19 على إلغاء أحكام المواد 858 إلى 866 من القانون المدني المتعلقة بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية ما يعني الإلغاء الضمني للثورة الزراعية، هذه الأخيرة التي ألغيت بموجب نص المادة 75 من قانون التوجيه العقاري 90-25، كما تضمن نص المادة 105 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية النص على أن استغلال الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية يتم وفقا لأحكام القانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وقد حدد هذا القانون كيفية استغلال هاته الأراضي عن طريق منحه من طرف الدولة مالكة الرقبة للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم للمستفيدين في إطار المستثمرات الجماعية والفردية، كما تتنازل الدولة كليا عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة المخصصة لهذه الأراضي لصالح المنتجين.

وباعتبار المستثمرة الفلاحية هي الآلية الجديدة التي استحدثها المشرع بموجب القانون 87-19 لاستغلال الأراضي الفلاحية، فإننا سنتطرق إلى بيان ماهية المستثمرة الفلاحية ونظامها الأساسي في (مبحث أول)، وفي (مبحث ثان) نتطرق لشروط عقد المنح الإداري وطبيعته القانونية يليه بيان آثار عقد المنح الإداري في (مبحث ثالث).

## المبحث الأول: ماهية المستثمرة الفلاحية ونظامها الأساسي.

بصدور القانون 19-87 تمت عملية إعادة هيكلة القطاع الفلاحي العمومي بإنشاء مستثمرات فلاحية جماعية وفردية على مساحات متوسطة، وتم تشكيل جماعات صغيرة من المستثمرات الفلاحية للتحكم في استغلال الأراضي وتحرير المبادرات الفردية وتحويل المستفيدين من مجرد أجراء إلى منتجين لذا سنوضح أولاً تعريف المستثمرة الفلاحية في (مطلب أول)، ثم نحدد النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية في (مطلب ثان)، وفي (مطلب ثالث) نبين طرق استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 19-87.

### المطلب الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية وطبيعتها القانونية

سنوضحه من خلال التطرق في (فرع أول) لتعريف المستثمرة الفلاحية، وفي (فرع ثان) لتحديد طبيعتها القانونية.

#### الفرع الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية

نصت المادة 03 من القانون 19-87 على أنه "تتكون الأراضي المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون وكذا الوسائل الأخرى المتعلقة بها في شكل مستثمرات فلاحية جماعية متجانسة تتطابق مساحتها مع عدد المنتجين الذين تتألف منهم الجماعة وقدرتهم على العمل، ومع مناهج الإنتاج المتوفرة وقدرات الأراضي".

يتضح من نص المادة أعلاه أن القانون 19-87 لم ينص على أي تعريف للمستثمرة الفلاحية إلا أنه أوضح أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة يكون في شكل مستثمرات فلاحية ويتم استغلالها جماعياً وعلى الشيوع بحصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعة وبما يتلاءم مع قدرتهم على العمل وإنتاجية الأراضي وطرق الإنتاج المتبعة.

فالمستثمرة الفلاحية هي اصطلاح اقتصادي وتعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص، ويتم تنظيم وسائل الإنتاج فيها وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، وهي ملك للشخص الذي يستغلها أو للغير.<sup>(1)</sup>

كما عرفت المستثمرة الفلاحية أيضاً بحسب مفهومها القانوني بأنها شركة مدنية تتكون من ثلاثة (03) أشخاص على الأقل تهدف إلى استغلال قطعة أرض أو عدة أراضي فلاحية منحت لهم من طرف الدولة بصفة جماعية وعلى الشيوع وعليه فالاستغلال أصلاً يكون جماعياً وعلى الشيوع وبحصص متساوية واستثناء يكون فردياً حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب المادة 87 من القانون 19-87.

(1) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 163.

في حين عرف الاستثمار بأنه كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق ربح مالي في القطاع الفلاحي، وقد نجد استثمارا لا يهدف إلى تحقيق الربح المالي مباشرة بل يحقق المنفعة العامة وهو ما يعرف بالاستثمار المستقل.<sup>(1)</sup>

أما الاستثمار الفلاحي ضمن أحكام القانون 87-19 فنجد أنه يتميز ب:

- استغلال الأراضي، يتم بالحصول على حق الانتفاع الدائم عليها بالإضافة إلى العتاد والتجهيزات والبنائات المتعلقة بها ووسائل الإنتاج بغية تحقيق إنتاج مستقبلي وتوفير المنتوجات الفلاحية بشتى أنواعها.

- استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة لمدة غير محددة من أجل تطوير نشاط اقتصادي (الفلاحة)، ويتخذ شكل أموال مادية (البنائات، والتجهيزات ورؤوس الأموال الشخصية) وغير مادية تتمثل في حق الانتفاع الدائم والمهارة الفنية والجهد الشخصي في شكل قروض الاستثمار وقروض الاستغلال (دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الريفية<sup>(2)</sup>) من أجل استثمار هذه الأراضي.<sup>(3)</sup>

ما يلاحظ أن المشرع في هذه المرحلة وبعد تبني سياسة الخصخصة<sup>(4)</sup> التي نادى بها بموجب دستور 23 فيفري 1989، قد استحدث نظام المستثمرة الفلاحية بدلا من التعاونية الفلاحية، والتي تتمتع بالأهلية القانونية للتعاقد والاستقلالية وعدم خضوعها للوصاية المباشرة للإدارة كما كان عليه الحال بالنسبة للتعاونية الفلاحية في ظل النظام الاشتراكي.

(1) - لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 23.

(2) - الصندوق الوطني للضبط والتنمية الريفية، أنشأ بموجب قانون المالية لسنة 2000، رقم 99-01 المؤرخ في 1999/12/23، ج ر عدد 92 المؤرخة في 1999/12/25.

(3) - بوضبيعات سوسن، مرجع سابق، ص 52.

(4) - الخصخصة "الخصخصة" يستخدم هذا المصطلح للتعبير بالمعنى الواسع عن عملية التحويل إلى القطاع الخاص وهذه العملية لا تشمل بيع أصول الدولة فحسب بل كذلك إضفاء الطابع الخاص على إدارة أوجه نشاط الدولة عن طريق العقود والإيجارات، وبالتالي تقليص دور الدولة في الاقتصاد، إذ هي العملية التي تتحول فيها الشركات والمؤسسات الإنتاجية التي تملكها الحكومة إلى ملكية القطاع الخاص، كما عرفت أيضا بأنها قيام الدولة بتحويل ثلاثة أنواع من الحقوق للقطاع الخاص، وهي حق الملكية وحق ممارسة النشاط، وحق التطوير، للتفصيل أكثر راجع، مهند إبراهيم على فندي الجبوري النظام القانوني للتحويل إلى القطاع الخاص "الخصخصة"، دراسة مقارنة، ط 01، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان الأردن، سنة 2008، ص ص 20 و 22.

## الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون 87-19

تم تحديد الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية طبقاً لأحكام المادتين 13<sup>(1)</sup> و14<sup>(2)</sup> من القانون 87-19 بأنها ذات الطبيعة التي تكون لشركة أشخاص مدنية، فلها أهلية قانونية في الاشتراط والتعاقد والالتزام وتنشأ الأهلية القانونية للمستثمرة بداية من شهر العقد الإداري لها بالمحافظة العقارية ويتساوى كل المستفيدين في الحقوق والواجبات جماعياً وفردياً.<sup>(3)</sup>

كما يترتب على تمتع المستثمرة الفلاحية بالشخصية المعنوية والأهلية الكاملة ذمة مالية مستقلة تتكون من مجموع الأموال المكونة لها وهي حق الانتفاع الدائم بحصص مشاعة بين كل أعضائها والأموال المنقولة والبنائيات الملحقة بها والمخصصة للاستغلال الفلاحي ويؤدي ذلك إلى إمكانية ضرب حجز تنفيذي على هذه الأموال دون المساس بالقواعد العامة لحماية المال العام التي تخص فقط ملكية الرقبة دون حق الانتفاع.

كما أوردت المادة 17 من القانون 87-19 على أنه "يلزم أعضاء المستثمرة الفلاحية بما يتعهد به أحدهم باسم المستثمرة وذلك بصفة تضامنية ومطلقة، وأي اتفاق يحصل بينهم لا يحتج به على الغير." يلاحظ من نص المادة أعلاه أن المستثمرة الفلاحية تمثل برئيس<sup>(4)</sup>، والذي يعد ممثلاً قانونياً لها وله حق التصرف والالتزام باسم المستثمرة والتعاقد مع الغير وتمثيلها أمام القضاء، لكن وعلى الرغم من هذا فإنه وبالرجوع إلى نص المادة 43 من القانون 87-19 فإنه "لا يحق لأحد أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية، وتعد كل مخالفة للأحكام المنصوص عليها أعلاه تسييراً فعلياً، ويترتب عليها تطبيق قواعد المسؤولية المدنية والجزائية المنصوص عليها في هذا المجال".

كما يجب احترام أحكام القانون 87-19 والقواعد العامة في القانون المدني المتعلقة بتسيير

(1) - تنص المادة 13 من القانون 87-19 على أنه "تعد الجماعة شركة أشخاص مدنية تخضع للتشريع المعمول به ولأحكام الخاصة التي ينص عليها هذا القانون".

(2) - تنص المادة 14 من القانون 87-19 على أنه "تتمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به".

(3) - صدوق عمر، مرجع سابق، ص 77.

(4) - أثار هذا الأمر "تعيين رئيس للمستثمرة الفلاحية" عدة إشكالات في التطبيق لأن لا القانون ولا التنظيم حددا كيفية تعيين رئيس المستثمرة الفلاحية لتمكينه من إدارة شؤونها وتمثيلها أمام القضاء رغم الخلافات الداخلية التي قد تنشأ بين الشركاء وكثيراً ما يعين الرئيس بقرار شفوي وهذا مخالف لأحكام المادة 427 من القانون المدني، كما قد تثار هذه الخلافات حتى قبل تحرير العقد الإداري للمستثمرة الفلاحية، للتفصيل أكثر أنظر، زروقي ليلي، التقنيات العقارية، الجزء الأول "العقار الفلاحي"، ط الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2011، ص 104.

الشركات المدنية.<sup>(1)</sup>

لكن بالرجوع إلى ما تضمنه القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 186635 بتاريخ 1999/04/28 في نزاع قائم بين مستثمرة فلاحية نجد أنه على الرغم من إقرار صفة التقاضي للمستثمرة الفلاحية فقد أوجب ضرورة إدخال الجهة المالكة (الدولة) في النزاع طبقاً لنص المادة 10 و125 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، وذلك لارتباط الدعوى بالملكية ولكون أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق الانتفاع الدائم على الأرض الممنوحة لهم، فإنه يتعين إدخال الدولة كجهة مالكة في النزاع.<sup>(2)</sup>

**المطلب الثاني: النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية**

لتحليل مضمون هذا المطلب يتطلب أولاً بيان شروط تكوين المستثمرة الفلاحية في (فرع أول)، وثانياً التطرق لنظامها الأساسي في (فرع ثان) وفق التالي:

**الفرع الأول: شروط تكوين المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 87-19**

وتتعلق بشروط موضوعية وأخرى شكلية نوردتها في الآتي:

**أولاً: الشروط الموضوعية**

وهي شروط متعلقة بشخص المستفيد وأخرى متعلقة بالأراضي محل الاستفادة.

**\*شروط متعلقة بشخص المستفيد**

قد أوردت المادة 10 من القانون 87-19 جملة من الشروط تتعلق بشخص المستفيد الذي يرغب في الاستفادة، حيث اشترطت:

- أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية.

- أن يتمتع بحقوقه المدنية، ومن ذلك عدم قيامه بفعل معادي للثورة التحريرية.

(1) - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، الجزائر سنة 2019، ص 49.

(2) - للتفصيل أكثر راجع سايبس جمال، ج 01، مرجع سابق، ص 203، ((القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 186635 بتاريخ 1999/04/28))، ((وكذا القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 194631 بتاريخ 2000/04/26، ص 208)).

-إثبات صفة الفلاح الدائم.<sup>(1)</sup>

-أن يكون بالغ عاقل غير محجور عليه وقادر على الاشتغال في الفلاحة ولا يملك أرض خاصة وليس عضو في مستثمرة فلاحية أخرى.

بتوفر هذه الشروط التي أقرها المشرع من أجل استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل، والتي يستفيد منها بالدرجة الأولى العمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور القانون 87-19، كما يمكن منح هذه الحقوق لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندس وتقنيين فلاحيين وعمال موسمين وكذلك الفلاحين الشباب على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الفلاحية من قبل العمال، على أن تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق.

ومن بين الشروط التي جاء بها المشرع الجزائري والتي لا توجد في التشريعات الأخرى التي قد يكون قد استأنس بها المشرع في تقنين حق الانتفاع الدائم الذي تبناه هو أنه اشترط على المستفيد أن يستغل شخصياً الأرض الممنوحة له، طبعاً العمل المباشر كان مكرس في قوانين التسيير الذاتي والثورة الزراعية وكذا القانون المدني إذ تؤكد المادة 692 منه على مبدأ "الأرض لمن يخدمها"، هذا ما جعل المشرع يشترط أن تمنح الأرض لمن يتخذ من الفلاحة حرفة له.<sup>(2)</sup>

وقد صدر عن المحكمة العليا قرار بتاريخ 20/03/2002 بالملف رقم 227424 يتضمن أن "المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون المدني وطبقاً للمادة 21 من القانون 87-19 فإن استغلال الأراضي في إطار المستثمرة الفلاحية يكون استغلالاً شخصياً للمستفيد فقط وبالتالي فإن الإيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغياً ولا أثر له، وعليه فإنه لا مجال لتطبيق المادتين 173 و176 من القانون التجاري المحتج به".<sup>(3)</sup>

كما يتم الاستغلال بصورة جماعية وبحصص متساوية على الشيوع بين جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية وهو مؤدى القرار الصادر عن المحكمة العليا بالملف رقم 574072 بتاريخ 11/02/2010 في موضوع مستثمرة فلاحية جماعية، تقسيم العمل في المستثمرة الفلاحية الجماعية، قانون رقم 87-19 المواد 15-21 المبدأ، "لا يعد تقسيم العمل بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مساساً بالطابع الجماعي القانوني لاستغلال ثروات المستثمرة".<sup>(4)</sup>

(1) - عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 201.

(2) - زروقي ليلي، التقنيات العقارية، مرجع سابق، ص 105.

(3) - حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية بتعاليق قانونية واجتهادات قضائية حديثة لم يسبق نشرها روافد العلم للنشر والتوزيع، ط، الجزائر، سنة 2015، ص 278.

(4) - أنظر في ذلك مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 03، سنة 2010، ص 395.

### \*شروط متعلقة بالأراضي محل الاستفادة

اشترط المشرع في هذا الشأن أن تكون الأراضي الفلاحية مملوكة للدولة، وهي تشمل أصلاً الأراضي التي أفرغت في صندوق الثورة الزراعية وهي أربعة أنواع وتتمثل في الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية باستثناء المساحات المخصصة للتجارب العلمية، الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة التي تم تأميمها بمقتضى الأمر 71-73، أراضي العرش، والأراضي المهملة التي لا مالك لها أو لا وارث لها، والتي ظهرت بعد الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية في البلديات التي توجد بها هذه الأملاك.

كما تخضع للقانون 87-19 الأراضي التابعة للتسيير الذاتي والمقننة بموجب المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22/10/1962.<sup>(1)</sup>

#### ثانياً: الشروط الشكلية

بعد توفر الشروط المذكورة أعلاه ثمة من الإجراءات التي يتعين اتخاذها وهي سابقة لإعداد العقد الإداري تتمثل في صدور قرارات الاستفادة النهائية من الولاية والتي تحدد الأساس العقاري الذي تقوم عليه المستثمرة، وكذا إبرام اتفاقية متعلقة بتسديد مبلغ الممتلكات التي تنازلت عنها الدولة للمستفيدين على سبيل التمليك، حيث تبرم هذه الاتفاقية بين جماعة المنتجين الذين يختارون ممثلاً عنهم بموجب وكالة من جهة وبنك الفلاحة والتنمية الريفية من جهة أخرى.<sup>(2)</sup>

كما أن الاستفادة من استغلال الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، يتم بموجب عقد رسمي صادر عن أملاك الدولة وهو الأمر الذي كرسه قرار المحكمة العليا بتاريخ 17/01/2007 في الملف رقم 384557، بحيث اعتبرت أن تقديم شهادة إدارية صادرة عن مديرية الفلاحة لا ترقى لإثبات صفة المستفيد في مستثمرة فلاحية إنما يتعين تقديم العقد الإداري الصادر عن أملاك الدولة طبقاً لنص المادة 33 من القانون 87-19.<sup>(3)</sup>

فالعقد الإداري المشهر الذي يمنح للمستثمرة الفلاحية الفردية هو عقد رسمي يثبت ويكرس حق الانتفاع الدائم على الأرض، وهو كذلك حق عيني على العقار متفرع عن حق الملكية يمنح للمستفيد الصفة في ممارسة كل الدعاوى لحماية حقه، وهو الأمر الذي كرسه قرار المحكمة العليا في الملف رقم

(1) - عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 203.

(2) - بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه علوم في القانون خاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة سنة 2018/2017، ص 79.

(3) - للتفصيل أكثر راجع، سايس جمال، ج 01، مرجع سابق، ص 604.

261995 الصادر بتاريخ 19/03/2003.<sup>(1)</sup>

كما جاء في قرار آخر صادر عن المحكمة العليا في الملف رقم 384557 بتاريخ 17/01/2007 قضية (رع) ضد (ح ع)، الموضوع مستثمرة فلاحية، صفة المستفيد، إثبات-القانون 87-19، المبدأ-الاستفادة من استغلال الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية وطبقا للقانون 87-19، إثبات-القانون 87-19، المبدأ-الاستفادة من استغلال الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية وطبقا للقانون 87-19 يتم بموجب عقد صادر عن أملاك الدولة وليست شهادة إدارية صادرة عن مديرية الفلاحة.

"..... حيث أن الاستفادة سواء كانت في إطار مستثمرة فردية أو جماعية تكون بموجب عقد صادر عن أملاك الدولة طبقا للمادة 33 من القانون 87-19 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية حيث أن القضاة فصلوا في النزاع وأثبتوا بأن استفادة المطعون ضده بالقطعة الأرضية بقولهم أن الخبير خلص إلى أن المدعي عليه في الطعن استفاد بموجب شهادة صادرة عن مديرية الفلاحة لولاية عين الدفلى بتاريخ 16/12/1992، ومن هنا فهم بذلك قد خرقوا المبدأ القانوني المذكور وأعادوا قرارهم بانعدام الأسباب وهو ما يعرضه للنقض والإبطال."<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية

بتحليل واستقراء أحكام القانون 87-19 يتضح وأن النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية يقوم على ثلاثة مبادئ أساسية نوردتها كالآتي:

-مبدأ الفصل ما بين حق الملكية وحق الانتفاع.

-مبدأ استقلالية التسيير.

-مبدأ مسؤولية المنتجين.

### أولاً: مبدأ الفصل ما بين حق الملكية وحق الانتفاع

ارتأى المشرع الخروج عن القواعد العامة حينما أصبح على حق الانتفاع صفة التأييد، ليتحول الانتفاع من جزء ضمن كل ويقترب إلى حد بعيد من الملكية نفسها، وقد ترسخت نظرة متميزة لحق الانتفاع في ظل القانون 87-19 الذي يعرف بقانون المستثمرات الفلاحية وقد جاء في نص المادة 12 منه "يسلم المعنيين بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم عقد اداري يحدد قطعة

(1)-سايس جمال، مرجع سابق، ص 251.

(2)- أنظر في ذلك، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2007، ص 395.

الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوع وبخصص متساوية."

فحق الانتفاع بموجب القانون أعلاه أشبه بحق الملكية من حيث التأييد وقابليته للاكتساب بالميراث للذكور والإناث على السواء.<sup>(1)</sup>

أما حق الملكية فهو حسب ما أورده نص المادة 674 من القانون المدني على أنه "حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة."<sup>(2)</sup>

ما يلاحظ أن القانون 87-19 قد ميز بين حق الملكية الذي تتمتع به الدولة، بحيث تبقى الأراضي الفلاحية جزءاً لا يتجزأ من الأملاك الوطنية لكنه جزء تابع للدومين الخاص حسب آخر التعديلات التي تضمنها قانون الأملاك الوطنية 90-30، وحق الانتفاع الذي أورده نص المادة 06 من القانون 87-19.

ويرى البعض أن حق الانتفاع الدائم الممنوح على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة يشبه إلى حد كبير الإيجارات الطويلة الأمد أو ما يعرف "بالأنفتيز" ومدته 99 سنة، فيما يراه البعض مستلهما من أحكام نظام الحكر المعروف في الشريعة الإسلامية والذي يعتبر حق عيني متفرع عن حق الملكية ينقرر على أرض فضاء موقوفة ولصاحبه حق الانتفاع بها بالبناء والغرس فيها لتعميرها أو استصلاحها وتتراوح مدته ما بين 40 إلى 60 سنة، في مقابل أجره المثل.<sup>(3)</sup>

غير أن الملاحظ أن هذه التعريفات لا تتلاءم وطبيعة حق الانتفاع الذي أورده نص المادة 06 من القانون 87-19 بحيث جاء فيها "أن حق الانتفاع حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة وهو قابل للنقل والتنازل والحجز عليه."<sup>(4)</sup>

ويترتب عن حق الانتفاع المنصوص عليه بموجب أحكام قانون المستثمرات الفلاحية ما يلي:

1- أنه رخصة من المالك الأصلي للمنتج ترمي إلى تحويل حق الانتفاع إليه في حدود عقد الاستفادة بحيث يتخلى المالك عن جزء من صلاحياته الوظيفية إلى المنتج الذي يتولى نيابة عنه استغلال الأرض الفلاحية.

2- أنه حق دائم غير مرتبط بأجل معين أو معلوم.

(1) - بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 48.

(2) - ما يلاحظ على التعريف الوارد بنص المادة 674 أنه يركز على العناصر المكونة لحق الملكية أي السلطات التي تكون للمالك على الشيء وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف كما يبرز صفتي الاستئثار والتسلط لمالك الشيء وحده باعتبارهما جوهر الحق وهو ما يكشف أن حق الملكية حق جامع مانع.

(3) - عبد الله هدى، القانون المدني-الأموال-، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، بيروت، لبنان، سنة 2016، ص 205.

(4) - عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 210.

3- أنه حق بمقابل، إذ حق الانتفاع لا يمنح مجاناً بل يجب على المستفيد دفع إتاوة يحدد وعائها بموجب قانون المالية، وقد تم ذلك بموجب القانون 88-33 المؤرخ في 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989.

4- هو حق غير خاضع لقواعد حماية المال العام، بحيث يمكن التنازل عنه ونقله وحجزه ورهنه ويخضع لقواعد الميراث والتصرف فيه بيعا طبقاً لنص المادة 08 من القانون 87-19.<sup>(1)</sup>

#### ثانياً: مبدأ استقلالية التسيير

يعد نتيجة لتمتع المستثمرة بذمة مالية مستقلة عن ذمة الدولة بحيث تنص المادة 07 من القانون 87-19 على أنه "تمنح الدولة للمنتجين الفلاحيين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ماعدا الأرض ويتم هذا التنازل بمقابل مالي، وتكون للممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكاً للمنتجين".

وانطلاقاً من هذا النص تتكون الذمة المالية للمستثمرة من قسمين:

الأول يتعلق بالمباني والمغارس والمعدات والأدوات والمنشآت والمواشي والمخزونات من المنتوجات والمواد واللوازم التي ما تزال صالحة للاستعمال.

أما وسائل الإنتاج التي لا يمكن توزيعها لعدم كفايتها أو لاستحالة توزيعها فإنها تستعمل استعمالاً مشتركاً في إطار يضبطه المنتجون بمحض حريتهم.

وتقوم مصالح أملاك الدولة بتقويم مجموع هذه الممتلكات وتكون المبالغ المقدرة على عاتق الجماعات المتكونة، ويمكن أن يترتب عنها الدفع بالتقسيط وبضمان قروض مصرفية.

والثاني: ويتكون من الموجودات التي تنجزها المستثمرة حال حياتها أو بعد تكوينها، وتعتبر الأموال المنجزة خلال هذه الفترة مال خاص لأفراد المستثمرة، ومع تمتع المستثمرة بذمة مالية مستقلة فإنها تلتزم بدفع إتاوة مقابل حق الانتفاع المؤبد.<sup>(2)</sup>

(1) - عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 211.

(2) - المرجع نفسه، ص 215 و 216.

### ثالثاً: مبدأ مسؤولية المنتجين

تخلت الدولة عن فكرة الإنتاج الفلاحي لصالح أعضاء المستثمرة الفلاحية بمقتضى عقد الاستقادة المبرم بينهما كما أقرت الجزاءات المترتبة عن الإخلال بهذه المسؤولية بمقتضى المرسوم رقم 90-51<sup>1</sup>. وقد ثار خلاف حول تحديد أساس هذه المسؤولية فذهب فريق إلى أنها ذات طابع تقصيري بافتراض الخطأ فتقوم مسؤولية المنتج ولو لم يتعد هذا الأخير على بند من بنود العقد. أما فريق ثان فيرى أن المسؤولية في الواقع ذات طابع تعاقدية ناتجة عن الإخلال بإحدى الاشتراطات العقدية المنصوص عليها في عقد الاستقادة.

لكن بالرجوع إلى نص المادة 28 من القانون رقم 87-19 والمرسوم التنفيذي رقم 90-51 نجد أنه أخذ بالمسؤوليتين معا حيث يشترط فيهما توفر العناصر التالية:

**\*وجود خطأ، وقد حدده المشرع بموجب المرسوم أعلاه في ست حالات وهي:**

- 1- اللجوء إلى تأجير الأرض الفلاحية محل عقد الاستقادة أو القيام بأي شكل من أشكال المبادلة الذي يعطل من مبدأ الاستقادة الشخصية والمباشرة للمنتفع.
- 2- تحويل الطبيعة الفلاحية للأرض إلى نشاطات أخرى تتعارض والصبغة الفلاحية لها كالمضاربة بالعقارات الفلاحية قصد البناء أو إقامة تجمعات سكنية أو صناعية ليست لها علاقة بالإنتاج الفلاحي.
- 3- إهمال استغلال الأرض الفلاحية وترك جزء منها لفائدة الغير الأجنبي عن المستثمرة الفلاحية.
- 4- استعمال البناءات الفلاحية لأغراض أخرى غير النشاطات الفلاحية حيث تعتبر هذه المنشآت جزء لا يتجزأ من أصول المستثمرة الفلاحية التي لا يجب تخصيصها لغير الأعمال الفلاحية.
- 5- عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج إلا إذا كان هناك عذر قانوني بذلك حدده المشرع في حالتين:

-وجود عجز بدني مثبت طبيا ويلتزم فيه العضو بإحلال ممثل عنه يشتغل مكانه على أن يتحمل كامل النفقات المترتبة عن ذلك.

-ممارسة مهمة انتخابية تتطلب التخلي المؤقت عن الممارسة المباشرة للنشاط الفلاحي.

---

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06/فيفري/1990 الذي يحدد كيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19، ج رعدد 06 المؤرخة في 07/فيفري/1990

6- عدم الاستغلال الفعلي للأرض الفلاحية رغم توافر الوسائل والشروط الضرورية لذلك.

\*وجود ضرر، يتميز الضرر المنصوص عليه في المرسوم رقم 90-51 بأنه ضرر يلحق الأرض الفلاحية أو المعدة للفلاحة والمملوكة للدولة بحيث يؤثر على الطابع الفلاحي لها أو يعدل من الطبيعة القانونية لها ويقع عبء إثبات هذا الضرر على المصالح التقنية للفلاحة المعينة من قبل الوالي المختص إقليمياً طبقاً لنص المادة 05 من المرسوم السابق الذكر.<sup>(1)</sup>

في هذا الشأن صدر قرار عن المحكمة العليا في الملف رقم 410746 بتاريخ 2007/10/10 في قضية (ر ر) ضد (ب م) ومن معه، الموضوع مستثمرة فلاحية جماعية، القانون 87-19 المادتان 09 و21، -المبدأ- لا حق في التعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا لمن شارك في الأشغال مباشرة وشخصياً في الإطار الجماعي.<sup>(2)</sup>

### المطلب الثالث: طرق استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 87-19

تنص المادة 09 من القانون 87-19 على أن تستغل الأراضي جماعياً وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركة بصفة حرة. ولا يجوز لأي منتج أن يحصل على أكثر من حصة واحدة كما لا يسمح بالانضمام لأكثر من جماعة.

غير أن الاستفادة الفردية يمكن أن لا تكتسي صفة استثنائية في الحالة الخاصة بالنخيل.

يستفاد من نص المادة أعلاه وجود طريقتين للاستغلال تتمثلان في الاستغلال الجماعي للأراضي أو استثناء يتم الاستغلال بصفة فردية في حال توفر حالات خاصة.

وهو ما سنوضحه ضمن فرعين، (الفرع لأول) يتعلق بالمستثمرات الجماعية، و(الفرع الثاني) المتعلق بالمستثمرات الفردية.

### الفرع الأول: المستثمرات الجماعية

بموجب المنشور الوزاري المتعلق بإعادة هيكلة المستثمرات الفلاحية في القطاع العمومي والصادر عن وزارة الفلاحة سنة 1987 والذي تضمن على أنه وفي مرحلة أولى يتم توزيع عمال المزارع حسب حرية ميولهم وتناصبهم في جماعات تتألف من ثلاثة (03) منتجين على الأقل طبقاً للمادة 11 من القانون 87-19.

(1) - عجة الجبالي، مرجع سابق، ص ص 219 و220.

(2) - أنظر في ذلك، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2008، ص 201.

فالمستثمرة الفلاحية الجماعية ينبغي أن تضم ثلاث (03) منتجين فأكثر، وحدد الحد الأدنى لعدد أعضاء كل جماعة بثلاثة (03) منتجين فلاحيين ويتم ضمهم في جماعة واحدة عن طريق الاختيار المتبادل فيما بينهم لضمان الانسجام والتفاهم والتكامل في العمل بين أعضاء المستثمرات الفلاحية.<sup>(1)</sup>

كما تلزم المادة 21 من القانون السالف الذكر أعضاء المستثمرة بالعمل ضمن إطار جماعي فإن كان الانضمام إليها بالضرورة يكون بالاختيار الحر والمتبادل الممنوح للعمال يعد أمراً إيجابياً من شأنه أن يوفر جو التفاهم المتبادل بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية مما يسهم في دفع عجلة الاستثمار.

لكن وعلى الرغم من توزيع المنتجين الفلاحيين حسب ميولهم فقد ظهر هناك خلافات حادة بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية الأمر الذي دفع بعدد من الشركاء إلى المطالبة بتحويل المستثمرات الفلاحية الجماعية إلى مستثمرات فردية.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: المستثمرات الفردية

يمكن أن يكون استغلال الأراضي استثناءً بشكل فردي وهو الأمر الذي حددته المادتين 37 و38 وتمثلان في:

1- في حالة وجود قطع أرضية زائدة لا تتلاءم مساحتها مع طاقة عمل أقل الجماعات تعداداً (ثلاثة منتجين).

2- في حالة عدم إمكانية دمج هذه الأراضي الزائدة ضمن مستثمرة أخرى نظراً لعزلتها وبعدها.

وطبقاً لنص المادة 85 من قانون التوجيه العقاري 90-25 فإن الأولوية في الاستفادة الفردية تكون للشاغلين الأصليين لأراضي البلديات العائدة لأملاك الدولة أو الولايات وأراضي العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية شرط أن يستحيل استغلال هذه القطع الأرضية بشكل جماعي، وتوفر الشروط المنصوص عليها في المادتين 09 و10 من القانون 87-19 وأن يقطن بالبلدية المتواجدة بها قطعة الأرض أو البلدية المجاورة.<sup>(3)</sup>

ويتمتع المستفيدون بصفة فردية بنفس الحقوق ويخضعون لنفس الالتزامات التي يخضع لها أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية.

(1) -صندوق عمر، مرجع سابق، ص75.

(2) -بوصبيعات سوسن، مرجع سابق، ص 106.

(3) -لنقار بركاهم سمية، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في مجال الملكية والتسيير، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، سنة 2001/2000 ص18.

## المبحث الثاني: شروط عقد المنح الإداري وطبيعته القانونية

يتم منح عقد المنح لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا وسائل الإنتاج والممتلكات المتنازل عنها من الدولة لفائدة المستفيدين المنتجين الفلاحيين من قبل مصالح أملاك الدولة مقابل أداء المستفيدين لمقابل مالي يتمثل في إتاوة سنوية محددة قانوناً وتطلب المشرع لصيرورة منح الامتياز ضرورة توفر جملة من الشروط في العقد الإداري محل المنح، وذلك من أجل العمل على إنشاء مستثمرات فلاحية جماعية تسهم في تحقيق الاستثمار الفلاحي.

لذا سنتناول في (مطلب أول) شروط عقد المنح الإداري، وطبيعته القانونية في (مطلب ثان).

### المطلب الأول: شروط عقد المنح الإداري في إطار المستثمرة الفلاحية

تطلب المشرع لصحة عقد المنح الإداري وصيرورته ضرورة توفر جملة من الشروط منها ما يعد من الشروط العامة التي يجب توافرها في جميع العقود في (فرع أول)، وأخرى تتعلق بشروط خاصة في (فرع ثان).

وقد أرسى المرسوم التنفيذي رقم 90-50<sup>(1)</sup> المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 87-19 شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحي وتتمثل في الشروط العامة التي يجب توافرها في كل العقود بالإضافة إلى شروط خاصة نذكرها تباعاً على النحو الآتي:

### الفرع الأول: الشروط العامة لإبرام عقد المنح الإداري

تتضمن الشروط العامة لإبرام عقد المنح توافر شروط عامة تتمثل في المحل، والسبب والشكلية والتي سنوردها تباعاً على النحو الآتي:

#### أولاً: المحل

محل عقد المنح يشمل حق الانتفاع الدائم على الشيوخ وبخصص متساوية بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، إذ تحدد القطعة الأرضية التي يستعمل عليها هذا الحق من طرف مصالح مسح الأراضي عن طريق مخطط المسح، ويتم تحديد المساحة على أساس عدد المنتجين في المستثمرين وقدرتهم على العمل ونوعية الأرض والممتلكات المكونة لهذه المستثمرة المتنازل عنها، والمتمثلة في وسائل الإنتاج المتنازل عنها من طرف الدولة، كالمباني والمعدات، ويتم جرد هذه الأموال من طرف اللجنة التقنية المحلية

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية الممنوحة للفلاحين في إطار القانون 87-19 وكيفيات ذلك، ج ر عدد 06 المؤرخة في 07/فيفري/1990.

التي تثبت كل المعلومات في محضر تقويمي يقدم إلى إدارة أملاك الدولة من أجل تقويمه ماليا. (1)

### ثانيا: السبب

يتمثل في تحقيق الاستثمارات ودفع الإتاوة (2) مقابل الممتلكات المتنازل عنها، ما يمثل عنصر الثمن، فسبب إنشاء المستثمرة الفلاحية هو ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثل ومن أجل رفع الإنتاج والإنتاجية لتلبية احتياجات الاقتصاد الوطني.

### ثالثا: الشكلية

بحكم أن حق الانتفاع الدائم هو حق عيني عقاري فإن الأمر يستوجب إفراغه في الشكل الرسمي وفقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني، وأوكلت هذه المهمة للمفتشية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية للقيام بعمليات الشهر. (3)

كما تضمنت المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المتعلق بإعداد العقد الإداري أن يتم تحرير العقد من طرف إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية وفقا لنموذج محدد في نسخة أصلية ونسختين أخريين إحداهما توجه للإشهار والحفظ العقاري، والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستنفذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، كما تسلم نسخة مراجعة للمصلحة اللوائية المكلفة بالفلاحة لحفظها، وتعفى من حقوق ورسوم التسجيل والإشهار العقاري طبقا للمادتين 6 و5 من قانون المالية لسنة 1989. (4)

كما نص المرسوم أعلاه على الجهة التي تعد هذا العقد ألا وهي المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، كما أن إحداث أي تغيير في أعضاء المستثمرة أو وعائها العقاري لا بد أن يخضع لإجراء الإشهار عند تعديل العقد وإلا عد هذا التغيير باطلا لا يحتج به أمام الغير.

(1) - لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 25.

(2) - دفع الإتاوة يكون بصفة سنوية ويحدد وعائها وكيفية تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية طبقا للمادة 06/فقرة 02 من القانون 87-19 ويكون مبلغها زهيدا بغية دفع المستفيدين إلى خدمة الأرض وتسدد في شكل نقود وعدم دفعها يؤدي إلى سقوط حق الانتفاع.

(3) - مقالاتي مونة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء مجلد 01، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 117.

(4) - صدر في هذا الصدد المنشور رقم 476 بتاريخ 13 أكتوبر 1992، يطلب فيه وزير الفلاحة من المصالح المعنية القيام بإجراءات التسجيل والإشهار في خلال مدة لا تتجاوز 45 يوما تبدأ من يوم تقديم الملف.

## الفرع الثاني: الشروط الخاصة لإبرام عقد المنح الإداري

نظرا لخصوصية هذا العقد كونه يتناول استغلال أرض فلاحية تابعة للأحكام الخاصة للدولة ومن أجل ضمان استغلال أمثل قد نص القانون 87-19 على شروط منح حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية الخاصة والتي استوجب توافر جملة من الشروط في شاغل الأرض للاستفادة من هذا الحق ضمن نص المادتين 9 و 10 من القانون 87-19 والتي يمكن إجمالها في:

1- أن يكون شاغل الأرض شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، أي أن الشخص المعنوي لا يستطيع الاستفادة من الأرض في إطار القانون المذكور أعلاه، كما يجب أن يكون جزائري الجنسية وبالتالي يستبعد الأجانب من هذه الاستفادة، وألا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير الوطني، وهو المبنى نفسه للمعنى الذي جاء بقرار المحكمة العليا في المل رقم 002982 الصادر بتاريخ 10/06/2002 الذي تضمن أن إثبات السلوك غير المشرف أثناء الثورة التحريرية يجب أن يتم عن طريق رأي اللجنة المنعقدة لدى وزير المجاهدين فقط.<sup>(1)</sup>

2- وطبقا لمبدأ الأرض لمن يخدمها فقد اشترط المشرع من خلال القانون 87-19 أن يكون المستفيد عامل دائم في القطاع الفلاحي أو مستخدما في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون بحيث تعطى لهؤلاء الدرجة الأولى في عملية المنح، أما فيما يخص الأراضي الزائدة فإنها تخصص لجماعات تتكون من المهندسين والتقنيين الفلاحيين والعمال الموسمين والفلاحين الشباب.<sup>(2)</sup>

3- أن يكون بالغا، عاقلا، غير محجور عليه، وقادر على العمل بالفلاحة، ولا يملك أرض خاصة وليس عضوا بمستثمرة أخرى.

4- كما نص القانون على وجوب إعطاء الأولوية دائما للمجاهدين وذوي الحقوق.

5- ألا يكون المستفيد عضو في مستثمرة فلاحية أخرى بمعنى أنه لا يجوز الاستفادة من حصتين في مجموعة سواء في مجموعة واحدة أو في مجموعتين مختلفتين.

ولا يفوتنا التذكير في هذا الصدد أن وزارة الفلاحة قامت بإصدار منشور وزاري تحت رقم 158 بتاريخ 06 مارس 1994 والمتعلق بتجميد منح الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية بعد التجاوزات التي حدثت أثناء توزيعها، الأمر الذي ترتب عنه وجود أراضي فلاحية متوفرة بعد تجريد الأعضاء منها أو لتخليهم عنها وأراضي فلاحية لم تكن وزعت بعد، مما جعل الوزارة تقوم مرة أخرى بإصدار المنشور

(1)- للتفصيل أكثر، راجع مجلة مجلس الدولة، العدد 02 لسنة 2002، ص 186.

(2)- قان كريم، شروط منح عقد الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة في الجزائر، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، العدد 39، جانفي 2016، ص 104.

الوزاري رقم 838 المؤرخ في 24/أكتوبر/1996 والذي يهدف إلى رفع التجميد نسبياً بغية السماح باستغلال كافة الأراضي الغير مستغلة، غير أنه حصر حق منح الاستفادة لصالح المجاهدين وذوي الحقوق المحددين في القانون رقم 91-16 المؤرخ في 14/04/1991 المتعلق بالمجاهد والشهيد.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد المنح الإداري

تنص المادة 33 من القانون 87-19 على أنه "تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانوناً عند نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون في سجل الحفظ العقاري".

ما يستشف من نص المادة أعلاه أن العقد الإداري يعد بمثابة عقد ميلاد للمستثمرة الفلاحية، ومنه فإن القرار الولائي الذي يخصص الأراضي بناء على طلب الاستفادة المقدم من الأعضاء ليس بذى أثر في وجود المستثمرة الفلاحية، إذ أن ما نصت عليه المادة 12 من القانون 87-19 على أن الأرض التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم وكذا محتوى ومبالغ الأملاك المتنازل عنها يجب أن تثبت بعقد إداري حسب الكيفيات والشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 90-50.

كما تثار بهذا الصدد مسألة تحديد طبيعة عقد المنح الإداري هل هو عقد بيع أم عقد إيجار؟، وهو ما نتناوله ضمن فرعين (الأول) يتعلق بعقد المنح الإداري عقد بيع، و(الثاني) يتعلق بعقد المنح الإداري عقد إيجار.

### الفرع الأول: عقد المنح الإداري عقد بيع

بالرجوع لنص المادة 07<sup>(2)</sup> من القانون 87-19 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 يتضح لنا أن العقد الذي يتضمن التنازل عن الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة عقد بيع بحيث تنتقل ملكية الشيء المباع إلى المستفيدين على الشيوع وبخصص متساوية.

ولكون عقد البيع عقداً ناقلاً للملكية بموجبه يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، ويلتزم هذا الأخير بدفع الثمن، ومتى انتقلت الملكية إلى المشتري تصبح له سلطة مباشرة على الشيء المبيع، وهذه الميزات لا نجدها متوفرة في العقد الإداري، لأن الدولة لم تتنازل عن كافة عناصر الملكية بل منحت حق انتفاع بصفة دائمة مقابل دفع أتاوة كل سنة طبقاً للمادة 06 فقرة 01 من القانون 87-19، واحتفظت

(1) - لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 27.

(2) - تنص المادة 07 من القانون 87-19 على أنه "تمنح الدولة للمنتجين الفلاحيين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية ما عدا الأرض

ويتم التنازل عن هذا الحق في الملكية بمقابل مالي

تكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكاً للمنتجين".

بملكية الرقبة وعليه فإن هذا العقد ليس بعقد بيع.<sup>(1)</sup>

فالعلاقة القانونية التي تربط بين الدولة وجماعات المنتجين عقدية بحيث يبرم عقد إداري يحدد قطعة الأرض ومبلغ الأملاك المتنازل عنها وكيفيات الدفع والذي ينص على أن حق الانتفاع الدائم يكون على الشيوع وبخصص متساوية، ويكون هذا العقد مكتوبا ومسجلا في سجل الحفظ العقاري طبقا للمادة 12 و33 من القانون 87-19.

### الفرع الثاني: عقد المنح الإداري عقد إيجار

تكيف العلاقة التي تربط بين الدولة وجماعات المنتجين بأنها عبارة عن عقد إيجار يبرم بين الدولة والمستفيدين، حيث يحدد هذا العقد حدود ومساحة القطعة الأرضية ومبلغ الأملاك المتنازل عنها وطرق وكيفيات الدفع، كما يشير هذا العقد كذلك إلى حق الانتفاع الدائم على الشيوع وبخصص متساوية مع تسجيله في السجل العقاري.<sup>(2)</sup>

كما يمكن أن نستنتج وجود عقد عرفي فيما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة لأنهم يشكلون جماعتهم عن طريق الاختيار المتبادل وبمحض إرادتهم، لكن هذا العقد العرفي يتحول إلى عقد إداري مكتوب بعدما يبرمون العقد الجماعي مع الدولة ويقبلون محتوى العقد الذي يضمهم.

إذن فإن الدولة وبموجب أحكام القانون 87-19 تمنح المنتجين الفلاحيين حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية، وهو حق عيني عقاري، وتستغل الأراضي بصورة جماعية وعلى الشيوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركين بصفة حرة ولا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة على أنه يمكن وعلى سبيل الاستثناء استغلال الأراضي بصفة فردية.

كما أن حق الانتفاع الدائم يمكن أن يمنح في إطار مستثمرة فلاحية جماعية يثبت بموجب عقد إداري خاضع للإشهار العقاري، كما يمكن أن يمنح أيضا في إطار مستثمرة فلاحية فردية بموجب عقد إداري مشهور.<sup>(3)</sup>

خلاصة القول أن الطبيعة القانونية لعقد المنح الإداري في ظل القانون 87-19 هو عقد إداري من

(1) - بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 49.

(2) - مفتاح مصباح، رجال فاطمة، مرجع سابق، ص 12.

(3) - خلفوني مجيد، الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة مزيدة حسب آخر تعديل القانون رقم 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر جوان 2018، ص 156.

نوع خاص تمنح الدولة باعتبارها مالكة الرقبة حق الانتفاع الدائم للمنتجين الفلاحيين بصفة مؤبدة مقابل دفع إتاوة سنوية، فالعقد الإداري محل منح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لا يكيف بأنه عقد بيع ذلك أن التصرف بالبيع يستوجب نقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري، وفي هذا الصدد فملكية الأرض الفلاحية تعود للدولة في حين ليس للمنتج الفلاحي سوى حق الانتفاع والاستغلال فقط دون إمكانية أن يتصرف فيها بالبيع، كما أن عقد المنح الإداري لا يندرج ضمن أطر عقد الإيجار ذلك أن الإجارة تتطلب دفع مقابل المنفعة بصفة دورية بحيث تتناسب الأجرة مع قيمة المنفعة في حين أن استغلال الأراضي الفلاحية بموجب حق الانتفاع الدائم يتم عن طريق دفع إتاوة سنوية والتي تتسم بالرمزية، كما أن الإيجار يرتب حقا شخصيا على خلاف حق الانتفاع الذي يجسد حقا عينيا.

كما تجدر الإشارة أيضا إلى أن الدولة قد تخلت عن دعم القطاع الزراعي بعد إصلاح 1987 المتضمن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية العمومية والذي تخلصت الدولة بموجبه من عبء القطاع العام بحيث تنازلت عن جميع الحقوق العينية لفائدة الفلاحين المنتجين وذلك بمقابل نقدي، مع بقاء الأرض ملكا للدولة ومنحت للمنتجين حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة يحددها سنويا قانون المالية.<sup>(1)</sup> أما بالنسبة للجباية المفروضة على الأراضي الفلاحية فبعد الإعفاء منها لسنوات طويلة، فقد شهد قطاع الإنتاج الفلاحي تطبيق ضريبة مباشرة على دخل المستثمرات أنشأها قانون المالية لسنة 1984 في شكل مساهمة وحيدة فلاحية بمعدل 4% من الدخل السنوي الصافي الذي يفوق 60 ألف دج في مجال الجباية غير المباشرة، وأخضعت جميع وسائل ومستلزمات الإنتاج الفلاحية لإتاوة جزافية وأخرى جمركية بنسبة 02% و 04% على الترتيب من سعرها، كما أضاف قانون المالية لسنة 1991 الرسم التعويضي بنسبة موحدة تقدر بـ 25% تسري على التجهيزات الفلاحية المستوردة ووسائل الإنتاج الفلاحية.<sup>(2)</sup>

(1) -الزبيري رابح، حدود وفعالية دعم الدولة في السياسة الزراعية الجزائرية، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، مجلد 03

عدد 05، ديسمبر 2003، ص 203.

(2) - المرجع نفسه، ص 205.

### المبحث الثالث: آثار عقد المنح الإداري

يرتب عقد المنح الإداري جملة من الالتزامات والحقوق في ذمة كل من طرفي عقد المنح الإداري سواء المنتج الفلاحي "المستفيد" الذي يتعين عليه أداء التزاماته قبل الدولة، كما يتمتع بحقوق يخوله إياها عقد المنح الإداري، في حين تستفيد الدولة مانحة الأرض الفلاحية ووسائل الإنتاج والممتلكات السطحية من عدة حقوق وأداءات يتعين عليها الوفاء بها.

في حين أن الإخلال بهذه الالتزامات ينتج عنه عدة آثار قانونية على عاتق كل من المنتج الفلاحي المستفيد، وكذا في مواجهة الدولة.

لذا سنتطرق لبيان حقوق والتزامات طرفي عقد المنح الإداري في (مطلب أول)، وفي (مطلب ثان) سنوضح الجزاءات المترتبة عن الإخلال بالتزامات كل من طرفي عقد المنح الإداري.

#### المطلب الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد المنح الإداري

عند توافر الشروط المذكورة آنفا يقدم الملف إلى مديرية أملاك الدولة والذي يتكون من القرار الولائي المحدد لمكونات الأساس العقاري<sup>(1)</sup> الممنوح لكل مستثمر فلاحية جماعية أو فردية، ومخططات المساحة ومحاضر تعيين الحدود، ونسخة من الاتفاقية المبرمة بين وكالة البنك الفلاحي للتنمية الريفية والمنتجين المتعلقة بتسديد مبالغ الممتلكات المتنازل عنها بصفة كاملة، ونسخة من الوكالة المتعلقة بتعيين العضو الذي يمثل المستثمر، إضافة إلى الوثائق المتعلقة بالحالة المدنية المثبتة لهويتهم وجنسياتهم.

وعندما يتسلم المستفيدون العقود الإدارية وفقا للشروط المذكورة أعلاه يترتب عن ذلك حقوق والتزامات على عاتق المستفيدين والدولة نوضحها ضمن فرعين على النحو التالي:

#### الفرع الأول: حقوق المستفيدين والدولة

إن أهم حق يترتب عن العقد الإداري هو حق الانتفاع وبالتالي فإن الدولة لم تنتازل عن كافة عناصر الملكية وإنما احتفظت لنفسها بحق التصرف وهو ما يعرف بحق الرقبة، لذا سنتطرق لحق الانتفاع وحق الرقبة على النحو التالي بيانه:

(1) عملا بأحكام المادة 46 من القانون 87-19 والمادة 13 من الأمر 95-26 المعدل والمتمم للمادة 85/ف02 من قانون التوجيه العقاري التي تضمنت أن العقد الإداري المثبت للحقوق العقارية يسلم أيضا للمنتجين الفلاحين الذين استفادوا من تخصيص فردي طبقا للأمر 71-73 شريطة أن يكون الأساس العقاري الممنوح ناتجا وفقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 عن الأراضي التي صارت جزءا لا يتجزأ من الصندوق الوطني للثورة الزراعية وفقا للمادة 19 من الأمر 71-73، ويتم إعداد عقد إداري جديد طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 90-50، وللتعليمات الوزارية المشتركة رقم 120 المؤرخة في 1990/03/20.

## أولاً: حق الانتفاع الدائم

الأصل أن حق الانتفاع حق عيني<sup>(1)</sup> يخول المنتفع استعمال واستغلال شيء مملوك لغيره وينتهي هذا الحق حتما بموت المنتفع والأصل أن هذا الحق يمكن ثبوته للشخص الطبيعي والشخص المعنوي على السواء.

وقد عرف حق الانتفاع بأنه سلطة مباشرة لشخص على شيء معين تخوله استعماله واستغلاله لمدة معينة فهو حق عيني يخول للمنتفع استعمال واستغلال شيء مملوك لغيره وينتهي حتما بوفاة المنتفع.<sup>(2)</sup> في سياق آخر عرف حق الانتفاع بأنه حق فعلي ناتج عن التنازل عن أجزاء حق الملكية بواسطة بحيث يمكن للمستفيد استعمال الشيء وكذا الاستفادة من الربوع الناتجة عنه من غير امتلاكه.

فالانتفاع هو حق حقيقي يمنح شخصاً يدعى صاحب الانتفاع حق الانتفاع والتمتع المؤقت بشيء لشخص آخر يسمى المالك العاري.<sup>(3)</sup>

كما أضاف تعريف آخر أن حق الانتفاع حق عيني يخول صاحبه استعمال الشيء واستغلاله بنفسه أو بواسطة غيره دون قيود على أن ينتهي حتما بوفاة المنتفع.<sup>(4)</sup>

في حين عرف البعض حق الانتفاع بأنه نموذج للإيجارات الطويلة الأمد المعروفة في القانون الروماني والفرنسي باسم "الانفينتوز" مدته 99 سنة، تبرم لاستغلال الأراضي البور مقابل إتاوة ضئيلة وترتب حق عيني عقاري يمكن التنازل عنه أو حجزه.<sup>(5)</sup>

فحق الانتفاع هو حق عيني باستعمال شيء يخص الغير والتمتع به ويسقط هذا الحق حتما بموت المنتفع، وإن إنشاء حق الانتفاع من شأنه قانوناً تفكيك (DEMEMBREMENT) حق الملكية إلى حقين هما:

(1) الحق العيني سلطة أو استثناء مقرر للشخص على شيء معين تخوله وتعطيه مكنة القيام بعمل معين بالنسبة لذلك الشيء تحقيقاً لمصلحة يقرها القانون وهو نوعان حق عيني أصلي وحق عيني تباعي السيد عبد الوهاب عرفة، الشامل في حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار الفكر والقانون د ط، الإسكندرية. مصر، سنة 2008، ص 65.

(2) - رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، د ط، القاهرة مصر، سنة 2012، ص 318.

(3) - pierre voirin, gilles gouteux, droit civile-personnes, famille, incapacité, biens, obligations, suretés, Tome 01, 27<sup>e</sup> édition, L.G.D.J, librairie générale de droit et de jurisprudence, E JA, 31 rue Falguière, PARIS, cedex 1999, p 295.

(4) - محمد عزمي البكري، الحيازة الزراعية في ضوء التشريع والفقهاء القضاء، دار محمود، د ط، القاهرة، مصر سنة 2019/2018، ص 24.

(5) - guy cotton, législation agricole, paris, librairie Dalloz, 1972, P16.

- حق الرقبة (NUE-PROPRIETE) ويعود لأحد فريقى العقد وفقا لإرادة منشأ الانتفاع أي عمليا المالك.

- حق الانتفاع (USUFRUIT) ويعود للفريق الآخر في العقد نفسه ويسمى المنتفع، تنتقل إليه حيازة العقار فيستعمله ويستفيد منه طيلة مدة الانتفاع، ويلتزم برده كما استلمه عند انتهاء مدة العقد أو حلول أجله بالوفاة مثلا، وفي هذه الحال ينتهي حق الانتفاع ويعود حق الملكية ليظهر من جديد في شخص مالك الرقبة.<sup>(1)</sup>

أما حق الرقبة فهو حق فعلي ناتج عن التنازل عن أجزاء حق الملكية الذي يمكن المستفيد من حق التملك من غير أن يستعمله أو يستفيد منه.<sup>(2)</sup>

فحق الرقبة هو حق الملكية وهو الملك الأصل الدائم.<sup>3</sup>

يستتبط من التعريفات الواردة أعلاه أن حق الانتفاع الوارد بموجب أحكام نصوص القانون المدني يتسم بأنه حق عيني أصلي يخول للمنتفع حق الاستعمال والاستغلال، كما أنه حق مؤقت مرتبط بحياة المنتفع ينتهي بوفاة، كما أنه حق غير قابل للتوريث.

كما يتميز حق الانتفاع<sup>(4)</sup> بثلاث خصائص، فهو حق عيني من ناحية، وهو حق يرد على شيء غير قابل للاستهلاك مملوك للغير من ناحية ثانية، وهو حق مؤقت غير مؤبد.<sup>(5)</sup>

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني فإن حق الانتفاع حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي حتما بموت المنتفع، ويخول هذا الحق للمنتفع سلطة التصرف في حقه بكل أشكال التصرف عدا الإتلاف، كما

(1) - جورج نوفل ش دراوي، تقسيمات الأموال، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، د ط، طرابلس، لبنان، سنة 2005 ص31.

(2) - صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016/2015، ص148.

(3) - السيد عبد الوهاب عرفة، الشامل في حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية، مرجع سابق، ص08.

(4) - استعمل المشرع الجزائري مصطلح "حق الانتفاع" ضمن النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي (حق انتفاع غير محدد المدة)، وفي قانون الثورة الزراعية نص المشرع على مصطلح (حق الانتفاع المؤبد) في حين تم النص على مصطلح حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19، أما قانون التوجيه العقاري 90-25 فورد مصطلح حق التمتع الدائم بالنسبة للأراضي الرعوية والحلفائية ضمن نص المادة 64 و65 في حين جاء النص باللغة الفرنسية دالا على مصطلح واحد Droit de jouissance perpétuelle.

(5) - كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، ط الرابعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، سنة 1990، ص266.

يجوز التنازل عنه وتأجيله أو توقيع رهن عليه ولا يجوز الحجز عليه، لكن كل هذه التصرفات تقتضي بانقضاء حق الانتفاع.

أما ما جاء به القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم بشأن تحديد المفهوم القانوني لحق الانتفاع الذي اعتبر هذا الأخير حق عيني عقاري ينتقل إلى الورثة ويمكن التنازل عنه والحجز عليه ورهنه وهو الأمر الذي لم يكن مسموحا به في إطار تطبيق نصوص التسيير الذاتي، ولا أثناء تطبيق الثورة الزراعية (فينتقل هذا الحق إلى الورثة الذكور دون الإناث طبقا لنص المادة 22 من الأمر 71-73)، مما يقرب هذا الحق من حق الانتفاع التقليدي المنصوص عليه في القانون المدني<sup>(1)</sup>، لكن يختلف عنه في أن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني ينتهي بانقضاء الأجل المعين فإن لم يعين له أجل عد مقررًا بحياة المنتفع طبقا لنص المادة 852 من القانون المدني.

في حين يمنح حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية وعلى الشيوخ وبحصص متساوية في حالة الاستغلال الجماعي، فحق الانتفاع في هذه الحالة هو حق عيني يمنح مقابل دفع أتاوى من قبل المستفيدين، في حين تحتفظ الدولة بملكية الأرض فقط، وهي حصص قابلة للتنازل شرط ألا يتم التنازل قبل مضي 05 سنوات من تكوين المستثمرة باستثناء حالة الوفاة، وفي حالة التنازل تستعمل الدولة حق الشفعة، وتكون الحصص قابلة أيضا للنقل والحجز عليها طبقا لنص المادة 23 من القانون 87-19.<sup>(2)</sup>

وما يلاحظ من مقارنة حق الانتفاع الوارد في القانون المدني وما جاء به القانون 87-19، أن حق الانتفاع تطور من حق انتفاع مؤقت غير قابل للنقل والتنازل والحجز إلى حق انتفاع مؤبد قابل للنقل والتنازل والحجز والتوريث والنزع لفائدة المنفعة العامة مقابل تعويض عادل، ويمكن القول في هذه الحالة أن حق الانتفاع أصبح له نفس الخصائص التي يتمتع بها حق الملكية ومنه يمكن القول أن القانون 87-19 قد ملك المستفيد حق الانتفاع.

وباستقراء المواد 6 و8 و12 من القانون 87-19 يتبين لنا وأن حق الانتفاع الدائم الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة يتميز بخصائص تختلف عن خصائص حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني نذكرها في الآتي:

(1) - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 113.

(2) - لنقار بركاهم سمية، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق، ص 52.

## ثانيا: خصائص حق الانتفاع الدائم

يتميز حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 بمجموعة من الخصائص نوردتها على النحو التالي:

### أ- حق الانتفاع حق دائم

يختلف حق الانتفاع الوارد في القانون المدني الذي يتميز بطابع التأقيت كونه مرتبط بمدة محددة أو بأجل محدد أو مقرر بحياة المنتفع وينتهي حتما بوفاة عاق الانتفاع المكرس بموجب القانون 87-19 إذ جعل هذا الأخير من حق الانتفاع حقا دائما غير مرتبط بأجل معين ومعلوم وهو ما جاء التنصيص عليه في فحوى النص باللغة الفرنسية "حق مؤبد" droit Perpétuel وعليه لا ينتهي حق الانتفاع المنصوص في القانون 87-19 بانتهاء المدة لأنه مقرر لمدة غير محددة كما لا ينتهي بوفاة المستفيد كونه قابل للنقل ويورث طبقا لقواعد الميراث.<sup>(1)</sup>

### ب- حق الانتفاع حق قابل للنقل

طبقا للقواعد العامة في القانون المدني وخاصة المادة 439 منه فإن الشركة تنتهي بموت أحد الشركاء إلا إذا أتفق على غير ذلك، عكس ما هو عليه الحال في القانون رقم 87-19 فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية لا تتأثر بوفاة أحد الشركاء لأن حقه ينتقل إلى الورثة الذكور والإناث طبقا للمادة 23 من القانون 87-19 بحيث ورد لفظ النقل عاما لا يميز بين الذكور والإناث.

وعند تعدد الورثة وذوي الحقوق يمكنهم تعيين واحد منهم يمثلهم في الحقوق والواجبات أو يتنازلون له عن الحصة أو يبيعونها للغير طبقا للأحكام المنصوص عليها في قانون المستثمرات الفلاحية حسب المادة 26 من القانون 87-19.

ولا يجوز بأي حال من الأحوال المطالبة بالقسمة، وفي هذا الإطار وحفاظا على وحدة المستثمرة وقابليتها للبقاء يستفيد هؤلاء الورثة بتعويض يحدد عن طريق التراضي أو قضائيا طبقا للمادة 32 من القانون أعلاه<sup>(2)</sup> وهو الأمر الذي نستشفه من قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 10/03/2011 والذي مؤداه "أنه لا يمكن قسمة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية".<sup>(3)</sup>

(1) - بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2018/2017، ص 138.

(2) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 190.

(3) - للتفصيل أكثر، أنظر سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ط 02، سنة 2013، الجزء الثاني منشورات كليك، الجزائر، ص 813.

### ج- حق الانتفاع حق قابل للتنازل

أخضع المشرع عملية التنازل عن حق الانتفاع في ظل القانون 87-19 لعدة شروط تتمثل في:

\* عدم جواز التنازل عن الحصص إلا في حالة الخمس (05) سنوات الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية، وقد ترفع هذه المدة إلى (10) سنوات بموجب المادة 84 من القانون 90-25.

إذ لا يجوز التنازل عن حق الانتفاع الدائم المورث من قبل الورثة إلا خلال 05 سنوات الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية في مفهوم المادة 23/ف02 من القانون 87-19، أو خلال 10 سنوات الأولى ابتداء من تكوين المستثمرة الفلاحية من قبل عضو المستثمرة الفلاحية في مفهوم المادة 84 من القانون 90-25 المعدل والمتمم.

ومع إلغاء المادة 84 بموجب المادة 12 من الأمر 95-26 أصبحت مدة التنازل عن الحق دون قيد إلا في حالة الوفاة، وبصدور التعليمات الوزارية رقم 07 سنة 2005 تم تجميد عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم بشكل عام.<sup>(1)</sup>

\* عدم الإخلال بالطابع الفلاحي للأرض حيث لا يتم التنازل عن الحصص إلا لمصلحة عمال القطاع الفلاحي وتعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية.

\* موافقة باقي الشركاء على حلول المتنازل له محل المستفيد المتنازل طبقا لنص المادة 25 من القانون 87-19.

إن مجمل هذه الشروط تضع قيودا يستحيل تحقيقها لأنها تشترط في المتنازل له استقاء نفس شروط المستفيد الأصلي.<sup>(2)</sup>

ما يلاحظ في هذا المقام أن المشرع أقر عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم وفق شروط معينة وربط تلك العملية بأجال محددة تحت طائلة سقوط الحق في التنازل فحددها في البداية بخمس سنوات، ثم رفعها إلى عشر سنوات، وأردف لاحقا بإلغاء هذه المدة الأمر الذي خلق العديد من الإشكالات النزاعات وبخاصة بعد تجميد عمليات التنازل عن حق الانتفاع الدائم بموجب تعليمات وزارية، فالتناقض الأول الذي يسجل على هذه العمليات أن عملية التنازل تم إقرارها بموجب القانون 87-19 والقانون 90-25 ثم يتم

(1) - كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2017، ص 57.

(2) - عجة الجبالي، مرجع سابق، ص 212.

إلغائها بموجب تعليمة وهو الأمر المنافي لقاعدة توازي الأشكال هذا من جهة.

ومن جهة أخرى أضفت عمليات التنازل التي تمت قبيل صدور التعليمة التي جمدت عمليات التنازل عن حق الانتفاع الدائم ظهور إشكالات ونزاعات بسبب التنازل بموجب عقود عرفية لم يتم استكمال إجراءات شهرها، ويزداد الأمر تعقيدا في حال إنجاز التنازل لهم بموجب عقود غير رسمية لمنشآت وتجهيزات على المستثمرات الفلاحية.

أما في حالة البيع فيكون للمستفيدين الحق في تملك الأموال المكونة لذمة المستثمرة المتنازل عنها من الدولة ماعدا الأرض، لكن على الشيوخ ويحصر متساوية، مع إمكانية التنازل عنها طبقا لنص المادة 23/02<sup>(1)</sup> من القانون 87-19 مع حق الانتفاع، فلا يمكن للمستفيد أن يبيع حق الانتفاع منفصلا عن الأموال المتنازل عنها، لأن حصة المستفيد تتكون من نصيبه في حق الانتفاع وحصته في الأموال المتنازل عنها فهي وحدة لا تتجزأ طبقا لنص المادة 31 من القانون 87-19 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50.<sup>(2)</sup>

ولا يجوز التنازل عن حق الانتفاع إلا للأشخاص المحددين في نص المادة 24 من القانون 87-19 وتتحصر عملية الاستقادة من عملية التنازل عن الحصة على عمال القطاع الفلاحي وتعطى الأولوية في ذلك للشباب الذين استقادوا من تكوين فلاحي وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية مع احترام الشروط المنصوص عليها.<sup>(3)</sup>

كما نشير في هذا الصدد أن المستفيدين يتسلمون الممتلكات المتنازل عنها على الحالة التي توجد عليها دون أي ضمان، ولا يمكن المطالبة بإنقاص الثمن لأجل العيوب الخفية أو التخريب أو الغلط في التعيين أو لأي أسباب أخرى وهو الأمر الذي تضمنه نص المادة الأولى من نموذج العقد الإداري الجماعي لأنه يفترض في هذه الحالة العلم ومعرفة الأرض الممنوحة والممتلكات المتنازل عنها.

ويجب تحرير هذا التصرف في شكل رسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار طبقا للمادة 34 من القانون 87-19.

في حين يجدر التنويه أيضا إلى نقطة مهمة في عملية التنازل ألا وهي وأنه وحتى في حالة تنازل

(1)- تنص المادة 2/23 من القانون 87-19 على أنه (( لا يجوز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة، خلال خمس السنوات الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية))، وقد تم تعديل هذه المادة بموجب نص المادة 84 من قانون التوجيه العقاري وأصبحت المدة 10 سنوات، ثم ألغيت هذه المادة بمقتضى المادة 12 من الأمر 95-26 وعلى هذا أصبح المستفيد يتنازل عن حقه سواء كان حق الانتفاع، أو مالا آخر في أي وقت كان.

(2)- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص144.

(3)- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص58.

المنتفع عرفيا عن حصته في المستثمرة الفلاحية فإن ذلك لا يترتب آثارا قانونية مالم يتم إسقاط عضوية المتنازل من طرف الولاية أو مديرية أملاك الدولة، بحيث أن العضو في المستثمرة الفلاحية ورغم تنازله عرفيا عن حصته فإنه لا يزال عضوا بها ما لم يتم إسقاط عضويته من طرف من له صفة في ذلك ألا وهي الجهة الإدارية مصدرة هذا العقد وهي الولاية أو مديرية أملاك الدولة<sup>(1)</sup>، وهو ماجاء بقرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2007/04/11 بأنه لا يتم إسقاط عضوية عضو في مستثمرة فلاحية جماعية إلا بحكم قضائي طبقا لنص المادة 28 من القانون 87-19، والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51.<sup>(2)</sup>

#### د- حق الانتفاع حق قابل للحجز عليه

تنص المادة 23 من القانون 87-19 على أنه "تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة".

وفقا للمادة أعلاه يكون لدائن المستفيد الحجز على حصته رغم أنها ملك للمستثمرة، وتتم إجراءات الحجز على العقار، لأن حصص الأعضاء في المستثمرة هي حقوق عينية عقارية طبقا للمادة 08 من القانون 87-19 التي تنص على أنه "تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادتان 06 و 07 أعلاه والممنوحة على الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء لجماعات قابلة للنقل والتنازل والحجز....".

والراسي عليه المزاد يجب أن يكون من الأشخاص الذين حددتهم المادة 9 و 10 من القانون 87-19، وأن ينال قبول بقية الأعضاء مسبقا، ولا يجوز له بأي حال من الأحوال المطالبة بالقسمة، طبقا لنص المادة 39 من القانون أعلاه التي تنص على أنه "لا يمكن مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيع الإجباري والمتعلقة بالحد الأدنى المقدر بثلاثة أعضاء قصد إنشاء مستثمرة فلاحية وكذا بصفة المنتج الفلاحي، وبالتجزئة عن طريق التقسيم".<sup>(3)</sup>

#### ثالثا: ملكية حق الرقبة

تتنازل الدولة بموجب قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 على حق الانتفاع الدائم والأموال المكونة للمستثمرة لصالح المنتجين الفلاحيين الخاضعين لهذا القانون دون ملكية الرقبة التي تبقى ذات أهمية قصوى في استعمال حق الشفعة لفائدة الدولة عند تنازل أحد الأعضاء عن حصتهم بالمستثمرة

(1)- للتفصيل في ذلك، أنظر في ذلك مجلة مجلس الدولة، العدد 16، لسنة 2018، ص 224 وما بعدها، ملف رقم 114394، قرار صادر بتاريخ 2018/01/25 والمتعلق بالتنازل العرفي عن حصة في مستثمرة فلاحية.

(2)- للتفصيل أكثر، أنظر سايس جمال، ج 02، مرجع سابق، ص 798.

(3)- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 165.

وحق الرقابة على هذه الإستغلالات تصل إلى حد تجريد أو إسقاط عضوية المنتجين الفلاحين من حق الانتفاع الممنوح لهم طبقا للمرسوم 90-50.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: الالتزامات

من أهم الالتزامات التي تترتب على عاتق المستفيد بعد تسلمه للعقد الإداري هي دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها والإتاوة.

#### أولاً: دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها

يتم دفع ثمن الممتلكات المتنازل عنها في أجل يضبط وفق اتفاق بين المستفيدين في حالة الاستغلال الجماعي، أو المستفيد والبنك الفلاحي للتنمية الريفية، غير أن تقييم عملية منح العقود الإدارية لصالح المستحقين الفلاحيين أوضح وجود عدة مستثمرات لم يتم تطهيرها بسبب عدم دفع هذه المبالغ نتيجة طعن المستفيدين في الأموال المتنازل عنها، وعدم إمضاء آخرين للاتفاقية مع البنك على أساس عدم اقتناعهم بمحتوى الأملاك المتنازل عنها.

#### ثانياً: دفع الإتاوة

يتم تحديد مبلغ الإتاوة بموجب قانون المالية والذي يدفع كل سنة وهو عبارة عن مبلغ زهيد لا يتناسب مع قيمة الانتفاع بالأرض، والغاية من وراء ذلك هي أن يلتزم المستفيد بالمحافظة على الطابع الفلاحي للأرض وتنفيذ كل عمل من شأنه أن يرفع من قيمتها وتحسين الإنتاج والإنتاجية، ولا يستطيع المستفيد التهرب من دفع الإتاوة عند إهماله للأرض أو ضياع جزء منها، أو في حالة حدوث جفاف أو كوارث طبيعية.<sup>(2)</sup>

#### المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزامات المستثمرة الفلاحية

يترتب على الإخلال بالالتزامات المفروضة على عاتق المستفيدين أعمال نص المادتين 28 و29 من قانون المستثمرات الفلاحية، وبتفحص نص المادتين يتضح وأن الإخلال بالالتزامات قد يكون من طرف الجماعة المكونة للمستثمرة الفلاحية، في حين قد يصدر هذا الإخلال في أحيان أخرى من طرف أحد الأعضاء فقط، لذا سنوضح الإجراءات المتبعة في الحالتين وما يترتب عن ذلك على النحو التالي الإجراءات المتبعة في حالة إخلال الجماعة المكونة للمستثمرة بالالتزاماتها في (فرع أول)، والإجراءات المتبعة في حال إخلال أحد الأعضاء بالالتزاماته في (فرع ثان).

(1) - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق ص53.

(2) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص ص145 و146.

### الفرع الأول: الإجراءات المتبعة في حالة إخلال الجماعة المكونة للمستثمرة بالتزاماتها

ينجم عن إخلال الجماعة بالتزاماتها إسقاط حقوقها من قبل الدولة، ويعد كجزء تقضي به الدولة إثر فقدان الحقوق الممنوحة على أراضيها الفلاحية، بحيث يجرد المستفيدون من صفة المنتج الفلاحي عند ارتكابهم لأحد المخالفات المنصوص عليها قانوناً.

ونوه في هذا المقام بوجود اختلاف في الإجراءات المتخذة في حالة إسقاط الحقوق العينية العقارية لأعضاء المستثمرة الفلاحية، وذلك تبعاً لاختلاف السندات التي يحوزنها، فيما فإذا كانت عقداً إدارياً مسجلاً ومشهراً بالمحافظة العقارية، أو كانت قراراً صادراً عن الوالي.<sup>(1)</sup>

وبالرجوع إلى نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 والمتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 87-19، والمنشور الوزاري المشترك رقم 329 المؤرخ في 19/جوان/1990 المتضمن كليات إتباع الإجراءات القانونية لإسقاط الحقوق فقد خول أعوان المصالح التقنية الفلاحية المعيّنين من طرف الوالي المختص إقليمياً صلاحيات البحث عن المخالفات وحالات الإخلال بالواجبات منها ما وردت بنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 وهي:

- إيجار الأراضي مهما يكن شكل الصيغة وشروطها، وفي هذا الصدد نجد قرار المحكمة العليا الصادر في 24/04/2002 بالملف رقم 226275، الذي قرر بأنه يسقط الحق في مواجهة كل جماعة أو مستثمر شخصي يقوم بتأجير الأراضي التابعة للأموال الوطنية مهما كانت الأشكال وشروط المعاملة ومن ثم فإن القضاء بإقرار مبدأ الإيجار الواقع على هذه الأراضي يعد خرقاً للقانون ويترتب عليه بطلان العقد وإبطال القرار المطعون فيه.<sup>(2)</sup>

وكذا القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 573105 بتاريخ 14/01/2010 في موضوع مستثمرة فلاحية، الإيجار في ظل القانون 87-19، المادتان 18 و21، "المبدأ، يعد عقد الإيجار المنصب على أراضي المستثمرات الفلاحية باطلاً بطلاناً مطلقاً".<sup>(3)</sup>

فالمشروع قرر جزاء لكل شخص متمتع بحق الانتفاع في ظل القانون 87-19 يقدم على إيجار حصته من مجمل الوعاء المشكل للمستثمرة الفلاحية أو كلها للغير، إذ المشروع ألزم أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية بالمشاركة الفعلية والمباشرة والشخصية في أشغال العمل الفلاحي وضمن إطار جماعي، كما يلزم صاحب حق الانتفاع الدائم في إطار المستثمرة الفلاحية الفردية بمباشرة النشاط

(1) - كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 62.

(2) - حمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 279.

(3) - أنظر في ذلك مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 03، سنة 2010، ص 414.

الفلاحي بصورة شخصية فعلية دون أي وساطة أي شخص أي عن طريق تأجير الأرض الفلاحية والتي تعتبر سببا من أسباب إسقاط حق الانتفاع الدائم.<sup>(1)</sup>

-تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

-التخلي عن جزء من الأراضي المخصصة لفائدة الغير.

-تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة.

-عدم المساهمة المباشرة في أعمال الإنتاج أو التسيير في المستثمرة.

-تعهد عدم استغلال الأراضي عند توفر الشروط والوسائل اللازمة لذلك.

بعد قيام هذه المخالفات يقوم أعوان المصالح التقنية الفلاحية (رئيس مصلحة مكلف بالفلاحة ورؤساء المكاتب بالمصالح المكلفة بالفلاحة، مندوبي الدوائر للفلاحة، مندوبي البلديات للفلاحة) المعنيين من طرف الوالي المختص إقليميا بإثبات هذه المخالفات بعد القيام بالزيارات والتحقيقات الميدانية، يتم رفع تقرير للوالي تحدد فيه المخالفات والإخلالات، وتتكون لجنة للاستماع للمنتجين الفلاحيين المعنيين من أجل اتخاذ التدابير اللازمة وعند الاقتضاء قد يوجه لهم إنذار يتلاءم وطبيعة المخالفة المضبوطة، من أجل رفع المخالفات والامتثال لأحكام القانون في الآجال القانونية.<sup>(2)</sup>

في حالة الاستمرار في المخالفات وبعد انقضاء الآجال الممنوحة في الإعداز، يخطر الوالي رئيس الجهة القضائية الواقعة بها المستثمرة من أجل استصدار أمر بتعيين محضر قضائي لتعيين المخالفات تبلغ بواسطته لكل من الوالي والمنتجين الفلاحيين المعنيين، ويمهل الوالي هؤلاء مدة 15 يوما للرد على أسباب هذا الإخلال، ولا يمكن للوالي أن يتغاضى عن القيام بإجراء الإعداز للمنتج الذي لم يوف بالالتزامات وإلا اعتبر تصرفه هذا مخالفا للقانون.

وفي هذا الصدد نجد قرار المحكمة العليا "قرار غير منشور" بتاريخ 1998/02/23 والذي قرر إلغاء قرار والي ولاية قسنطينة المتضمن إبطال مقرر المنح المتعلق بالمستأنف عليه على أساس أن الوالي لم يحترم إجراءات التحقيق بما فيها تعيين لجنة لمتابعة المخالفة، ثم إجراءات الإنذار حسب نص المادة 06 من المرسوم 90-51.<sup>(3)</sup>

إذا لم يرد المنتجين، أو كانت أسبابهم غير جدية، يرفع الوالي دعوى أمام الجهة القضائية

(1) - خلفوني مجيد، الإيجار المدني، مرجع سابق، ص 157.

(2) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 181.

(3) - دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلد 01، العدد الثالث، سبتمبر 2014، ص 101.

المختصة وفي هذه الحالة القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص وذلك بواسطة عريضة مسببة ومدعمة بكل الوثائق المثبتة للإخلالات من أجل المطالبة بإسقاط حقوق جماعة الأعضاء.

وفي هذا الصدد صدر عن المحكمة العليا بتاريخ 24/03/2004 قرار تحت رقم 260154 الذي قضى بأن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار أن الدولة هي مالكة الرقبة.<sup>(1)</sup>

وهو الأمر الذي كرسته المحكمة العليا أيضا في قرار آخر صادر عنها بتاريخ 17/05/2006 تحت رقم 348216 الذي أقر أن يتولى القاضي الإداري بموجب دعوى يرفعها الوالي للحكم بسقوط الحقوق العقارية في مستثمرة فلاحية.<sup>(2)</sup>

كما جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا في الملف رقم 399559 بتاريخ 11/04/2007 في موضوع مستثمرة فلاحية جماعية، عضوية، قانون 87-19 المادة 28، والمرسوم التنفيذي رقم 90-51 "المبدأ لا يتم إسقاط عضوية عضو في مستثمرة فلاحية جماعية إلا بحكم قضائي".<sup>(3)</sup>

وعند الاقتضاء يطلب الوالي دفع التعويضات اللازمة في حالة التلف أو إلحاق الأضرار أو نقص قيمة المستثمرة الفلاحية، وكذا طلب طرد المستفيدين المخلين وكل من يحل محلهم.<sup>(4)</sup>

وعند الحكم بإسقاط حق الانتفاع والتعويض للدولة، فإن الهيئة المكلفة بالتنظيم العقاري تحل محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم طبقا لنص المادة 62 من قانون التوجيه العقاري والتي تنص على أنه "تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 87-19..."

(1) - للتفصيل أكثر، راجع جمال سايس، ج 01، مرجع سابق، ص 435.

(2) - المرجع نفسه، ص 532.

(3) - أنظر في ذلك مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 03، سنة 2010، ص 418.

(4) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 64.

عند حلول هذه الهيئة محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادتين 28 و29 من القانون 87-19، فلا تكون في هذه الحالة تصفية ولا بيع إلزامي لحقوق جماعة المستغلين المجردين من حقوقهم لفائدة بدلاء طبقا لما تشير إليه المادة 09 من المرسوم 90-51، بل توزع على الأشخاص المعنيين بعمليات استرجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا الموضوعة تحت حماية الدولة وذلك طبقا لنص المادة 06<sup>(1)</sup> من الأمر 95-26 المعدلة للمادة 78 من قانون التوجيه العقاري 90-25.

ومن ثم يمكن القول أن إسقاط الحقوق العينية المكرسة بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر لا يكون إلا بموجب حكم قضائي، أما إذا كان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بموجب قرار من الوالي فإن هذا الأخير لا يرتب حق انتفاع دائم، لأن حق الانتفاع الدائم لا ينتج إلا عن عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، ومن ثم فإن الاستفادة بموجب قرار صادر من الوالي لا يعتبر سوى رخصة استغلال يمكن سحبها من طرف الوالي في أي وقت.

#### الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في حالة إخلال أحد الأعضاء (المستفيد) بالتزاماته

بالرجوع إلى نص المادة 03 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المتعلق بتطبيق المادة 09 من القانون 87-19 نجد أن الأشخاص أو الشخص الذي يتولى رفع الدعوى أمام المحكمة الواقع بدائرتها العقار هو أحد الأعضاء أو عدد منهم، لكن بما أن للمستثمرة الفلاحية الجماعية شخصية معنوية فإن المنتدب لإدارتها هو الذي يرفع الدعوى ضد المستفيدين أو المستفيد الذي أخل بالتزامه.

وقبل رفع الدعوى إلى الجهة القضائية المختصة لا بد من إشعار الولاية مسبقا من أجل تقديم التوضيحات اللازمة لهيئة القضاء فهي لا تحضر بصفتها طرفا في الخصومة بل لتقديم التوضيحات والاستفسارات اللازمة للقضاء.

عند صدور الحكم بإسقاط الحق والتعويض للمستثمرة فإن الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري

(1) - تنص المادة 06 من الأمر 95-26 المعدل والمتمم المادة 78 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي: "تضمن الدولة الحقوق الممنوحة للمستفيدين في إطار القانون رقم 87-19 المعنيين بعمليات استرجاع الأراضي وفي هذا الإطار يمكن هؤلاء إما:

- الاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة.

- إدماجهم ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي، وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين، أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

- أو يعوضون نقديا وفقا للتشريع المعمول به".

تحل محل هؤلاء الأشخاص أو الشخص الذي أسقطت حقوقه طبقاً للمادة 62/ف 02 من قانون التوجيه العقاري 90-25.

وبصدور هذا النص فإن الأحكام التي جاءت بها المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-51<sup>(1)</sup> تصبح ملغاة، وعليه فإن المستثمرة الفلاحية الجماعية تبقى مستمرة بمشاركة الدولة إلى غاية إيجاد شخص يحل محل المستفيد الذي سقط حقه، كأن يكون هذا الشخص من المستفيدين المعنيين بعمليات الاسترجاع طبقاً لنص المادة 78 من الأمر 90-25 قانون التوجيه العقاري المعدلة بموجب المادة 06 من الأمر 95-26 الذي نص على إدماج المستفيدين المعنيين بعمليات استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية التي يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي.

وقد صدر المنشور الوزاري رقم 482<sup>(2)</sup> بتاريخ 13 أكتوبر 1992 والذي ينص على أن مديرية الإصلاح الزراعي للولاية هي التي تقدر درجة الخطأ والعقوبة التي قد تصل إلى إسقاط الحق وكذلك توجيه إنذارين متتاليين للمعنيين خلال 15 يوماً، غير أن القضاء قد اشترط تطبيق المرسومين المتعلقين بالمادتين 28 و 29 من القانون 87-19 في حالة الإخلال بالالتزامات حتى ولو كان في حوزة المستفيد قرار ولائي.<sup>(3)</sup>

نجم عن صدور القانون 87-19 وما عرفته الجزائر من أحداث سنة 1988 وتبني دستور 1989 وصدور قانون الأملاك الوطنية 90-30، والذي كان من شأنه إخراج الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام من الدومين العام إلى الدومين الخاص، وأردفه لاحقاً صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 الذي فتح المجال أمام الملاك الأصليين لاسترجاع أراضيهم المؤممة في إطار الثورة الزراعية كل ذلك جعل من المستثمرات الفلاحية الجماعية منها والفردية تتخبط في مشاكل جمة نذكر منها:

\* عدم الاستقرار داخل المستثمرات الجماعية لكثرة الخلافات بين الشركاء.

\* عدم استغلال الأراضي مباشرة من طرف المستفيدين وفي بعض الأحيان ترك الأرض بوراً.

\* استفحال ظاهرة الإيجار من الباطن.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 18 أبريل 1989 المتعلق بتطبيق نص المادة 29 من القانون 87-19، ج ر عدد 16 المؤرخة في 19/أفريل/1989.

(2) - المنشور الوزاري (وزارة الفلاحة) تحت رقم 482 المؤرخ في 13/10/1992 المتعلق بضرورة إنذار المنتج الفلاحي المتخلي عن التزاماته القانونية مرتين تحت طائلة إسقاط حقه في الانتفاع الدائم.

(3) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 184.

\*الاستفادة غير الشرعية.

\*تحويل بعض الأراضي الزراعية إلى أراضي بناء.

\*حصول بعض المستفيدين على قطع أراضي أكبر من تلك التي بقيت في حوزة المالك الأصلي  
المؤمنة ملكيته مما زاد في شعور المؤممين بالظلم وعدم المساواة.<sup>(1)</sup>

---

(1) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 21.

## الفصل الثاني

# استغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري

## 90-25 المعدل والمتمم

يعد صدور قانون التوجيه العقاري في ظل الإصلاحات السياسية والاقتصادية المرجع الأساسي لآلية إرجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين وفق شروط وأجال محددة قانوناً.

وقد نجم عن ذلك نزاعات ومشاكل أدت إلى تعديل قانون التوجيه العقاري 90-25 بموجب الأمر 95-26 كما توسعت عملية الإرجاع لتشمل الأراضي المتبرع بها لصالح صندوق الثورة الزراعية، وكذا الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة.

كما أقر المشرع حرية المعاملات العقارية بعد أن توالى أساليب تقييدها بموجب قانون الثورة الزراعية، وحضوع المعاملات في وقت سابق لوجوبية الحصول على الرخصة المسبقة والمنع من التعامل في بعض الأحيان.

لذا سنوضح هذا الفصل بالتطرق أولاً لشروط إسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في (مبحث أول) وفي (مبحث ثان) نبين أنماط استغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25 وفي (مبحث ثالث) نعرض لضوابط حرية المعاملات على العقار الفلاحي.

## المبحث الأول: شروط استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة

تمخض عن صدور قانون التوجيه العقاري إقرار آلية لاسترجاع الأراضي الفلاحية التي تم تأميمها ضمن صندوق الثورة الزراعية، إذ نصت المادة 76 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على ضرورة إعادة العقارات المنزوعة في إطار الثورة الزراعية وذلك بعد تحقق جملة من الشروط الموضوعية والإجرائية.

وقبل توضيح الشروط المتطلبة لاسترجاع الأراضي الفلاحية بمختلف أنواعها نعرض أولاً على بيان مفهوم الأراضي الفلاحية وتصنيفاتها وأنواعها المختلفة والتي على أساسها رصد المشرع لها شروطاً وإجراءات لاسترجاع تختلف وتتنوع باختلاف أنواع الأراضي الفلاحية المسترجعة.

فنبين في (مطلب أول) مفهوم الأراضي الفلاحية وأنواعها، وفي (مطلب ثان) الشروط العامة لاسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة، وفي (مطلب ثالث) لشروط الاسترجاع والتعويض عن الأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها.

### المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية وأنواعها

سنتطرق في هذا المطلب لبيان تعريف الأراضي الفلاحية في (فرع أول)، كما نتطرق لبيان تصنيف الأراضي الفلاحية في (فرع ثان)، وفي (فرع ثالث) نتناول أنواع الأراضي الفلاحية.

### الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية

سنوضح بداية التعاريف التي أتى بها فقهاء القانون (أولاً)، ثم نتطرق للتعريف القانوني (ثانياً).

#### أولاً: التعريف الفقهي

عرف الفقهاء الأرض الزراعية بصفة عامة بأنها الأرض القابلة للزراعة دون حاجة إلى استصلاح سواء اكتسبت هذه الصفة بفعل الطبيعة أم بفعل الإنسان، أي استصلحت فعلاً وأصبحت بذلك قابلة للزراعة وتعتبر الأرض قابلة للزراعة بهذا المعنى إذا كانت تربتها تصلح للإنبات ووجد مصدر مائي لريها وتظل الأرض زراعية حتى ولو لم يتم زراعتها بالفعل.<sup>(1)</sup>

ويقصد أيضاً بالأرض الزراعية بأنها الأرض الصالحة لأن تزرع بالمحاصيل الزراعية أي كان نوعها، فيمكن اعتبار الأرض زراعية عندما تكون صالحة للزراعة حتى ولو لم تكن تزرع فعلاً لكن يتسأول هنا في حال اعتماد معيار الاستغلال الزراعي لتحديد ما إذا كانت الأرض زراعية

(1) - محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات - دراسة مقارنة بين القانون والفقهاء الإسلامي - الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 2009، ص 235.

أم لا، حول الأراضي البور والأراضي الصحراوية إن كانت تندرج ضمن الأراضي الزراعية.<sup>(1)</sup>

وفي نفس السياق عرفت الأرض الزراعية أيضا بأنها "الأرض المنزرعة فعلا، أو تكون صالحة لأن تزرع بالمحاصيل الزراعية حتى ولو لم تكن منزرعة بالفعل، أو هي الأرض القابلة للزراعة دون حاجة إلى استصلاح سواء اكتسبت هذه الصفة بفعل الطبيعة أم بفعل الإنسان الذي استصلحها فأصبحت قابلة للزراعة."<sup>(2)</sup>

كما عرفت الأراضي الزراعية بأنها الأراضي الواقعة داخل الزمام<sup>(3)</sup> والأراضي المتاخمة الممتدة خارج حد الزمام إلى مسافة كيلومترين وتكون مزروعة بالفعل.<sup>(4)</sup>

كما أضاف تعريف آخر أن الأراضي الزراعية هي الأراضي المزروعة فعلا، وتشمل أيضا أراضي طرح النهر.<sup>(5)</sup>

ما يلاحظ أنه وعلى الرغم من تنوع التعاريف إلا أنها تصب في معنى واحد فالأرض الزراعية هي الأرض التي يمكن زراعتها وفلاحتها سواء أكان ذلك ممكنا بسبب طبيعتها أو بتدخل الإنسان ولم تشترط التعاريف أعلاه معيار الاستغلال الذي يعتبر شرطا أساسيا للتفرقة مابين الأراضي الفلاحية الصالحة للاستغلال والأراضي البور.

فالأراضي الفلاحية هي كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي تم تخصيصها لإنتاج فلاحي أو غابي، أو تلك الأراضي التي يمكن أن تكون أرضية للإنتاج الفلاحي أو الغابي، كما تشمل أيضا الأراضي الفلاحية التي تندرج ضمن أمثلة التهيئة العمرانية.<sup>(6)</sup>

فالأرض الزراعية هي الأرض التي تؤجر قصد الاستغلال الزراعي، والمقصود بالاستغلال الزراعي

---

(1) - حسام الدين كامل الأهواني، أصول القانون الزراعي، الطبعة الثالثة، دون دار نشر، مصر، سنة 2000/2001 ص 13.

(2) - إسماعيل عبد النبي شاهين، الانحباس المنشئ لحق المرور في الأراضي الزراعية - دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر، سنة 2013، ص 09.

(3) - الأراضي الواقعة داخل الزمام وهي الأراضي التي تمت مساحتها مساحة تفصيلية وحصرت في سجلات مصلحة المساحة وفي سجلات المكلفات بمصلحة الأموال المقررة والتي تخضع بذلك للضريبة العقارية على الأطنان، أنظر في ذلك عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار منشأة المعارف بالإسكندرية طبعة 2004، مصر، ص 154.

(4) - المرجع نفسه، ص 154.

(5) - عبد الرؤوف محي الدين وحسني أبو السعود، الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي، دار الفكر العربي، د ط، القاهرة مصر، د س ن، ص 59.

(6) - بن محرز صالح، حماية الأراضي الفلاحية في تونس، مركز النشر الجامعي، د ط، تونس، سنة 2004، ص 23.

الاستغلال الذي ينطوي على نشاط إيجابي زراعي من جانب المستأجر، ويتعلق بأعمال الزراعة والصيانة اللازمة للأرض، وبغض النظر عن الغرض الذي يهدف إليه المستأجر من حصوله على الغلة، ولا يهم أن تكون الأرض زراعية بحسب الأصل، أو من الأراضي المستصلحة أو من أراضي البور.<sup>(1)</sup>

وتم تعريفها أيضا بأنها الأراضي المخصصة للفلاحين والتي تقرر لهم عليها حق انتفاع دائم كأصل عام.<sup>(2)</sup>

كما عرفت الأراضي الفلاحية أيضا بأنها كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي أو غابي.<sup>(3)</sup>

وفي نفس السياق عرفت الأراضي الفلاحية بأنها العقار المنتج عن طريق تدخل الإنسان وذلك بالقيام بخدمته وفلاحته إما سنويا أو لفترة زمنية طويلة تمتد إلى عدة سنوات، ويوجه إنتاجه للاستهلاك مباشرة أو بعد تحويله.<sup>(4)</sup>

### ثانيا: التعريف القانوني

تنص المادة 18 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في الفقرة 11 على أنه "تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يلي: ...

#### -الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية."

وجاء بنص المادة 04 من قانون التوجيه العقاري 90-25، الأراضي الفلاحية بأنها "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله."

تدرج الأراضي الفلاحية ضمن الأملاك الخاصة للدولة وهي الأملاك ذات الوظيفة المادية والمالية

(1) - محمد عزمي البكري، عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد، ط05، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر سنة 2001، ص1186.

(2) - حمدي الوكيل، ملكية الأراضي الزراعية في مصر خلال القرن التاسع عشر، الهيئة المصرية العامة للكتاب، د ط دون بلد نشر، سنة 2007، ص112.

(7) - البريكي سهيل، حماية الأراضي الفلاحية من خلال وثائق التعمير، مذكرة ماجستير في القانون "قانون البيئة والتعمير" كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس "المنار"، تونس، سنة 2006/2005، ص06.

(4) - بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2009/2010، ص157.

وتتكون الأملاك الخاصة بموجب الفعل الرسمي لمالك السلطة العامة الذي يقرر أن مالا لم يعد في المجال العام، أو على الأقل لم يعد جزءا من المجالات العامة التي ينتمي إليها، ولا يستبعد إعادة تصنيفها في مكان آخر في الأملاك العامة.<sup>(1)</sup>

فالأملاك الخاصة للدولة جاء تعريفها بنص المادة 03 فقرة 02 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم تعتبر "أموالا خاصة بالدولة والجماعات المحلية تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة **تملكية ومالية**".

كما تضمن دستور سنة 2020 النص على حماية الدولة للأراضي الفلاحية بموجب نص المادة 21 من المرسوم الرئاسي رقم 20-251.<sup>(2)</sup>

إن المتخصص للتعريف أعلاه الوارد بنص المادة 04 من قانون التوجيه العقاري يلاحظ إغفال الجانب القانوني والذي يتمحور أساسا حول حق الملكية العقارية والحقوق المتفرعة عنه وبخاصة عنصر الاستغلال، كما يلاحظ أن جميع مصطلحاته تقنية خاصة بعلم الاقتصاد الزراعي.

كما صنفت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف قانونية تدرج ضمنها، فيمكن أن تكون الأراضي الفلاحية ملك للخواص أو أراضي وقفية أو أملاك وطنية، وحسب قانون الأملاك الوطنية فإن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية هي ملك للدولة دون سواها وصنفت ضمن أحكام المادة 18 منه ضمن أملاكها الخاصة.<sup>(3)</sup>

من خلال التعريفات الواردة أعلاه يمكننا الركن إلى التعريف التالي:

الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية هي الأراضي الصالحة للزراعة والفلاحة والاستغلال من قبل الإنسان، وتبقى صالحة للزراعة حتى ولو يتم إستغلالها، إلا أن المشرع الجزائري وتمشيا مع التشريعات الحديثة التي اتجهت إلى إعمال الوظيفية الإجتماعية للملكية العقارية فإن عنصر الاستغلال يجب أن يقوم به المالك أو المستغل فعلا وإلا تعرض لجزاءات رعية قد تصل إلى حد حرمان المالك من ملكيته.

فنظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية، فإن المشرع وبغض النظر عن صنفها القانوني أعطى للدولة صلاحيات واسعة للتدخل لضمان استغلالها وعدم تركها بورا أو التعامل فيها بشكل

(1) - Jean-marie, auby pierre bon, jean-bernard auby, philippe terneryre, droit administratif des biens, domaine public et prive, travaux et ouvrages publics expropriation, Dalloz, 7eme édition, 2016, p98.

(2) - المرسوم الرئاسي رقم 20-251 المؤرخ في 15 سبتمبر 2020 المتضمن استدعاء الهيئة الإنتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور، ج ر عدد 54 الصادرة في 16 سبتمبر 2020.

(3) - حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 177.

يقلص من إنتاجها<sup>(1)</sup>، وذلك تحت طائلة توقيع جزاءات تصل إلى حد التجريد من الملكية حسب ما جاء في قانون التوجيه العقاري، كما منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي يتطلبها قانون التهيئة والتعمير.

### الفرع الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية

اعتمد المشرع الجزائري عدة معايير لضبط حدود ونطاق الأراضي الفلاحية منها ما يتعلق بدرجة خصوبتها ومنها ما يتعلق بضوابط تتعلق بعلم التربة والانحدار والسقي والمناخ حسب ما أورده المادة 05 من قانون التوجيه العقاري إذ صنفت الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة وأخرى متوسطة الخصب وضعيفة الخصب.

#### أولا: تصنيف الأراضي الفلاحية من حيث الخصوبة.

تصنف إلى أراضي منتجة، وأخرى منتجة سنويا أو خلال عدة سنوات وسنتطرق إليها وفق التفريع التالي:

#### أ- أراضي منتجة

الأراضي غير المنتجة لا تعد أرضا فلاحية، فيجب أن تكون الأراضي الفلاحية منتجة بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والغرس والسقي وغيرها من الظروف الملائمة الأخرى، أما الأراضي التي تنتج طبيعيا دون تدخل إرادة الإنسان فلا تعد من قبيل الأراضي الفلاحية إنما تكتسي وصفا آخر جاء به قانون التوجيه العقاري وهي الأراضي الرعوية أو الأراضي الغابية لأنها تنمو بفعل الطبيعة دون تدخل الإنسان.<sup>(2)</sup>

وقد أوردت المواد 06، 07، 08، 09 من قانون التوجيه العقاري 90-25 تصنيف الأراضي الفلاحية فعملية تصنيف الأراضي الفلاحية عملية تقنية محضة، وقد أوجد المشرع الجزائري تصنيفين أساسين للأراضي ذات الوجهة الفلاحية فالأول قائم على أساس التركيبة الجيولوجية للتربة وهو التصنيف الوارد بقانون التوجيه العقاري كما هو مبين أدناه، في حين أن التصنيف الثاني يقوم على أساس المناخ السائد وكذا خضوع الأرض من عدمه لنظام السقي وهو التصنيف المعتمد من قبل المشرع في قانون المالية لسنة 1989 وتقسّم الأراضي الفلاحية حسب ما أورده قانون التوجيه العقاري إلى:

(1) - تنص المادة 48 فقرة 02 من قانون التوجيه العقاري 90-25 " يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على الأقل لمالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما".

(2) - الوافي فيصل، مرجع سابق، ص 16.

1-أراضي فلاحية خصبة جدا، أي التي طاقاتها الإنتاجية عالية، وهي الأراضي العميقة، الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي.

2-الأراضي الفلاحية الخصبة، وهي الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة، ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

3-الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب، وتشتمل على ما يلي:

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

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

4-الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب، وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف<sup>(1)</sup>.

كما أورد قانون المالية لسنة 1989 تصنيفا والذي يطابق تماما التصنيف الوارد في قانون التوجيه العقاري 90-25، وذلك بجعله لكل نوع من أنواع الأراضي منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري من عدمه.

**ب- أراضي منتجة سنويا أو خلال عدة سنوات**

إذ قد يكون إنتاج هذه الأراضي دوريا مثل إنتاج الحبوب والبقول، أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة.

(1)- سماعين شامة، مرجع سابق، ص 101.

### ثانيا: تصنيف الأراضي الفلاحية من حيث دورها الاقتصادي.

ويتمثل في إشباع حاجات الإنسان والحيوان سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة كتوفير الخضر والفواكه أو بطريقة غير مباشرة باستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة بعد تحويله وتعليبه.<sup>(1)</sup>

كما تجدر الإشارة إلى أن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية<sup>(2)</sup>، أي تحويل الأرض الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة لا يتم إلا بموجب قانون وهو ما أكدته نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري وتم النص عليه أيضا بموجب المادة 14 من القانون 08-16<sup>(3)</sup> "يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحى لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية".

أما إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى فلا يتم إلا بموجب مرسوم<sup>(4)</sup> يتخذ في مجلس الوزراء<sup>(5)</sup>، وهو ما أكدته نص المادة 15 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحى.

### الفرع الثالث: أنواع الأراضي الفلاحية

قسمت الأراضي الفلاحية لعدة أنواع نتيجة تضافر العديد من العوامل الطبيعية والتاريخية التي لعبت دورا في هذا التقسيم إذ تباينت بين أراضي البايك، وأراضي الملك وكذا أراضي العرش، وأراضي وقفية ولكل منها خصائصها وطبيعتها الخاصة وكذا طريقة متفردة في استغلالها وسنوردها تباعا حسب التالي بيانه:

(1) - الوافي فيصل، مرجع سابق، ص 16.

(2) - راجع في هذا الصدد المذكرة رقم 12761 المؤرخة في 2009/12/22 المتعلقة بإلغاء أو تحويل تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تجهيزات تنموية، المذكرة رقم 1601 المؤرخة في 2010/02/22 المتعلقة بإلغاء تصنيف وكذا تحويل تسيير عقارات تابعة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 1856 المؤرخة في 2013/02/24 المتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، المذكرة رقم 9850 المؤرخة في 19/10/2015 المتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لتلبية الحاجيات اللازمة المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، المذكرة رقم 11333 المؤرخة في 07/11/2017 تتعلق بإشهار قرار إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لفائدة الدولة.

(3) - القانون 08-16 المؤرخ في 01 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحى، ج ر عدد 46 المؤرخة في 10 أوت 2008.

(4) - وكمثال عن ذلك أنظر المرسوم التنفيذي رقم 14-292 المؤرخ في 16/أكتوبر/2014 والذي يتضمن إلغاء تصنيف قطع أرضي فلاحية مخصصة لإنجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات، ج ر عدد 61.

(5) - راجع في هذا الصدد تعليمية السيد وزير الفلاحة رقم 553 المؤرخة في 2009/11/11، المتعلقة بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية واستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تجهيزات تنموية، تعليمية السيد الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 12/05/2013 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

### أولاً: أراضي البايلك (أملاك الدولة)

يعود أصل تطور ممتلكات الدولة وحق ملكية الدولة كمفهوم فريد ومطلق والذي كان موضوع تطور لكل القوانين فيما بعد إلى القانون الروماني، في حين أسهم تطور الأنشطة الاقتصادية فيما بعد إلى تحويل محتواه وتقرير حمايته القانونية.<sup>(1)</sup>

وقد تبلورت وتطورت ملكية الدولة فأصبحت الحكومة التركية هي المالكة للأراضي الشاسعة المعينة في دائرة قسنطينة والمعروفة بأراضي "عزل" والتي كانت تحت تصرفها، وكان السكان الأصليون الذين شغلوها مزارعون بسطاء يدفعون "الحكور" بالإضافة إلى الضريبة.<sup>(2)</sup>

خضعت هذه الأراضي لسلطة الباي، وتضم الأراضي الفلاحية المصادرة والأراضي الخاضعة لوضع اليد عند شغورها بعد ترحيل السكان المقيمين بها لمعارضتهم دفع الضرائب وعصيانهم للسلطات وتعود ملكيتها مباشرة للدولة ويخول للحكام التصرف فيها.

وتنتشر هذه الأراضي في السهول الخصبة المخصصة لزراعة الحبوب، وكذا الجهات التي يسهل السيطرة عليها لقربها من القلاع والمواصلات.<sup>(3)</sup>

تم استغلالها عن طريق العمال المستأجرين "الخماسة"، أو عن طريق تسخير القبائل الخاضعة "الرعية" في الفلاحة التطوعية ((التويضة))، وعند تعذر الاستغلال المباشر لهذه الأراضي تعطى لكبار الموظفين وذوي النفوذ والمكانة الاجتماعية المرموقة مثل الضباط مقابل خدماتهم واكتساب تأييدهم، أو تمنح لشيوخ القبائل الموالية للسلطة أو الزوايا، كما يمكن تسليمها للعشائر الموالية مقابل فريضة العشر.

كما قد يلجأ الحاكم إلى تأجير أراضي الدولة لسكان القرى والدواوير والدشر المجاورة عندما يتعذر عليهم استغلالها مباشرة أو يصعب عليهم مراقبتها، أو عندما لا يرون فائدة في إعطائها للمتعاملين معهم ويعرف هذا الكراء بتسميات مختلفة حسب الأقاليم والجهات فيطلق عليها بالشرق الجزائري "الحكور" وتعرف الأرض التي يؤخذ عليها الكراء أو الحكور "بعزل جبيري".<sup>(4)</sup>

أفي حين تعرف هذه الأراضي حالياً بأملاك الدولة، وتسمى هذه الأراضي في الجزائر بأراضي "البايلك"، وفي المغرب بأراضي "المخزن" وهي تشبه إلى حد كبير أراضي "الميري" ببلاد الشام

(1)- janneth melena Pacheco baquero, Propriété de l'état et exploitation des ressources naturelles non renouvelables en Colombie, thèse de doctorat, Université de bordeaux, 2018, France, P33.

(2)- benslimane abdenoure, l'effet de l'indivision sur la privation du foncier agricole le cas de L'ALGERIE, revue de recherche juridique et politique, volume 1, numero 02, p 567-568

(3)- ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 08.

(4)- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 90.

والأناضول.

وتتقسم أملاك الدولة إلى صنفين، الأول يضم الأملاك الوطنية العمومية والتي عرفها المشرع بنص المادة 688 على النحو التالي: "تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية."

كما تجدر الإشارة أنه من المآخذ التي تلاحظ على نص المادة أعلاه أنه وعلى الرغم من التعديلات التي طرأت على القانون المدني إلا أن نص المادة أعلاه ظل متضمنا مصطلحات قانون الثورة الزراعية الذي تم إلغاؤه بموجب قانون التوجيه العقاري في حين بقي نص المادة 688 على حاله إلى يومنا هذا. وتخضع الأملاك الوطنية العمومية للقاعدة الثلاثية بعدم جواز التصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم أو الحجز عليها.

أما الأملاك الخاصة للدولة فقد نص المشرع الجزائري بمفهوم المخالفة ضمن أحكام المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 على أنها "تمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها. أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

#### ثانيا: أراضي الملك (الملكية الخاصة)

تتمثل في الأراضي التي يستغلها أصحابها مباشرة ويكون لهم حق التصرف فيها ببيعها أو هبتها أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود المغارسة،<sup>(1)</sup> أو المساقاة أو المزارعة.

(1) - عقود المغارسة هي من العقود غير المسماة في القانون المدني الجزائري، ويكثر اللجوء إلى العمل بها في المناطق الفلاحية الريفية، وهي عبارة عن عقد يلتزم بموجبه شخص مزارع لآخر صاحب أرض بغيرها على أن يكون الغراس بعد أن تصل الأشجار التي غرسها إلى حد معلوم من النمو شريكا فيها وفي الأرض، ولا تصح المغارسة إلا في أرض يجوز التصرف فيها بكل وجه من الوجوه التي تنتقل الملك، فالمغارسة هي العقد على غرس شجر في أرض بعوض معلوم، راجع في ذلك، جبر فضيلات، المساقاة والمزارعة والمغارسة، سلسلة بحوث فقهية مقارنة (01)، دار عمار للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 1994، عمان، الأردن، ص53.

كما عرفت أيضا بأنها العقارات الكائنة داخل مناطق الأماكن المبنية المحددة إداريا، والتي يجري عليها حق الملكية المطلقة.<sup>(1)</sup>

وعرفها الفقه الفرنسي بأنها سلطة قانونية حقيقية ممنوحة لصاحب الملك الذي له صلاحية التمتع والتصرف باستعمالها بكل المناهج والطرق الممكنة لكن في الحدود التي يقرها القانون.<sup>(2)</sup>

فالأملاك الخاصة هي ما يختص به فرد أو أكثر دون عامة الناس إما على وجه الملكية التامة بأن يختص أحد الأفراد بها، أو على وجه الملكية المجزأة التي يملك الشخص فيها الرقبة دون المنفعة، أو على وجه الملكية الشائعة إذا تعدد المالكون دون أن يحدد نصيب كل مالك، أو على وجه الملكية المشتركة والتي يعرف كل واحد من المالكين نصيبه.<sup>(3)</sup>

ولا يتوجب على مالكيها إزاء الدولة سوى فريضة العشر والزكاة<sup>(4)</sup>، وهذه الأراضي يمتلكها الأشخاص بصفة فردية أو على الشيوع فيما بينهم، فهي أراضي ذات ملكية فردية تحتل جهة التل الجزائري وكذا المرتفعات الجبلية وواحات الصحراء بالإضافة لبعض المناطق السهلية، وتنقسم هذه الأراضي إلى قسمين أولهما يتركز بالمناطق القريبة من المدن وثانيهما بالأقاليم الريفية والمناطق الجبلية وبعض السهول الداخلية التي سادها التنظيم القبلي والتي تعرضت للبيع والميراث مما أدى إلى تقسيمها إلى قطع وأقاليم صغيرة.<sup>(5)</sup>

فالممتلكات الخاصة<sup>(6)</sup> التي تقع بجوار المدن التي كانت تعرف "بالفحوص" هي في الغالب بساتين الخضر والفواكه مع بعض المزارع المنتجة للحبوب يمتلكها موظفو الدولة وأعيان المدينة.

أما الممتلكات الخاصة بالأقاليم الريفية فأغلبها يتركز بالمناطق الجبلية حيث يتركز مبدأ حيازة الأرض على التنظيم القبلي ويستند على العادات المتواترة في تلك الجهات.<sup>(7)</sup>

وخلال الفترة التي كانت فيها الأراضي خاضعة للأعراف المحلية وأحكام الشريعة الإسلامية كانت

(1) - حسن محمد الرفاعي، عقود استثمار الأراضي الزراعية بين الشريعة والقانون، مؤسسة الرسالة ناشرون، ط 1، بيروت لبنان، سنة 2005، ص 29.

(2) - bergel jean louis, bruschi et autres, traite de droit civil, les biens, France, Paris, éditions Dalta 2000, p53.

(3) - أحمد بن عبد العزيز العميرة، مرجع سابق، ص 71.

(4) - سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، د ط، الجزائر، سنة 1986، ص 42.

(5) - ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 11.

(6) - ورد مفهوم الملكية الخاصة وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المادتين 27 و 28 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي أحالت على أحكام القانون المدني والتي أدرجت ضمن أحكام المواد 674 وما يليها.

(7) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 86.

عملية إثبات الملكية العقارية الخاصة تتم عن طريق الكتابة والإشهاد.<sup>(1)</sup>

وقد أورد المشرع ضمن أحكام المادة 674 من القانون المدني تعريفا للملكية الخاصة بأنه "حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

كما أشار قانون التوجيه العقاري ضمن أحكام المادة 27 منه إلى أن "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري<sup>(2)</sup> و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

### ثالثا: أراضي العرش

عبارة عن أراضي فلاحية أو ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهبية في الجزائر، وهي أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وهي غير قابلة للتصرف ولا التقادم والحجز عليها.<sup>(3)</sup>

فالأصل أن أراضي العرش عبارة عن أراضي منحت من طرف الدايات الأتراك للقبائل والعروش الموالين لها ولا يجوز التصرف فيها فهي ملك للعرش، وإذا انشغل عنها صاحبها يعين العرش غيره للقيام باستغلالها.

هذه الأراضي كانت غير خاضعة للسلطة القضائية بل للسلطة الإدارية (الجماعة أو موظفي البايلك يتم استغلال هذه الأراضي جماعيا وهي ملك للقبيلة كلها ويستغلها الأفراد كل حسب حاجته ودون إمكانية التصرف فيها).<sup>(4)</sup>

فالملكيات العرشية هي التي يكون لواقع اليد عليها حق الانتفاع بها فقط وللحكومة الإدارية خاصة ضبط كيفية الانتفاع وتعيين شروطه طبقا لعرف البلد ويعود التصرف فيها لسكان القبيلة أو العرش أو الدوار الذين يقومون باستغلالها جماعيا، لكل أسرة أو بيت نصيب منها حسب إمكانياته وحاجاته، مع ترك جزء منها للاستغلال الجماعي والانتفاع بها في الرعي أو تركها بورا لتحديد خصوبتها.

<sup>(1)</sup> - louis milliot, introduction à l'étude du droit musulman, libraire de recueil, PARIS, 1953, p552.

<sup>(2)</sup> - المال العقاري أوردته نص المادة 684 من ق م على أنه "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

<sup>(3)</sup> - حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، -دراسة تشخيصية للوضعية القانونية لأراضي العرش (أراضي السابقة) مدعمة بأهم القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة مع اقتراح بعض الحلول للإشكالات القانونية التي تثيرها، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، عين مليلة، الجزائر، سنة 2010، ص 19.

<sup>(4)</sup> - ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 13.

إن حق الانتفاع بهذا النوع من الأراضي يكون بين أفراد القبيلة أو العرش أو الدوار الذين يقومون باستغلال الأرض جماعيا، وينتظم المستفيدون من هذه الأراضي بشغلها واستثمارها وزراعتها تحت طائلة نزعها في حالة عدم الاستغلال، كما لهم الحق في جني الثمار وتملكها، في حين فإن حق الانتفاع يستفيد منه الرجال دون النساء اللواتي يبقى لهن إذا كن غير متزوجات ومقيمات مع رب العائلة الحق في المأكل والمشرب والملبس مع مراعاة الحالة المدنية لرب العائلة.<sup>(1)</sup>

يتم استغلال أراضي العرش وفق نمطين يتمثلان في استغلال جماعي للعرش ككل على نحو مشاع وفي نفس الوقت استغلال فردي يخضع في تقييمه وتوزيعه لعرش العرش، وبالتالي يعد ضابط الاستغلال من أهم الضوابط التي تتميز بها أراضي العرش عن غيرها من العقارات والأراضي الفلاحية.<sup>(2)</sup>

وهذا النوع من الملكيات الزراعية تتغير تسميته حسب الأقاليم والمناطق إذ تعرف "ببلاد الجماعة" بالمغرب الأقصى، و"بأراضي السبقية"<sup>(3)</sup> بالغرب الجزائري، و"بأراضي العرش" بالوسط والشرق الجزائري و"بأرض عربي"، أو بأرض "قبائل العرب" بالبلاد التونسية، وأغلب أراضي هذا النوع من الملكيات الشائعة توجد بالمناطق الممتدة عن السلطة المباشرة للحكام والمعروف ببلاد "السيبة" أو "الخلاء" والتي تتميز بحصانتها الطبيعية وقلة خصوبتها.

ونظرا لطبيعة أراضي العرش فإنها لا تقبل القسمة ولا تخضع لعمليات البيع والشراء والميراث، فإن هذا الصنف من الملكيات الذي يجمع ما بين حق الملكية الجماعية والاستغلال الفردي كانت منازعاته من اختصاص الجماعة أو موظفي البايلك، وتصدر فيها أحكام عرفية محلية، أما من حيث المطالب المالية المتوجبة على الأراضي المشاعة فقد كان الحكام يستخلصون من مستغلي هذه الأراضي ضريبة سنوية تدفع نقدا في الغالب وفي بعض الأحيان كانت تستخلص من المحاصيل الزراعية.<sup>(4)</sup>

أدرجت الأراضي الفلاحية العروشية ضمن صندوق الثورة الزراعية بموجب الأمر 71-73، الأمر الذي جعلها مطمعا لأصحابها السابقين الذين يعتبرون الاستعمار قد اغتصبها منهم وكذا الدولة بضمها

(1) - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي ، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 188.

(2) - حاجي نعيمة، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2014/2015، ص 46.

(3) - الأراضي السبقية "كلمة سبق" تعني الحق الذي ينجم عن أسبقية الزرع، للتفصيل أكثر راجع حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ص 87.

(4) - سعيدوني ناصر الدين، مرجع سابق، ص 46.

إلى أراضي صندوق الثورة الزراعية، الأمر الذي رسخ في أذهانهم ملكيتها وضرورة استرجاعها.<sup>(1)</sup> كما تجدر الإشارة إلى أن أراضي العرش حاليا أدمجت ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب نص المادتين 83 و85 من قانون التوجيه العقاري، فبموجب المادة 83 أُنشئت أراضي العرش من عملية الاسترجاع كما أكدت على خضوع هذه الأراضي المستثناة إلى قانون الأملاك الوطنية 90-30، وهو ما يدل ضمنا على أن المشرع اعتبر أراضي العرش ملكا للدولة، في حين أن نص المادة 85 من قانون التوجيه العقاري قد منح الحق لشاغلي أراضي العرش إمكانية استغلالها بموجب القانون 87-19، لكن بصدور الأمر 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري 90-25 نجد أن نص المادة 13 منه قد نصت صراحة على أن أراضي العرش تعد من الأملاك الوطنية الخاصة.<sup>(2)</sup>

الملاحظ في هذا المقام أن المشرع على الرغم من تصنيف الأراضي العرشية ضمن الأملاك الخاصة للدولة إذ أنها تشكل نسبة هامة من الأراضي الفلاحية الخصبة، إلا أن المشرع قد أغفل تنظيم أحكام استغلالها والانتفاع بها ضمن التشريعات التي تطرقت إليها سواء قانون الأملاك الوطنية أو قانون التوجيه العقاري فكان الأجدى التفرد بضبط مفصل لأحكام استغلال الأراضي الفلاحية العرشية.

#### رابعاً: أراضي الوقف (أراضي الحبوس)

لأصل ارتباط الوقف بأحكام الشريعة الإسلامية، فإن المذاهب الفقهية قد اختلفت في تعريفه فالفقه الإمامي يعرفه بأنه "تحبيس الأصل وتسبيل المنفعة" فالوقف وفق هذا التعريف يمنع التصرفات الناقلة لملكية العين الموقوفة كما أن العين الموقوفة لا تورث والمنفعة تكون من نصيب الموقوف عليه.

أما الحنفية فقد عرفوا الوقف بتعريفين هما، التعريف الأول منسوب إلى أبي حنيفة بأنه "حبس العين على ملك الواقف والتصدق بالمنفعة"، وبهذا فالعين الموقوفة تبقى في ملك الواقف وله أن يتصرف فيها كيفما يشاء من بيع وهبة بحيث يكون تصرفه هذا رجوعاً مشروعاً عن وقفه، وإذا مات الواقف أصبحت العين الموقوفة ميراثاً لورثته، أما التعريف الثاني فهو منسوب للصاحبين أبي يوسف ومحمد بحيث عرفا الوقف بأنه "حبس العين على حكم الله تعالى" فتخرج بذلك العين الموقوفة من ملك الواقف إلى حكم الله تعالى أي لا تدخل في ملك أحد من الناس ويمنع التصرف فيها فلا تباع ولا توهب ولا تورث.<sup>(3)</sup>

والفقه المالكي عرف الوقف بأنه "إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازماً بقاؤه في ملك معطيه ولو

(1) -bouri chaouki, les politique de développement agricole, le cas de l'Algérie, imapact du PNDA/PNDAR développement économique , thèse de doctorat, universite d orane, département des science commerciales 2010-2011, p 401.

(2) - حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 61 و62.

(3) - قاسم هياك رسن، التراضي في عقد إيجار العقار الموقوف، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون العراقي منشورات الحلبي الحقوقية، ط 1، د ب ن، سنة 2018، ص 13 و14.

تقديرًا " أي أن الوقف عند الملكية لازم ببقاء العين على ملك الواقف فلا تخرج العين الموقوفة عن ملك الواقف فلا يقطع الوقف حق الملكية في العين الموقوفة وإنما يقطع حق التصرف فيها فلا يستطيع بيعها أو هبتها، مع صرف المنفعة إلى الموقوف عليه.

في حين عرفه الشافعية بأنه "حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه، بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود"، فالوقف في هذه الحالة يقطع التصرف الناقل لملكية العين الموقوفة فلا تباع ولا توهب ولا تورث، أما المنفعة فتصرف إلى الموقوف عليه الموجود.<sup>(1)</sup>

ويعرف الوقف أيضا بأنه حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة العامة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير.<sup>(2)</sup>

ويعرف الوقف أيضا بأنه عمل بمقتضاه لا يمكن لأي شخص تملك أصل المال على وجه التأييد لصرف منفعته في صالح المحتاجين أو في الأعمال الخيرية، فالواقف يضع مالا معينًا يطلق عليه العين الموقوفة تحت تصرف الفقراء والمساكين أو يصرفه في أبواب البر قصد الانتفاع لا التملك، لأن المال الموقوف ليس ملكًا لأحد.<sup>(3)</sup>

ولا يجوز تغيير الطبيعة القانونية لأراضي الوقف وهي نوعان حبس خيري (عام) وحبس أهلي (خاص).

فالحبس الخيري (العام) الذي يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية (مسجد، الحرم المكي الحرم النبوي، وبيت المقدس...) وهذا النوع كان هو الأصل الغالب.

فالوقف الخيري هو وقف على جهة بر خالصة لا تخالطه مصلحة خاصة، ويترتب عليه إخراج المال من ملك صاحبه وحبسه وإخراج رقبته من دائرة التعامل فلا يجري عليه بيع أو هبة أو ميراث ويؤدي الوقف إلى قصر منفعة المال على جهة البر التي عينها الواقف وصرف ريعه عليها.<sup>(4)</sup>

غير أن النوع الثاني وهو الحبس الأهلي (الخاص) وهو الوقف على الأقارب فقد طغى على الأول وأصبح يشكل النسبة الغالبة لاسيما في المدن إذ أصبح يستعمل من قبل الملاك للحفاظ على ملكيتهم وحمايتهم من تسلط الحكام والاستيلاء عليها، واستعمله الملاك في بعض الأحيان من أجل حرمان الإناث

(1) -قاسم هياك رسن، مرجع سابق، ص17.

(2) - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر سنة 2004، ص31.

(3) -أعمر يحيوي، القانون الإداري للأموال، droit administratif des biens، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، د ط

الجزائر، سنة 2012، ص15.

(4) - حمدي الوكيل، مرجع سابق، ص100.

من الإرث والحفاظ على أملاكهم ضمن عائلتهم.<sup>(1)</sup>

وعلى هذا فإن الأراضي الموقوفة قد كرسست طريقة استغلال زراعي غير مباشر باعتبار أن المنتفع بالحبس الأهلي لا يملك حق التصرف في الحبس الذي يعود إلى المرجع الذي حبس عليه، وإنما يحق له استغلاله وكرائه، هذا وقد وضع الاستعمار الفرنسي حدا لنمو الأراضي الموقوفة وعمل على تقليص مساحتها وإبطال الأحكام المتعلقة بها لفائدة المستوطنين الأوربيين وذلك بإصدار سلسلة من القوانين والمراسيم التي نصت على رفع المناعة على الحبس وإدخاله ضمن المعاملات العقارية.

ومثال ذلك المرسوم الصادر في 1830/09/08، والأمر الصادر في أكتوبر 1844<sup>(2)</sup>، وقرار 30 أكتوبر 1858 وقانون 1873 الذي وضع حدا نهائيا للأراضي الموقوفة.<sup>(3)</sup>

وكان الوقف قبل سنة 1984 يتم وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، وعندما صدر قانون الأسرة بموجب القانون رقم 84-11<sup>(4)</sup> المؤرخ في 1984/06/09 المعدل والمتمم الذي نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بالتبرعات في المواد من 213 إلى 220، وفي سنة 1990 وبصدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري تم التنصيص على الوقف في المادتين 31 و32 منه وأشارت المادة 32 منه على أنه "يخضع تكوين الأملاك الوقفية وتسييرها لقانون خاص".

وبالفعل تدعم هذا التصرف القانوني في سنة 1991 بصدور القانون 91-10 المؤرخ في 1998/10/27 المتعلق بالأوقاف، ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

وقد نظم المشرع الجزائري وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-326<sup>(5)</sup> المؤرخ في 2000/10/26 وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطه وكيفيات إصدارها وتسليمها، وحدد

(1) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 11.

(2) - الأمر الصادر في 01 أكتوبر 1844 الذي كانت الإدارة الفرنسية تهدف من ورائه إلى تحقيق هدفين أساسيين ألا وهما إلغاء قاعدة عدم التصرف في الأملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوربي، ووجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب وإلا أدمجت أرضه ضمن أملاك الدولة الفرنسية، وتم تعديل هذا القانون بموجب أمر مؤرخ في 1846/07/21 والذي جاء ليحدد قائمة الوثائق المقبولة لدى الإدارة الفرنسية، راجع في ذلك، عبد الحفيظ بن عبيدة مرجع سابق، ص 09.

(3) - سعيدوني ناصر الدين، مرجع سابق، ص 55.

(4) - القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24 لسنة 1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر عدد 15 المؤرخة في 27 فيفري 2005.

(5) - المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 2000/10/26 يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، ج ر عدد 64.

شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70<sup>(1)</sup> المؤرخ في 2014/02/10.

كما لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي لفائدة الغير بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها وكل ما يحدثه المحبس له في الملك الوقفي من بناء أو منشآت أو غراس في العين المحبوسة يعتبر مكتسبا للشئ المحبس ولا يجوز تملكه ملكية خاصة، إلا أن الأملاك الوقفية تستغل وتستثمر ويمكن تأجيرها وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الخاصة المتعلقة بالأوقاف.<sup>(2)</sup>

ويتم استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية المعطلة بعقد الحكر<sup>(3)</sup>، الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع إلزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس، مع توريث هذا الحق للورثة.

كما يمكن استغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية إذا كانت زراعية أو مشجرة بأحد العقود التالية: عقد المزارعة، وعقد المساقاة.

فبعد المزارعة يتم بإعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة، وقد عرف بأنه "الشركة في

---

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر عدد 09 مؤرخة في 2014.

(2) - بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دراسة مقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2016، ص 518.

(3) - عقد الحكر هو حق عيني أصلي ينقرر على عقار من الأراضي الموقوفة للأغراض الخيرية يخول لصاحبه وهو المحتكر ولورثته الشرعيين بعده حق الانتفاع بها بالبناء عليها أو استعمالها للغراس أو لأي آخر بما لا يضر بالوقف لمدة لا تتجاوز 50 سنة في مقابل أجر محدود، وهي أجر المثل، أي أنه بمقتضى عقد الحكر يملك المحتكر حق الانتفاع بالأرض الموقوفة المحتكرة ملكية خالصة، أي أنه يكتسب حقا عينا أصليا يخوله حق استعمالها بالتعمير والإصلاح والبناء والغراس مع بقاء رقبتهما لجهة الوقف لقاء أجر محدود.

إذ يعتبر حق الحكر حقا متفرعا عن حق الملكية وهو قد ينشأ لمدة طويلة والأجرة في الحكر أجر المثل تكون مؤجلة لا معجلة أي أنها تدفع في نهاية السنة، أنظر في ذلك، بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 540.

فحق الحكر هو إعطاء جزء من الأرض الموقوفة والمعطلة لمن يغرسها ويقوم بإعمارها وتنميتها على أن يقدم في المقابل مبلغا معيناً لجهة الموقوفة، ويختلف حق الحكر عن حق الانتفاع، فحقوق المنتفع تكون أقل من حقوق المحتكر عادة فحق الحكر لا ينقضي بوفاء المحتكر وهو لا يوجد إلا على الأرض الموقوفة على عكس حق الانتفاع، راجع في ذلك طرطاق نورية، طرق وأساليب استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الثاني، ديسمبر 2016، ص 133.

الحرث" فعقد المزارعة يشبه عقد الإيجار وفي نفس الوقت عقد الشركة، فالأجرة في عقد المزارعة هي حصة معينة من المحصول، والمزارعة تكون عن طريق المشاركة، كما أن شخصية المزارع محل اعتبار في هذا العقد.<sup>(1)</sup>

أما عقد المساقاة فقد أدرجه المشرع ضمن أحكام المادة 26 مكرر فقرة 02 من القانون 01-07<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10، ويقصد بعقد المساقاة إعطاء الأشجار قصد اصلاحها والعناية بها وتكون الأجرة في هذا العقد جزءا معيناً من ثمرها.

وعملاً بنص المادة 42 من قانون الأوقاف 91-10 فإنه يجوز تأجير الأملاك الوقفية وفقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأوقاف ودون مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية، وتطبيقاً لهذا النص جاء المرسوم التنفيذي رقم 98-381 ليحدد الإطار القانوني الذي يتم فيه التصرف وهو ما بينته المواد 22 إلى 30 منه إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الذي حدد طرق إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بموجب طرق مختلفة، الأولى عن طريق المزداد العلني (المزايدة)، وفي حال عدم نجاعتها يلجأ إلى طرق أخرى محددة قانوناً منها تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالتراضي وذلك بعد الحصول على ترخيص من قبل الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف وهذا استثناء من القاعدة العامة المتمثلة في التأجير عن طريق المزايدة.<sup>(3)</sup>

وتختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية، وتتكفل بإعداد عقد الإيجار الذي يخضع لإجراءات الشهر العقاري، إذ يمكن لأي شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار هاته الأراضي بشرط أن تتوفر فيه الجنسية الجزائرية، وأن يثبت صفة الفلاح، ويمكن للمترشح الذي لم يستطع إثبات صفة الفلاح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي، ويتعين على المستأجر احترام الالتزامات التعاقدية الناتجة عن عقد الإيجار ودفتر الشروط الملحق به، وأي إخلال بهذه الالتزامات ينجز عنه فسخ عقد الإيجار.<sup>(4)</sup>

(1) - طرطاق نورية، مرجع سابق، ص 134.

(2) - القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف، ج ر عدد 52 لسنة 1992 المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22/05/2001، ج ر عدد 29 لسنة 2001، والقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14/12/2002، ج ر عدد 83 لسنة 2002.

(3) - حاجي كريمة، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد التاسع، مارس 2018، ص 151.

(4) - عبدلي حمزة، التنظيم القانوني لاستثمار أراضي الأوقاف الفلاحية ودورها في التنمية الاقتصادية في الجزائر، مداخلة بالملتقى المغربي الأول حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار المنعقد يومي 12 و13 مارس 2018 بكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، ص 296 و297.

### المطلب الثاني: الشروط العامة لاسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة

تطلب المشرع جملة من الشروط منها ما يتعلق بالمالك الأصلي وأخرى متعلقة بال عقارات محل الإرجاع نوردها ضمن فرعين (الأول) يتعلق بالشروط المتعلقة بالأرض محل الإرجاع، و (الثاني) يتعلق بالشروط المتعلقة بشخص المالك الأصلي.

#### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقارات (الأرض) محل الإرجاع

إن محل وموضوع الإرجاع هو العقار الفضاء أي الأرض، أما ما تم فوق الأرض من بنايات واستثمارات فهي ملك لمن أقامها طبقاً لنص المادة 77<sup>(1)</sup> من قانون التوجيه العقاري 90-25.

ويمكن إجمال الشروط المتعلقة بالأرض محل الإرجاع في الحالات التالية:

- أن لا تكون الأرض قد فقدت طابعها الفلاحي، بل حافظت عليه والذي يمكن أن تفقده حسب نص المادة 76 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدلة بموجب الأمر 95-26 في الحالات التالية: (عندما يستعمل وعائها لغرض البناء، وعندما تتغير وجهتها الفلاحية وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانوناً)، أما إذا فقدت الأراضي الفلاحية طابعها الفلاحي فيكون لمالكها الأصلي في هذه الحالة الحق في التعويض النقدي أو العيني.

- ألا تكون الأرض قد منحت في إطار أحكام القانون رقم 83-18 المتضمن اكتساب وحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، لأن القانون يملك المستفيد الأراضي بعد الاستصلاح بصفة مطلقة، وفي الحالة المخالفة يسترجع الملاك الأصليون حقوقهم في الملكية إذا لم يشرع في عمليات الاستصلاح وكانت الآجال المحددة في القانون 83-18 لم تنته بعد، أو يعوضون نقدياً أو عينياً.<sup>(2)</sup>

- ألا يكون المعني قد استفاد من أرض في إطار القانون رقم 87-19 الذي يحدد طريقة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق والتزامات المنتجين.

- أن لا تكون الأرض قد تم تملكها بالتقادم في إطار أحكام المادة 827 من القانون المدني لصالح المستفيدين شرعياً، وهذا الشرط قد تم استحداثه بموجب الأمر 95-26، والملاحظ أن إثارة هذا الأمر بالنسبة لأرض مؤممة تعتبر ملكاً للدولة وبالتالي فهي محمية قانوناً بقاعدة عدم جواز تملكها ما يجعل هذا الشرط غير مستساغ.

(1) - تنص المادة 77 من قانون التوجيه العقاري على أنه "المنشآت الأساسية والأغراس ذات القيمة الحينية والتجهيزات التي أنجزت منذ التأميم في الأراضي المعنية بأحكام المادة 75 أعلاه مكتسبة لصاحبها...."

(2) - يهوني زهية، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2019، ص 38.

-ألا تكون الأرض المعنية بالإرجاع محل معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية بالنسبة للأراضي المؤممة، أما بالنسبة للأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة فقد اشترط المشرع وبموجب المادة 15 من الأمر 95-26 والتي أضافت المادة 85 مكرر 01 للقانون 90-25 بأن لا تكون الأراضي المعنية موضوع معاملات عقارية مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.<sup>(1)</sup>

-ألا تؤدي عملية الإرجاع إلى إعادة النظر في المستثمرات الفلاحية القائمة.

-أن تمثل الأراضي المعنية بعملية الإرجاع وسيلة عيش المالك وخلفه العام من الدرجة الأولى.<sup>(2)</sup>

تخص هذه الشروط علميات الاسترجاع التي لم تشمل إلا الأراضي المؤممة، وبذلك أغفل المشرع الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية، كما يشترط على المالك الاستغلال الشخصي للأرض المسترجعة، بالإضافة إلى حصر حق الاسترجاع بالنسبة للورثة من الدرجة الأولى فقط.<sup>(3)</sup>

وجدير بالذكر أن ميعاد تقديم طلب الاسترجاع قد سقط في الوقت الحالي، ذلك أن نص المادة 81 من قانون رقم 90-25 المعدلة بموجب الأمر 95-26 تشترط إيداع الطلب في أجل 12 شهرا اعتبارا من تاريخ نشر الأمر 95-26 في الجريدة الرسمية، ويترتب على ذلك أن الأراضي غير المطالب بها في الميعاد المحدد أعلاه تندرج تلقائيا ضمن الأملاك الخاصة بالدولة حسب مفهوم المادة 81 السالف ذكرها.<sup>(4)</sup>

ويمكن القول أن عملية استرجاع الأراضي المؤممة قد شملت:

-الملكية الخاصة المفرزة التي كان مالكا لا يستغلها وفق أحكام الأمر 71-73.

-الملكية على الشيوع التي كان ملاكها لا يستغلونها مباشرة وبصفة فعلية وفق قانون الثورة الزراعية.

-الأملاك الوقفية التي عادت ملكيتها إما للواقف أو الهيئة المشرفة على الأوقاف.

وقد تم توسيع نطاق الاسترجاع من خلال الأمر 95-26 ليشمل الأراضي المتبرع بها، والأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة.<sup>(5)</sup>

(1)-يهوني زهية، مرجع سابق، ص 39.

(2)- سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 30.

(3)- عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 254.

(4)-أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 31.

(5)- لنقار بركاهم سمية، منازل العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق، ص 29.

أما الأراضي المستثناة من عملية الإرجاع فقد شملت أراضي العرش طبقا لنص المادة 83 من قانون التوجيه العقاري، وأراضي البلديات المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية وبقيت ملكا للدولة وهو ما أقره نص المادة 13 من الأمر 95-26، وكذا المنشور الوزاري رقم 80 الصادر تطبيقا للأمر 95-26.

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بشخص المالك الأصلي

ويمكن إجمالها فيما يلي:

- يقتصر حق طلب استرجاع الأرض المؤممة على الشخص الطبيعي ذو الجنسية الجزائرية.<sup>(1)</sup>

- أن لا يكون للمالك سلوك معادي للثورة التحريرية، كإبرامه لمعاملة مع المعمر إبان حرب التحرير الوطني أو بعدها، وقد صدر بهذا الصدد قرار عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة بالملف رقم 002982 ورقم الفهرس 219 الصادر بتاريخ 10/06/2002، والذي قضى بأن إثبات السلوك المناف للثورة التحريرية الوطنية عن طريق محضر الدائرة لا يجوز، بل يجب إثبات السلوك غير المشرف عن طريق رأي اللجنة المنعقدة لدى وزير المجاهدين فقط.<sup>(2)</sup>

- أن لا يكون قد حصل على أراضي كتعويض أو مساعدات مالية عمومية من أجل الانتقال إلى أعمال أخرى.

- أن لا يكون قد استفاد من أراضي في الإطار الذي حددته أحكام القانون 87-19.

- أن يقوم المالك أو خلفه بإرجاع قيمة التعويض الذي تحصل عليه إلى الدولة.

### الفرع الثالث: إجراءات الاسترجاع

لقد رتب المشرع على طالب الاسترجاع ضرورة اتخاذ جملة من الإجراءات سواء أثناء تقديم طلب الاسترجاع، أو تلك الإجراءات التي عليه اتخاذها أثناء عملية الإرجاع والتبادل، لذا يتعين علينا في هذه الحالة بيان الإجراءات المتبعة أثناء تقديم طلب الاسترجاع (أولا) ثم التطرق للإجراءات أثناء عملية الإرجاع والتبادل (ثانيا).

(1) - أنظر في هذا الصدد التعلية الصادرة عن وزارة الفلاحة تحت رقم 118 المؤرخة في 29/03/1992 التي حددت الأحكام التنظيمية لهذا الشرط، كما صدرت تعليمة أخرى تحت رقم 157 مؤرخة في 10/04/1993 وتتضمن أن الجزائريين الذين تجنسوا ولم يفقدوا الجنسية الجزائرية لهم الحق في المطالبة باسترجاع أراضيهم.

(2) - راجع في هذا الصدد القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، تحت رقم 002982، ورقم الفهرس 219 بتاريخ 10/06/2002، بمجلة مجلس الدولة، العدد 02، سنة 2002، ص 186.

### أولاً: إجراءات تقديم طلب الاسترجاع

نظم المشرع طلب الاسترجاع بحيث يقدم المالك الأصلي طلباً صريحاً ويرفقه بملف يرسلهما إلى الوالي المختص إقليمياً وهذا تطبيقاً لنص المادة 81 من القانون 90-25 على أن يتم التقديم خلال 06 أشهر من تاريخ نشر هذا القانون.

يقوم الوالي بعد تسلم ملفات طلب الاسترجاع بتحويله إلى اللجنة الولائية متساوية الأعضاء التي تفصل في إحدى الفرضيات التالية:

- إرجاع الأرض ذاتها لمالكها الأصلي.

- تعويض المالك الأصلي بمنحه قطعة أرض مماثلة.

- تعويض المالك الأصلي نقداً لاستحالة إرجاع الأوضاع إلى حالتها السابقة.

يتم إخطار الوالي بقرار اللجنة، وفي حالة ما إذا كان إرجاع الأرض بعينها ممكناً يتخذ الوالي قراراً بذلك.<sup>(1)</sup>

كما تجدر الإشارة إلى صدور مرسوم تنفيذي تحت رقم 96-119<sup>(2)</sup> الذي يحدد كليات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم 95-26 وأورد ضمن المادة الثانية منه قائمة الوثائق اللازمة التي يتكون منها ملف رد الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها بعنوان الثورة الزراعية أو الموضوعة تحت حماية الدولة وهي:

- طلب رد الأراضي الفلاحية يقدمه المعني.
- قرار التأميم أو الوضع تحت الحماية أو أية وثيقة أخرى تثبت ذلك.
- عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها.
- استمارة يسحبها المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية ويكمل مضمونها.

وتطبيقاً للمرسوم أعلاه كان من المفروض أن كل الطلبات يجب أن تقدم خلال سنة 1996، وإلا سقط حق المطالبة بالاسترجاع، لكن بما أن المشرع ألزم الإدارة بالتبليغ لبدء سريان الأجل وبفعل التماطل مددت الآجال ولم تدرج الأملاك في الكثير من الولايات ضمن أملاك الدولة لحد الآن والتي يجب إصدار

(1) - عزوي حازم، مرجع سابق، ص 22.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 96-119 المؤرخ في 06 أفريل سنة 1996 يحدد كليات تطبيق المادة 11 من الأمر 95-26 الذي يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 22 الصادرة بتاريخ 10 أفريل 1996.

قرار بإدراجها ضمن الأملاك الوطنية وإشهاره بالمحافظة العقارية.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: الإجراءات أثناء عملية الإرجاع وتحريم عقد التبادل

يكلف مندوب الإصلاح الزراعي بإرسال الملف لمصالح إدارة الأملاك الوطنية على مستوى الولاية يتضمن ما يلي:

-قرار الوالي باسترجاع المالك الأصلي لملكيته.

-نسخة من سند الملكية إذا وجد أو شهادة تقدمها البلدية تثبت ملكية الأرض من طرف طالب الاسترجاع على أساس الأرشيف الموجود لديها والمتضمن عملية التحقيق المنجزة من طرف مصالحها وفقا للمواد 77 و78 من الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.

-قرار مندوب الإصلاح الفلاحي على مستوى الولاية.

-يكلف مدير الأملاك الوطنية بتحريم عقد التبادل والذي يحمل توقيع كل من الوالي المختص إقليميا وطالب الاسترجاع، هذا وفي الأخير بالنسبة لباقي الأملاك البنائيات والتجهيزات المنجزة بعد عملية التأميم فيتم تحرير عقود بشأنها كما يلي:

-إذا كانت ملكية المستثمر وفقا للقانون 87-19 فالنص يتكلم عن التنازل عنها ما بين المستفيد والمالك الأصلي حسب المادة 77 فقرة 2 و3 من قانون التوجيه العقاري.

-أما إذا كانت ملكية الدولة فيجب إعداد عقد إداري ببيعها للمالك الأصلي وفقا للثمن الذي تقوم بتقييمه مصالح أملاك الدولة.<sup>(2)</sup>

وطبقا لنص المادة 82 من القانون 90-25 فإن ملفات الاسترجاع تدرس من طرف لجنة ولائية هذه اللجنة حدد أعضاؤها بصفة دقيقة في المنشور الوزاري رقم 80 الصادر في 24/02/1996 وعليه فإن هذه اللجنة تتكون من الأعضاء التالية:

- المدير الولائي للأملاك الدولة رئيسا.

- مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية.

- مدير المحافظة العقارية للولاية.

- رئيس الغرفة الفلاحية الولائية.

(1)- عزوي حازم، مرجع سابق، ص 25.

(2)- سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 33.

- ممثل الإتحاد الوطني للفلاحيين وعمال القطاع الفلاحي.

- ممثل إتحاد الفلاحين الجزائريين الأحرار.

- ممثل الجماعات المحلية المختصة إقليميا.

ويتمثل الدور الرئيسي لهذه اللجنة في دراسة ملفات الاسترجاع المودعة لديها من طرف المالكين الأصليين حسب القوانين المعمول بها زيادة على ذلك فإنها تقوم بمايلي:

-إعداد قرارات الاسترجاع وتقديمها للوالي المختص للإمضاء، هذه القرارات قابلة للطعن فيها بالطرق القانونية.

-دراسة الملفات الخاصة بالتعويض سواء المالي أو العيني بالنسبة للأراضي التي يمكن إرجاعها لأصحابها.

-تحديد المستفيدين الذين يجب تعويضهم نقدا أو عينا في حالة كون مستثمراتهم محل إرجاع.

غير أن الملاحظ أن جميع المالكين يلجئون إلى القضاء من أجل المطالبة باسترجاع أراضيهم دون المرور باللجنة المختصة بالاسترجاع.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثالث: شروط الاسترجاع والتعويض عن الأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها

اشترط المشرع لتمام عمليات استرجاع مختلف الأراضي الفلاحية جملة من الشروط تتحدد وفقا لطبيعة الأرض الفلاحية المراد استرجاعها وهو ما سنتطرق إليه، إذ نستهل بداية بتوضيح شروط استرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة في (فرع أول)، وفي (فرع ثان) لشروط استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة وفي (فرع ثالث) لشروط استرجاع الأراضي التي تم دمجها في القطاع العمراني وفي (فرع رابع) لشروط التعويض في حال استحالة عملية الاسترجاع.

### الفرع الأول: شروط استرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة

بتعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر 95-26 نجد أنه قد وسع من عملية الاسترجاع لتشمل:

-الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي، إذ تتحمل الدولة على عاتقها تعويض الملاك الأصليين هذا وتعد أيضا أرضا فاقدة لطابعها الفلاحي وطبقا للمادة 13 من الأمر 95-26 والتي عدلت مضمون المادة 76 كل أرض:

(1)- لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 47.

\*تم استعمالها لغرض البناء.

\*تم تغيير وجهتها الفلاحية بموجب أدوات التعمير والمصادق عليها قانونا.

-الأراضي التي تبرع بها ملاكها الأصليين في إطار الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

-الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة وفقا للمرسوم 63-168 المتعلق بحماية الأملاك العامة

للدولة المنقولة وغير المنقولة، وكذا الأمر رقم 62-20 المتعلق بحماية الأملاك الشاغرة.

هذا شريطة أن لا تقع هذه الأراضي تحت طائلة التقادم المكسب حسب المادة 76/05 من قانون

التوجيه العقاري.

فالأصل أن الأراضي التي تم وضعها تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم 63-168 هي الأراضي التي كانت موضوع معاملات مع المعمارين خرقا للنصوص التي صدرت بعد الاستقلال ومنعت التعامل بإبرام المعاملات مع المعمارين لشراء ممتلكاتهم، كما اعتبر القضاء وضع الأملاك تحت الحماية لا يندرج ضمن أملاك الدولة، وبالتالي أمر بإرجاعها كلما طلب أصحابها ذلك وبخاصة بعد صدور قانون التوجيه العقاري.<sup>(1)</sup>

وقد صدر بتاريخ 2005/12/13 قرار عن مجلس الدولة "قرار غير منشور" تحت رقم 20695 بخصوص استرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة وقد تضمن أنه "من المقرر قانونا أن الانضمام إلى حزب في وقت ما لا يمكن اعتباره اليوم مساسا بالنظام العام، لأن دستور 1989 قد كرس مبدأ التعددية الحزبية، وعليه فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال بقاء هذه الأرض تحت حماية الدولة بصفة مؤبدة لأن المرسوم رقم 63-168 لا يدمج الأرض ضمن أملاك الدولة بل تبقى ملكا لصاحبها".<sup>(2)</sup>

كما صدر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا قرار في الملف رقم 1034095 بتاريخ 2017/02/09 المرجع القانوني المادة 85 مكرر 01 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، -المبدأ- بمجرد صدور القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري تم إرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة بموجب المرسوم 63-168 نهائيا لملاكها الأصليين.<sup>(3)</sup>

(1) -ما يلاحظ على المشرع بشأن هذه النقطة أنه وقع في تناقض فمن جهة يقوم بوضع الأراضي التي كانت محل معاملة مع المعمارين تحت حماية الدولة، ومن جهة ثانية يعطي مكنة لأصحابها لاسترجاعها وكأنه قد خصهم بميزة عن غيرهم على الرغم من تعاملهم المشبوه مع المستعمر.

(2) -حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2008، ص 19.

(3) -أنظر في ذلك، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2017، ص 98.

لكن وعلى الخلاف من ذلك فالواقع أثبت أن الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة قد تم إدماجها ضمن صندوق الثورة الزراعية، والإدارة تصرفت فيها كأنها ملك للدولة فمنحتها في إطار القانون 87-19 والقانون 83-18 وأنجزت عليها مشاريع أفقدتها طابعها الفلاحي.

في حين أن ما جاء به الأمر 95-26 المعدل لقانون التوجيه العقاري 90-25 بأن أجاز ارجاع هذه الأراضي لأصحابها، ولكن تقريبا وضع نفس الشروط التي وضعها بالنسبة للأراضي المؤممة بعد التعديل باستثناء أنه اعتبر التعامل الذي يحول دون ارجاع الأرض هو التعامل الذي تم مع المعمر بعد الاستقلال في حين بالنسبة للأراضي المؤممة اشترط أن لا يكون التعامل قد تم أثناء حرب التحرير.

إن التناقض الذي وقع فيه المشرع يمكن أن يفسر بعدم دقة التشريع وعدم تحكم المشرع في الوضعيات التي يقطن لها لأن كل الأراضي الموضوعة تحت الحماية تقريبا كانت موضوع معاملات مع المعمر وهو سبب وضعها تحت الحماية، وبالتالي إذا طبقنا هذا الشرط يصبح مبدأ الاسترجاع شكليا.

لكن الإدارة لم تحترم هذا الشرط لأن كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة والتي حافظت على طابعها الفلاحي تم ارجاعها لأصحابها.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: شروط استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة

تعرضت الأراضي الموقوفة عادة الاستقلال لعدة انتهاكات من قبل الدولة والخواص والمؤسسات العمومية وذلك بسبب الفراغ القانوني ومثال ذلك المرسوم رقم 63-283 المؤرخ في 17/09/1964 والمتعلق بنظام الأملاك الحسبية العامة، والذي تم النص بموجبه على أسلوب لتسيير الأملاك الوقفية لا تتماشى مع الأحكام الشرعية التي توجب احترام إرادة المحبس، وكذا عدم قابلية الأملاك الوقفية للتصرف فيها وتصنيفها ضمن أملاك الدولة طبقا لنص المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية 84-16<sup>(2)</sup> على الرغم من أنها ملك لله سبحانه وتعالى.

لكن بعد فشل الثورة الزراعية وتبني دستور 1989 المعدل والمتمم سنة 1996<sup>(3)</sup> الذي نص في

(1) - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 167.

(2) - القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جويلية 1984 المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد 27 لسنة 1984 الملغى بموجب القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جوان 2008، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008 .

(3) - التعديل الدستوري لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07/12/1996 ج ر عدد 76 الصادرة بتاريخ 08/12/1996، المعدل بموجب القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10/04/2002 ج ر عدد 25 الصادرة بتاريخ 14/04/2002، المعدل بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15/11/2008 ج ر عدد 63 الصادرة بتاريخ 16/11/2008.

مادته 52 على حماية الأملاك الوقفية وضرورة تحرير الأملاك التي تم وضع اليد عليها، لهذا وبموجب قانون الأوقاف رقم 91-10 الذي نص بموجب المادة 38 منه على ضرورة إعادة الأراضي الفلاحية المؤممة للجهات التي أوقفت عليها أساسا قبل تطبيق الثورة الزراعية.

وسنوضح عملية استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة ضمن تفريعين، (الأول) يتعلق بالإجراءات التي رصدها المشرع لعمليات استرجاع هذه الأراضي و(الثاني) يتعلق بعملية التعويض في حال استحالة عملية الاسترجاع.

### أولاً: إجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة

بالنسبة لأراضي الوقف الفلاحية الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية فقد أسس المشرع الجزائري لمبدأ استرجاعها بموجب نص المادة 38 من قانون الأوقاف، وتطبيقاً لهذه المادة صدر منشور مشترك سنة 1992 الذي يحدد كليات الاسترجاع ونمط تسوية أوضاع المستفيدين المستغلين لهذه الأراضي بالتعويض المالي أو العيني.<sup>(1)</sup>

ويتحدد معيار إرجاع الأوقاف المؤممة تبعاً لنوع الوقف فأراضي الوقف العام وهي الأراضي التي تم ذكرها ضمن نص المادة 08/05 من القانون 91-10 والمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 الصادر بتاريخ 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية، غير أن عملية الإرجاع تمت وفق المنشور الوزاري المشترك رقم 011 المؤرخ في 06/01/1992، حيث أن الوقف وفقاً لهذا المنشور تسترجعه الجهة الموقوف عليها أو الجهة أو السلطة المكلفة بتسيير ذلك الوقف، كل ذلك يتم بصفة صورية، إذ أن تسوية الوضعية القانونية تتم لصالح الجهة الموقوف عليها إذا بقيت هذه الأخيرة موجودة وفي حالة غيابها تتم التسوية لصالح الهيئة المكلفة قانوناً بتسيير الملك الوقفي، على أن يتم إبرام عقد إيجار بين المستفيدين من عملية الإرجاع والشخص الذي يستغل الأرض كل ذلك مع مراعاة أحكام المادة 42 من قانون الأوقاف 91-10 فيصبح بذلك الشخص المستغل للأرض مستأجراً لأرض وقرية بدلاً من صفة مستفيداً من أرض مؤممة.<sup>(2)</sup>

في حين أرسى التعليم الوزاري المشتركة 06/01 المؤرخة في 20/05/2006 المتعلقة بتحديد كليات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي في حوزة الدولة إجراءات التسوية وفق التالي:

يتم استحداث لجنة ولائية مختصة على مستوى كل ولاية تتكفل بعملية التسوية القانونية للملك

<sup>(3)</sup> -بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 107.

<sup>(2)</sup> - خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية -الوقف-، دار زهران للنشر والتوزيع ج 01، ط 01، عمان، الأردن، سنة 2011، ص 155 و156.

الوقفي وتتشكل من الوالي رئيسا، مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية، مدير أموال الدولة بالولاية مدير الحفظ العقاري بالولاية، مدير المصالح الفلاحية بالولاية.

تتولى المديرية الولائية المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف أمانة اللجنة الولائية، وتجتمع اللجنة الولائية في دورة عادية مرة واحدة كل 06 أشهر، وفي دورات استثنائية كلما دعت الضرورة إلى ذلك بناء على استدعاء من رئيسها باقتراح من مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية.

تدرس اللجنة الولائية المختصة وضعية الملك الوقفي المقدم لها من قبل المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، وتقرر تسوية وضعيته القانونية، وتحرر مداوات اللجنة الولائية المختصة في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه، ويوقع على محاضر اللجنة رئيس الجلسة وكاتبها.

يقوم مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالتنسيق مع المديرية المعنية بإعداد الملف الإداري الخاص بالملك الوقفي العام موضوع التسوية والذي يتضمن وجوبا:

- وثيقة تثبت الطبيعة القانونية للملك الوقفي العام وفق الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، يكون عبء الإثبات إما على عاتق الجهة المكلفة بالأوقاف أو الجهة الموقوف عليها بوصفها جهة استحقاق لمنفعة الوقف أو بتعاونهما معا، وقد وسعت المادة 35 من قانون الأوقاف طرق الإثبات الشرعية والقانونية فهي لا تنحصر بالعقد الرسمي فقط.<sup>(1)</sup>

- مستخرج مخطط مسح الأراضي، وإن تعذر ذلك يمكن إعداد مخطط من طرف مهندس خبير عقاري معتمد.

- بطاقة وصفية للعقار محل التسوية.

يصدر والي الولاية قرار تسوية وضعية الملك الوقفي العام بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية.

يعد مدير الشؤون الدينية والأوقاف عقدا إداريا تصريحا للملك الوقفي العام بناء على قرار التسوية الصادر عن الوالي.

تتكفل الدولة بتبعات التصرفات التي قامت بها على الأملاك العقارية الوقفية العامة وذلك ب:

- تعويض المستفيد ماليا أو عينيا إذا ما رغب في ذلك.

(1) - كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، عين مليلة، الجزائر، سنة 2006، ص 85.

-تعويض السلطة المكلفة بالأوقاف عينيا أو ماليا إذا لم يقبل المستفيد بالتعويض.<sup>(1)</sup>

إذا تبين للسلطة المكلفة بالأوقاف بأن هناك أملاكاً وقفية عقارية عامة مدمجة في إطار الصندوق الوطني للثورة الزراعية ولم تسترجع بعد، يمكنها المطالبة باسترجاعها وتسوية وضعية المستفيدين المستغلين وفقاً لما ورد في المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 06/01/1992.

وقد اشترط المشرع وفي سبيل استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية التي تم تأمينها شرطاً وحيداً وهو أن لا تكون قد فقدت طابعها الفلاحي أي استعمل وعائنها لغرض البناء، باستثناء هذا الشرط تقدم الجهة الموقوف عليها أصلاً أو السلطة المكلفة بالأوقاف طلب الاسترجاع إلى الوالي المختص إقليمياً مرفق بملف يتكون من قرار التأميم، السند القانوني الذي بثبت أن الأرض موقوفة وفقاً عاماً أو خاصاً.

ولا يعتد بالمدة المذكورة في المادة 81<sup>(2)</sup> من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدلة بموجب المادة 11 من الأمر 95-26 إذ كانت المدة المستوجبة بموجب المادة 81 هي ستة أشهر (06 أشهر) الموالية لنشر القانون 90-25، في حين أن المادة 11 من الأمر 95-26 نصت على تمديد المدة وتجاوز هذه المدة يتم توقيع جزاء يتمثل في الإدماج ضمن الأملاك الوطنية.

تم دراسة ملف الاسترجاع من طرف اللجنة الولائية المتساوية الأعضاء والمنصوص عليها في المادة 82 من قانون التوجيه العقاري، إضافة إلى ممثل السلطة المكلفة بالأوقاف، ويتم إصدار قرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية.

يخضع العقد الإداري للملك الوقفي العام محل التسوية لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، ويقوم المحافظ العقاري المختص إقليمياً بضبط وتأشير الوثائق تبعا لذلك، إذ يلزم المحافظ العقاري بشهر عقود الاسترجاع بعد تسجيلها، وذلك عن طريق التأشير الهامشي في البطاقة العقارية، طبقاً لما جاء في المذكرة

(1)- للتفصيل أكثر راجع التعلية الوزارية المشتركة 01/06 المؤرخة في 20/05/2006 المتعلقة بتحديد كفيات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي في حوزة الدولة.

(2)- عدل نص المادة 81 من قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر 95-26 وحلت محلها المادة 11 والتي تنص على أنه "تطبيقاً لأحكام المادة 76 من هذا الأمر يقدم المالك طلب الاسترجاع مرفوقاً لهذا الغرض بملف يوجهه إلى الوالي المختص إقليمياً في أجل لا يتجاوز اثني عشر (12) شهراً ابتداءً من تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

يتم تحديد وثائق ملف الاسترجاع عن طريق التنظيم

وبعد انقضاء هذا الأجل واستنفاد كل طرق التبليغ والإشهار تدمج نهائياً الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها ضمن الأملاك الخاصة للدولة".

رقم 4335 المؤرخة في 2012/04/ والصادرة عن وزارة المالية.<sup>(1)</sup>

وقد ميز المنشور الوزاري بين كفاءات استرجاع وتسوية وضعية الوقف العام، وكذا الوقف الخاص بالنسبة للأول فقد قرر بأن أراضي الوقف العام تعود إلى المؤسسات التي كانت تشرف عليها قبل تطبيق الثورة الزراعية (مؤسسات الأوقاف)، ويعتبر المستفيدون الحاليون مستأجرين بعد الاتفاق والتراضي طبقاً لنص المادة 42 من قانون الأوقاف 10-91، وفي حالة رفض المستفيدين أن يكونوا مستأجرين يعوضون بأراضي من قطع أملاك الدولة في نفس البلدية أو في بلدية أخرى مناسبة، وفي حالة تعذر توفير هذا الإجراء يعوضون مالياً.

أما بالنسبة للأوقاف الخاصة فإنها تعود للموقوف عليهم وتبقى تحت تصرفهم طبقاً لأحكام المادة 22 من قانون الأوقاف 10-91، ويعوض المستفيد بأرض أخرى في نفس البلدية أو في بلدية أخرى، وفي حالة تنازل الموقوف عليهم تؤول إلى مؤسسة الأوقاف العامة، وبالنظر إلى إلغاء نص المادة 22 من قانون الأوقاف بموجب القانون 10-02<sup>(2)</sup> المؤرخ في 2002/12/14 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، فإن كل الأوقاف الخاصة المسترجعة آلت إلى مؤسسة الوقف العام، أما المنشآت والأغراس والتجهيزات الثابتة والمحدثة بالأرض موضوع الاسترجاع والتي أنجزت بعد عملية التأميم تعتبر جزء من عين الوقف.<sup>(3)</sup>

### ثانياً: التعويض عن الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة

بالنسبة لعملية التعويض عن الأراضي المؤممة فلقد انتهجت الدولة خلال عملية تعويض الأراضي الوقفية لأصحابها أسلوباً خاصاً يتمثل في التعويض العيني كقاعدة ومفاد هذا الأسلوب في التعويض هو أن الموقوف عليهم الذين استحال عليهم استعادة الأرض الموقوفة يتم تعويضهم بأرض مماثلة بدلاً عنها وذلك حفاظاً على بقاء واستمرار الوقف، علماً أن السبب الذي حال دون استعادة العين الموقوفة ذاتها هو تغيير وظيفتها الفلاحية أو فقدان طابعها الفلاحي، لذا كان الحل الأنسب هو تعويض الموقوف عليهم بعين مكان تلك العين على أن تصير وفقاً بنفس الشروط التي وقفت عليها العين الأولى وهو الأمر الذي يجيزه قانون الأوقاف رقم 10-91 لاسيما المادة 24 منه.

غير أن مسألة التعويض تشكل إشكالاً بسبب الحالة التي يكون عليها العقار الموقوف عند استرجاعه:

(1) - لعميري ياسين، بوشنافة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، -دراسة مقارنة على ضوء أحدث المستجدات القانونية-، دار الخلدونية، د ط، الجزائر، سنة 2019، ص 131.

(2) - القانون رقم 10-02 المؤرخ في 2002/12/14 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 10-91، ج ر عدد 83 المؤرخة في 2002/12/15.

(3) - لعميري ياسين، بوشنافة جمال، مرجع سابق الذكر، ص 132 و 133.

-في حالة وجود أغراس واستثمارات تم تشييدها من قبل المستغل للأرض الموقوفة بعد عملية التأميم فالمشرع الجزائري يجعل منها جزءا من الوقف فألحقها بالعين الموقوفة مع بقاء الوقف شرعا وهي قاعدة تم تقيدها من خلال نص المادة 25 من قانون الأوقاف 91-10، وبذلك يمتلك الموقوف عليه تلك الأغراس والاستثمارات بشرائها من الشخص الذي قام بغرسها أو تشييدها، سواء كانت الدولة ذاتها أو شخص عام آخر أو المستثمرين الخواص.

-أما في حالة وجود بناءات معدة للسكن أو لممارسة حرف تجارية أو مهنية وهذه الحالة تخرج عن القاعدة المذكورة سابقا، ذلك أنه على الرغم من تقرير حق الموقوف له في استرجاع الأرض الموقوفة، إلا أن هذا الأخير ملزم بتقديمها للتأجير لفائدة الأشخاص الذين يستغلونها وهو الحل الذي جاء به المنشور الوزاري المشترك الصادر سنة 1992 السالف الذكر.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني

نظرا للأهمية الاقتصادية للأراضي الفلاحية فقد قرر المشرع استرجاعها حتى ولو تم ادماجها ضمن القطاع العمراني، فطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 03-313<sup>(2)</sup> المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية والمدمجة في قطاع عمراني، والتي كانت خاضعة لأحكام القانون 87-19 والتي تم إدماجها في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع المعمول به فقد حدد شروط استرجاع الدولة للأراضي المذكورة أعلاه لحاجات إقامة المشاريع ضرورة أن ترفق الإدارة للملف التالي وذلك طبقا لأحكام المادة 02 من المرسوم أعلاه ويتضمن الملف الوثائق التالية:

- كيفيات تمويل المشروع.
- مخطط عن وضعية المشروع.
- بطاقة تقنية تحدد طبيعة المشروع المقرر وأهميته وموقعه.

يوجه الملف إلى الوالي المختص إقليميا الذي يرسله إلى لجنة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية من أجل تنفيذ إجراء الاسترجاع وتكلف هذه اللجنة بتحديد مدى ملاءمة إقامة المشروع بالنسبة لتصنيف القطعة الأرضية، والتحقق من مدى ملاءمة المشروع مع أدوات التعمير، والقيام بتحديد الحقوق والأموال الواجب استرجاعها على أن تفصل اللجنة في مدى قبول المشروع خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما، ويعرض الملف في حال قبوله على المجلس الشعبي الولائي لدراسته ويتعين أن يفصل في شأنه

(1)- خير الدين موسى فنطازي، مرجع سابق، ص 157.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، ج ر عدد 57 المؤرخة في 21/09/2003.

خلال شهر واحد (01) ابتداء من تاريخ إخطاره بذلك.

يصدر الوالي قرار استرجاع الأرض الفلاحية المعنية لصالح الدولة، ويجب أن يبين ضمن القرار سعة القطع المسترجعة وموقعها، والمشروع المقرر، ومبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية ويخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري ويترتب عليه انقضاء جميع الحقوق الممنوحة من الدولة إلى المستثمر الفلاحي، ويتم تبليغ قرار الوالي إلى الإدارة المعنية وإلى المديرين الولائيين المكلفين بالأملاك الوطنية والمصالح الفلاحية والتعمير.

وفي الحالة التي لا يشمل فيها قرار الاسترجاع إلا جزءاً من أراضي المستثمرة الفلاحية المعنية ويؤثر ذلك في قابليتها على البقاء، فإن للمستثمر الفلاحي المعني أن يطلب من الوالي استرجاع الكامل للأملاك الوطنية التي لهم عليها حق عيني عقاري.

ويمارس أصحاب حق الانتفاع حق الشفعة في حالة ما إذا لم يكن الوعاء العقاري مخصصاً لعمليات المنفعة العمومية، وتنازلت الدولة عن القطعة الأرضية المسترجعة كلها أو جزء منها وعلى حالتها إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقطاع الخاص لأجل إنجاز مشروع استثماري، ويتعين على مدير أملاك الوطنية المختص إقليمياً قبل إعداد عقد التنازل أن يدعوا أصحاب حق الانتفاع إلى الإشعار في أجل لا يتجاوز شهراً واحداً (01) بنيتهم في ممارسة حق الشفعة من عدمه، ويعتبر عدم الرد خلال هذا الأجل تخلياً من أصحاب حق الانتفاع عن حقهم في ممارسة الشفعة، وفي حالة استحالة التعويض العيني يلجأ إلى التعويض المالي.<sup>(1)</sup>

#### الفرع الرابع: شروط التعويض

في حال استحالة استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة بمختلف أنواعها، يتم تعويض المالك الأصلي إما عينا وفي حال استحالة ذلك يتم تعويضه مالياً.

وسنعرض لهذا الفرع ضمن تفريعيين (الأول) يتعلق بالتعويض العيني و(الثاني) يتعلق بالتعويض المالي.

#### أولاً: التعويض العيني

إذا رأت اللجنة المكلفة بالإرجاع بأن المعني يجب تعويضه عينا تحرر بشأن ذلك محضراً ويكون على أساسه ملف التعويض المتضمن قرار التأمين أو التبرع أو الوضع تحت الحماية، سند الملكية أو شهادة الحياة، شهادة مسلمة من مديرية المصالح الفلاحية تتضمن ضرورة تعويض المعني، تقرير

(1) - لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 50.

جرد الأملاك المعوض عنها، الفريضة عندما يتعلق الأمر بالورثة، وعلى أساس ذلك يمنح المالك قطعة أرض مماثلة، إذ يتم تحرير عقد تبادل أملاك بين المالك وإدارة أملاك الدولة ويخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والإشهار هذا فيما يخص المالك الأصلي.<sup>(1)</sup>

أما المستفيد فإنه يعوض عنها إما:

-بالاستفادة من قطعة أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة.

-وإما بإدماجهم ضمن مجموعات فلاحية أخرى شرط تناسب عدد المستفيدين مع الوعاء العقاري في المستثمرة المدمج فيها، وفي كلتا الحالتين يجب إسقاط حقوق المنتج للمستفيدين المعوضين في المستثمرات الأولى وتثبيتهم في المستثمرات الثانية إما بقرارات إدارية إن لم تكن المستثمرات الأخيرة حائزة على العقد الإداري أو بتعديله إذا كانت حائزة عليه.

### ثانيا: التعويض المالي

يكون المقابل المالي الذي خصه المشرع في قانون التوجيه العقاري والأمر المعدل والمتمم له في الحالات التالية في حالة:

-الملاك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أراضيهم بسبب فقدانها لطابعها الفلاحي.

-الملاك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أملاكهم بسبب استصلاحها أو دخولها عن طريق الاستصلاح في إطار القانون 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية.

-للمستفيدين في إطار القانون 87-19 المعنية مستثمراتهم بعملية الاسترجاع.

والتعويض في هذه الحالات قد يكون عيني بمنح المعني قطعة أرض مماثلة لتلك التي كانت له وقد يكون التعويض ماليا بمنح المعني مبلغا ماليا من النقود يتناسب وقيمة الأرض محل التعويض.

ويعد التعويض بالمقابل النقدي هو الشائع في أغلب الأحيان على الرغم مما يثيره من نزاعات بين المعوض له والإدارة من جهة في حالة عدم قبول المبلغ، إذ يضطر الطرفين للالتجاء للعدالة، وبين الورثة في حالة كون المعوض متوفي من جهة ثانية.

فبعد تحرير محضر الاجتماع من طرف لجنة الاسترجاع التي تقرر تعويض المعني نقدا، يقدم المحضر إلى لجنة ولائية أخرى تتكفل بتحديد التعويض المالي وتتكون من مدير المصالح الفلاحية ومسؤول مصلحة الأملاك الوطنية وأمين خزينة الولاية، ويمكن للجنة أن تستعين بأي شخص لمساعدتها في أداء مهامها.

(1)- لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص 51.

إذ يعتبر التعويض بالنسبة للمالك الأصلي عملية تأخذ شكل تصرف بالبيع من طرف هذا الأخير لفائدة الدولة، ومن ثم تحرر إدارة أملاك الدولة عقد البيع المتضمن محل البيع وثمان البيع ويخضع لإجراءات الرسمية.<sup>(1)</sup>

أما بالنسبة للمستفيدين فيتم تعويضهم حسب المرسوم التنفيذي رقم 92-06<sup>(2)</sup> على أساس الهكتار الواحد والمدة الفعلية لممارسة الأعمال الزراعية في القطعة المعنية ومميزات الأرض عند تقويمها. وفيما يخص المنشآت الأساسية والمغارس والتجهيزات الثابتة في التربة والتي نقلت إلى المستفيدين على سبيل التملك التام بمقابل نقدي يدفع لبنك الفلاحة والتنمية الريفية فتميز بين حالتين:

- 1- كون هذه المنشآت والأغراس منجزة قبل تأميم الأرض المستردة، في هذه الحالة ترد هذه العناصر إلى ملاكها الأصليين دون مقابل منهم ويلغى نقل الملكية الذي أجرته الدولة لفائدة المستفيد الزراعي المعني والمبالغ التي يمكن أن يكون المعني قد دفعها بموجب هذا النقل للملكية تعوض له.
- 2- هذه المنشآت والأغراس منجزة بعد تأميم الأرض المستردة في هذه الحالة يطبق نص المادة 77 المعدلة من قانون التوجيه العقاري.

هذا وإن كان على المستفيد مبالغ مستحقة مدين بها للدولة بموجب عناصر الممتلكات المتنازع عنها والتي بقيت مكسبا له أو لم يردها للدولة، يجب أن تخصم باقي المبالغ المستحقة من مبلغ التعويض المالي.<sup>(3)</sup>

كما نشير في هذا الصدد أن قانون المالية لسنة 1991 الصادر بموجب القانون رقم 90-96 المؤرخ في 1990/12/31 فرض بموجب المادة 126 منه على ملاك الأراضي المؤممة في إطار الأمر رقم 71-73 الذين استرجعوا أراضيهم أو جزء منها والذين تم تعويضهم من قبل أن يسددوا مبلغ التعويضات المقبوضة والمتعلقة بالممتلكات المسترجعة بما فيها الفوائد لأمين الخزينة المختص إقليميا.

(1) - لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص52.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 92-06 المؤرخ في 1992/01/04 المحدد لشروط الاستعادة من التعويض المالي المنصوص عليه في المادة 129 من قانون المالية لسنة 91، ج ر عدد 02 المؤرخة في 1992/01/08.

(3) - لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق الذكر، ص53.

## المبحث الثاني: أنماط استغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25

نص قانون التوجيه العقاري على إمكانية الاستغلال غير المباشر للأراضي الفلاحية وبذلك فقد أجاز المشرع للمالك تقديم أرضه للغير من أجل استغلالها إذ يبرم عقد إيجار على هذا الأساس وهو ما أورده نص المادة 53 ف01 من قانون التوجيه العقاري بقولها "تكيف الأحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحالة من أجل أن تنص على الأشكال القانونية التي تحت على استثمار الأراضي المنتجة وتحسين هيكل المستثمر العقاري".

والغاية من النص على الإيجار كطريقة لاستغلال الأراضي الفلاحية هو رغبة المشرع في تنويع طرق الاستغلال وذلك بغية الوصول إلى الاستفادة المثلى من هذه الأراضي.

وسنتناول ضمن ثنايا هذا المبحث طريقة الإيجار كأسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية في (مطلب أول) وفي (مطلب ثان) لبيع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

### المطلب الأول: الإيجار كطريقة لاستغلال العقار الفلاحي

إن فكرة إيجار<sup>(1)</sup> الأراضي الفلاحية لم تكن وليدة اليوم بل طرحت لأول مرة في مؤتمر طرابلس في شهر جوان 1962، وبسبب فشل السياسات الزراعية المنتهجة في استغلال الأراضي الفلاحية فقد أعيد طرح الأمر من جديد على مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 14/12/1997 الذي صادق وبصفة نهائية على تقديم مشروع القانون المحدد لشروط بيع وإيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.<sup>(2)</sup>

وتم عرض المشروع على المجلس الانتقالي في تلك الفترة وتم تجميده بسبب المعارضة الشديدة له من قبل أصحاب القرار في السلطة والأسرة الثورية.

بسبب تجميد هذا المشروع فقد تم استبداله من الحكومة بصورة فنية عبر التعليمات الوزارية المشتركة تحت رقم 07-2002 الصادرة بتاريخ 15/07/2002<sup>(3)</sup>، فبعد إقرار العمل بمبدأ التنازل عن حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية فقد طرحت السلطات العمومية في خضم خيار خصوصية القطاع الاقتصادي فكرة بيع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وهو بمثابة محاولة تملك

(1) - تنص 467 من القانون المدني على أن الإيجار "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم عمل آخر".

(2) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 196.

(3) - للتفصيل راجع في ذلك التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07-2002 المؤرخة في 15/07/2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوح للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم 87-19، والتي تم تجميدها بموجب مقرر من رئيس الحكومة بتاريخ 18/01/2005 (ملحق رقم 05).

حق الرقبة للخواص وبالتالي خروج هذه الأراضي من نطاق الأملاك الخاصة التابعة للدولة إلى الأملاك الخاصة.<sup>(1)</sup>

وقد تطلب المشرع مجموعة من الشروط التي يتعين توفرها لإيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهو الأمر الذي سنوضحه في (فرع أول)، وفي (فرع ثان) نتطرق للالتزامات وحقوق طرفي عقد ايجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

### الفرع الأول: شروط تأجير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

الأصل أنه يجوز لمن يملك حق الانتفاع تأجير الشيء محل الحق، لأن الإيجار يعد وجها من أوجه استغلال الشيء، غير أنه لا يكون نافذا في مواجهة مالك الرقبة إذا تجاوزت مدة الإيجار المدة المتفق عليها لبقاء حق الانتفاع، كذلك ينتهي الإيجار بموت المنتفع، غير أنه إذا كان حق الانتفاع محله أرضا مزروعة استمر الإيجار إلى حين إدراك الزرع، على أن يدفع المنتفع أو ورثته أجرة عن هذه المدة وهذا ما نصت عليه المادة 852 من القانون المدني، وكذلك نص المادة 469 قبل تعديلها إذ كانت ترجئ انقضاء الإيجار لحين نقل محصول السنة، وهو الأمر الذي كرسه قرار المحكمة العليا بتاريخ 2004/06/29 في القرار رقم 274776، والذي قضى بأن يحدد أجل التتبيه بالإخلاء في إيجار الأراضي الفلاحية بالمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة طبقا لما هو محدد بالمادة 469 من ق م.<sup>(2)</sup>

غير أن المشرع استغنى في التعديل الجديد للقانون المدني لسنة 2005 بموجب الأمر 05-10<sup>(3)</sup> عن ذلك وجعل الإيجار ينتهي بقوة القانون بمجرد انقضاء حق الانتفاع، وهذا دون فسح المجال لجني المحصول أو نقله من طرف المستأجر.<sup>(4)</sup>

ف عندما لا يختار المستفيدون تملك الأرض عن طريق البيع أو إيجارها في خلال سنة كاملة تبدأ من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، فإن حق انتفاعهم الدائم يتحول إلى حق في الإيجار وهذا الأخير يخضع لجملة من الشروط منها ما يتعلق بأطراف عقد الإيجار ومنها ما يتعلق بالموضوع وهي على النحو التالي:

(1) - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مرجع سابق، ص 67.

(2) - للتفصيل أكثر، أنظر مجلة المحكمة العليا العدد 01 لسنة 2004، سنة 2005، ص 246.

(3) - القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 44 لسنة 2005.

(4) - شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، وفق أحدث النصوص المعدلة (القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007)، جسور للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، سنة 2010، ص ص 37 و38.

### أولاً: الشروط المتعلقة بالأطراف

الأصل أن كل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الأهلية الكاملة له حق الإيجار وحق الاستئجار مهما كانت جنسيته، غير أن المشروع قيد من هذا المبدأ بالنسبة لإيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة فبالرجوع إلى نصوصه نجد فئتان فقط من لهما حق الاستئجار أولهما المستفيدون الموجودون في المستثمرات الفلاحية ولقد أعطيت لهم الأولوية في الاستئجار على أساس أن لهم حق انتفاع مؤبد في ظل قانون 87-19، وثانيهما المجاهدون أو ذوي الحقوق.

كما لا يستفيد من إيجار الأراضي الفلاحية إلا الحائزون على حق الانتفاع الدائم والذين تتوفر فيهم جملة من الشروط منها:

- التمتع بالجنسية الجزائرية والحقوق المدنية.

- عدم الإتيان بأي سلوك يمس بالمصلحة الوطنية أثناء ثورة التحرير الوطنية.

- أن يكون من العمال الدائمين أو أشخاص آخرين مؤطرين في المستثمرات الفلاحية عند تاريخ نشر القانون 87-19، أو يكون مستفيدا كمهندس أو تقني أو عامل موسمي أو يكون من الشباب الفلاحين.

- أن يكون قد وفى بالالتزامات المفروضة عليه ضمن أحكام القانون 87-19 من دفع الأتاوى والأقساط المترتبة عن تسوية المبالغ الأملاك المتنازل عنها عند إنشاء المستثمرة.

ويترتب عن عدم توافر هذه الشروط إلغاء العقد الإداري دون المساس بطرق الطعن أمام المحاكم الإدارية.

أما المستفيدون الذين يحوزون قرارات ولائية فقط يجب عليهم الاتصال بمديرية أملاك الدولة خلال شهرين (02) من تاريخ تبليغ الإعدار الموجه لهم من قبل مديرية الفلاحة بالولاية وذلك من أجل تقديم الوثائق اللازمة لتحرير العقد وإلا يجردون من حقوق الاستفادة من الأراضي وبالتالي يجرمون من الإيجار.<sup>(1)</sup>

في حين نصت المادة 48 من المشروع على أن تؤجر الأراضي الفلاحية المستردة، أو التي أصبحت متوفرة، وكذلك الأراضي التي لم توزع بعد للمجاهدين وذوي الحقوق، ولا يشترط في هؤلاء صفة الفلاح الدائم أو مؤطر في مستثمرة فلاحية أو مهندس أو تقني فلاحي على عكس ما نص عليه القانون 87-19 في المادة 10 منه.

(1) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 210.

## ثانيا: محل الإيجار

يشمل الإيجار بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، أراضي البور الأراضي الغابية الأراضي المدمجة في المحيطات القابلة للتعمير، الأراضي المستردة، الأراضي التي لم توزع بعد الأراضي الموضوعة تحت تصرف المؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذلك الأوعية العقارية للبناءات المستخدمة لغرض الاستغلال أو السكن، كما تجدر الإشارة إلى أن هذه الأموال كانت محل بيع في ظل القانون 87-19.<sup>(1)</sup>

كما أن إيجار الأراضي الزراعية لا يشمل الأدوات والآلات الزراعية الموجودة فيها كأدوات الحصاد وكذلك لا يشمل المواشي وكل ما يتصل بالأرض اتصال قرار وبقاء، أما ما يتصل بالأرض اتصال قرار كما الحال بالنسبة للنبث والأشجار المثمرة سواء أكانت برية أم مزروعة فإن عقد الإيجار يشملها، إلا أنه وفي حال الاتفاق يجوز الاتفاق على شمول الإيجار الآلات والأدوات الزراعية والمواشي وغيرها استثناء وفي هذه الحالة يكون مستأجر الأرض الزراعية ملزما بصيانة هذه الأشياء واستعمالها في حدود التزام الشخص المعتاد، كما يتحمل تبعه هلاك هذه الأشياء وفقا لما هو مقرر في القواعد والأحكام العامة في القانون المدني.<sup>(2)</sup>

ويتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة لأنها ركن أساسي في العقد على أساس الموسم الزراعي والمشروع لم يتعرض إلى ذلك بل أشار ضمن المادة 28 منه على أن يحدد مبلغ الإيجار على أساس مقاييس ومعايير مقرر عن طريق التنظيم.

ويتم دفع الأجرة حسب المواعيد المتفق عليها، وعادة ما تكون في نهاية كل سنة، ويكون دفع الأجرة في موطن المستأجر مالم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك، كما يشكل عدم دفع الأجرة لأربعة (04) آجال متتالية عقب إعدارين سببا للفسخ القضائي للإيجار، وتتكفل إدارة أملاك الدولة بتحصيل هذه المبالغ.

## ثالثا: مدة الإيجار

تخضع المدة في إيجار الأراضي الزراعية لاتفاق الطرفين المتعاقدين، وعادة ما تكون لدورة زراعية تشمل المحصولين الصيفي والشتوي، كما يراعى في تحديد المدة ما جرى عليه العرف الزراعي ذلك أن أعمال البذر والحصاد تتوقف مباشرتها على الظروف الجوية وغيرها، فإذا انقضت المدة قبل أن يدرك

(1) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 211.

(2) - العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني - البيع والإيجار -، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 01، عمان، الأردن، سنة 2009، ص 340.

الزرع لسبب لا يد للمستأجر فيه ترك بأجر المثل حتى يتم إدراكه وحصاده، ويبرر هذا الحكم بكون عقد الإيجار من العقود الزمنية التي تنتهي بانتهاء المدة المحددة له مالم يشترط تجديده تلقائياً فإذا انقضت مدة إيجار الأرض الزراعية قبل أن يدرك الزرع أي قبل أن يبدو ناضجاً وجب على المستأجر أن يرد الأرض إلى مالكيها، ولكن عدم نضج الزرع خلال مدة العقد لسبب لا يد للمستأجر فيه يعد من قبيل الضرورة الملحة التي تجيز تمديد عقد الإيجار، فيسمح للمستأجر البقاء في الأرض المؤجرة إلى حين نضج الزرع وحصاده، على أن يدفع أجر المثل عن هذه المدة.<sup>(1)</sup>

إذ تعتبر المدة هي أساس حساب المنفعة والأجرة لذا يتعين تحديدها وقد نص المشروع في المادة 25 منه على أن مدة الإيجار الممنوحة بعنوان هذا القانون ثلاثون (30) سنة قابلة للتجديد، وبهذا يكون المشروع قد تراجع عن الإيجار المؤبد الذي نص عليه بموجب أحكام القانون 87-19 وبذلك يتقادم سلبات الإيجار في ظل هذا الأخير منها حبس العين المؤجرة عن التداول.<sup>(2)</sup>

كما يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف بسبب لا يد له فيه، فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افتراضاً وحتى يقوم الدليل على العكس لأن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة ومن ثم يسأل المستأجر قبل الجهة الإدارية المؤجرة عن التلقيات للعين نتيجة لإخلال المستأجر بالتزامه برد العين بالحالة التي تسلمها عليها.<sup>(3)</sup>

كما تجدر الإشارة في هذا المقام أن الأصل أن يتم إفراغ التصرف (الإيجار) في شكل رسمي مع تسجيله وإشهاره لأنه من العقود الإيجارية الطويلة المدة<sup>(4)</sup> التي تستوجب التسجيل والإشهار طبقاً لنص المادة 17 من الأمر 75-74.

لكن وعلى خلاف ذلك فقد نص المشروع على إفراغ عقد الإيجار الزراعي طبقاً لنص المادة 53/02<sup>(5)</sup> من قانون التوجيه العقاري 90-25 في عقد عرفي وهو ما نجده مكرساً بموجب قرار المحكمة

(1) - العبودي عباس، مرجع سابق، ص ص 341 و342.

(2) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 212.

(3) - أحمد محمود جمعه، النظام القانوني للأملاك العامة والخاصة المملوكة للدولة وللأشخاص الاعتبارية العامة ولهيئات الموائى المصرية، منشأة المعارف بالإسكندرية، د ط، مصر، سنة 2009، ص 174.

(4) - في هذا الصدد نجد أن المادة 17 من الأمر 75-74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نصت على أن "أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها...."

(5) - ما يلاحظ على أن نص المادة 53/02 من ق ت ع قد جاءت على خلاف ما تقرره أحكام المادة 324 مكرر 01 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني والتي تشترط لإبرام عقد الإيجار الزراعي تحريره في عقد رسمي وبذلك يشكل نص المادة 53 الوارد بقانون التوجيه العقاري نصاً خاصاً يقيد النص العام الوارد بموجب أحكام القانون المدني.

العليا بالملف رقم 258049 الصادر بتاريخ 25/02/2004.<sup>(1)</sup>

إذ أن المشرع أجاز للمالك وخروجا عن القواعد العامة إمكانية تأجير الأراضي الفلاحية متخليا بذلك عن مبدأ الخدمة الشخصية والمباشرة حتى ولو تم ذلك بعقود عرفية، رغم بطلان هذه العقود بطلانا مطلقا لمخالفتها المادة 12 من الأمر 70-91 المتضمن تنظيم التوثيق والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني وهو الأمر الذي لم يكن مسموحا به في ظل قانون الثورة الزراعية الملغى الذي يعتبر الخدمة الشخصية والمباشرة للأرض الفلاحية أو القابلة للفلاحة أمرا لا بد منه تحت طائلة إلغاء حق الملكية.<sup>(2)</sup>

وهو مؤدى القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 0986849 المؤرخ في 16/ماي/2016 الذي جاء فيه أن "المبدأ يعتبر الإيجار الفلاحي المنعقد بموجب عقد عرفي صحيحا ومنتجا لكل آثاره حيث وبالفعل وبالرجوع إلى القرار المطعون فيه نجد أن الطاعن تربطه علاقة إيجار بأرض النزاع والذي أبرمه معه المدعو (و.ع) بموجب عقد عرفي طبقا للمادة 53 من ق ت ع ابتداء من سنة 2009 إلى غاية 2016، وبغض النظر إن كان للمؤجر له الصفة أم لا، فإن الطاعن يملك سنداً لاستغلال أرض النزاع والذي لازال قائما ومنتجا لآثاره القانونية وبالرغم من ذلك اعتبره قضاة المجلس متعدي، وعليه يكون قضاة المجلس قد أشابوا قرارهم بعبء القصور في التسبب وبذلك عرضوا قرارهم للنقض والإبطال.<sup>(3)</sup>

### الفرع الثاني: التزامات وحقوق طرفي عقد إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة

#### للدولة

يرتب عقد الإيجار التزامات وحقوقا في ذمة كل من المستأجر والمؤجر وهو ما سنعرضه ضمن التقرير التالي:

#### أولا: التزامات وحقوق المستأجر

- يلتزم المستأجر بصيانة الأرض الفلاحية وذلك بالمحافظة على طابعها الفلاحي والبنائات التابعة للمستثمرة بعدم استخدام المنشآت لأغراض لا علاقة لها بالفلاحة، والعناية المطلوبة في المحافظة على الاراضي وحياتها هي عناية الرجل العادي.

- يتمتع المستأجر عن التأجير الفرعي للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، في حين

(1)- للتفصيل أكثر راجع سايس جمال، مرجع سابق، ص 441.

(2)- لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة للأملاك الخاصة-مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة-، منشورات دار الخلدونية، د ط، الجزائر، سنة 2019، ص 33.

(3)- الموقع الرسمي للمحكمة العليا <http://www.cour.supreme> ، أطلع عليه بتاريخ 2020/05/31 على الساعة 21: 23.

أجازت المادة 51 من قانون التوجيه العقاري التأجير الفرعي في مراعي القش وذلك بالنسبة لأراضي الملك الخاص.

- للمستأجر الحق في تجديد الإيجار عند إنتهاء مدته.

- للمستأجر الحق في القيام ببناءات ضرورية بناء على رخصة مسبقة من طرف إدارة أملاك الدولة وذلك لاستغلال الأراضي الفلاحية على وجه أفضل، وتعتبر هذه الاستثمارات المنجزة ملكا له.

- لا يتم التنازل عن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى في حالة إصابة المستأجر بعجز بدني يمنعه من تسيير أملاكه شخصيا، ولا يتم التنازل إلا لزوجته الشريكة فعلا في الاستغلال أو لأحد فروع أو لمجموع فروع البالغين سن الرشد على الشيوخ.<sup>1</sup>

- ينتقل حق الإيجار للورثة في حالة وفاة المستأجر، غير أنه يجب التفرقة بين المستثمرة الفلاحية الفردية، والمستثمرة الفلاحية الجماعية، فعند وفاة المستأجر في مستثمرة فردية فإن إدارة أملاك الدولة تعد عقد إيجار جديد باسم الورثة الراغبين في مواصلة الاستغلال، أما إذا لم يرغبوا في مواصلة الاستغلال فإنه يتوجب عليهم المطالبة بفسخ عقد الإيجار خلال 06 أشهر الموالية لوفاة المستأجر.

وفي حال وفاة المستأجر العضو في مستثمرة فلاحية جماعية فإن الورثة يلتزمون بتعيين وكيل عنهم لمواصلة الاستغلال ضمن الجماعة، وإذا لم يرغبوا في ذلك وجب عليهم التنازل عن حصتهم لأحد المجاهدين أو أحد أبناء الشهداء خلال 06 أشهر التالية لوفاة المستأجر.

### ثانيا: التزامات وحقوق المؤجر

يمكن للدولة أن تستعمل حق استرداد أملاكها التي تم تأجيرها عندما يتم إدماج هذه الأراضي جزئيا أو كليا ضمن المساحات القابلة للتعمير، وفي هذه الحالة يستفيد المستأجر من تعويض مسبق عادل ومنصف.

وفي حال ما إذا احتوت المستثمرة بناءات مكتسبة على شكل ملكية من قبل المستأجر فإن ثمنها يخصم من التعويض.

أما إذا كان البناء مخصصا للاستعمال السكني لغير المستأجر فإن وضعيته تسوى وفق حالتين:

- في حال إمكانية فصل البناء عن المستثمرة دون أن يشكل ذلك ضررا لها يتم التنازل عن البناء لفائدة الشاغل.

- إذا كان فصل البناء يسبب ضررا للمستثمرة الفلاحية ففي هذه الحالة يتم تأجيره أو التنازل

<sup>1</sup> - بن يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 214.

عنه للمستأجر .

### المطلب الثاني: بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمستفيدون منه

تضمن مشروع بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي كانت تستغل في إطار القانون 87-19 وتتضمن تلك الأراضي التي لا مالك لها، أو بدون وارث، أو الأراضي المؤممة أو المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية، أو الموضوعة تحت الحماية والتي لم يطالب بها في الآجال المحددة في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26، وكذا الأوعية العقارية لبناءات المستثمرة أو السكنات، وتم استثناء الأراضي الفلاحية التابعة للهيئات العمومية والأراضي الموضوعة تحت تصرف المؤسسات الاقتصادية والأراضي المدمجة ضمن المحيط العمراني عن طريق أدوات التهيئة والتعمير .

أما الأشخاص المستفيدون من مشروع بيع الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فوفقا للمادة 02 من هذا المشروع فإن البيع يتم لفائدة المستغلين الفلاحين الحائزين على حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 وهم أصحاب المستثمرات الفلاحية (فرع أول)، وفئة المجاهدين ذوي الحقوق (فرع ثان).

### الفرع الأول: أصحاب المستثمرات الفلاحية

وهم أصحاب المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية التي أنشأت بموجب القانون 87-19 والذين يحوزون عقدا إداريا مشهرا مع إمكانية تسوية وضعية أصحاب المستثمرات الذين أثبتوا العمل الفلاحي الفعلي والحاصلون على قرارات إدارية مسجلة طبقا للأشكال القانونية، وذلك في أجل شهرين (02) من نشر القانون بالجريدة الرسمية تحت طائلة التجريد من الحقوق العقارية.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: فئة المجاهدين وذوي الحقوق

تنص المادتان 02 و 48 من المشروع على بيع الأراضي المستردة أو التي أصبحت متوفرة وكذلك الأراضي التي لم توزع بعد للمجاهدين وذوي الحقوق، ولا يشترط فيهم صفة الفلاح أو مؤطر في مستثمرة فلاحية أو مهندس أو تقني فلاحي عكس ما تم النص عليه في القانون 87-19 في المادة العاشرة منه.<sup>(2)</sup> كما تجدر الإشارة إلى أنه في حالة وفاة المترشح للتملك في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية قبل إبرام عقد البيع فإن لورثته الحق في شراء الأرض والسبب في ذلك أنهم أصبحوا مالكين لحق الانتفاع الدائم عن طريق الارث، الأمر الذي يمكنهم من ممارسة حق الشفعة طبقا لنص المادة 795 من القانون

(1) - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 68.

(2) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 204.

المدني، كما لهم الحق في التنازل عن نصيبهم لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق إذا كان مورثهم ضمن مستثمرة فلاحية جماعية، أو يطلبون الشراء إذا كان المتوفي في مستثمرة فلاحية فردية.

خلال عملية البيع وتحرير العقد تراعي القيمة التجارية لملكية الرقبة التي تكون أقل بكثير من ملكية حق الانتفاع الدائم، مع مراعاة سن المستفيد من عملية البيع، على أن يكون الدفع فوري أو على أقساط لتتولى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولايات تحرير وإعداد عقود البيع الإدارية التي يجب أن تسجل وتشر بالمحافظات العقارية المختصة.<sup>(1)</sup>

إن عملية بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة تدخل في إطار تنازل الدولة عن عناصر ملكيتها الثلاث (استعمال واستغلال وتصرف)، فعملية البيع في هذه الحالة تعني الخصوصية النهائية للقطاع الفلاحي العمومي بعد الخصوصية الجزئية في إطار القانون 87-19 حيث منحت الدولة المنتجين حرية تسيير الأراضي مع احتفاظها بملكية الأرض، فإذا تمت عملية البيع فإن الدولة تكون بذلك قد ألغت النظام التعاوني الذي استمر لفترة تفوق 35 سنة، وبهذا الإجراء تحول ملكية الأراضي من الأملاك الوطنية إلى الأملاك الخاصة.<sup>(2)</sup>

فإذا أردنا تقييم سياسة بيع الأراضي فإن السلبيات التي قد تنبثق عن إتباعها هي استحواد أصحاب رؤوس الأموال على الأراضي، وتحويل الفلاح إلى مجرد أجير إذا تم البيع بالأسعار الحقيقية أو بأسعار رمزية في ظل تحرير السوق العقارية سيؤدي إلى مضاربة هؤلاء الفلاحين لصالح أصحاب رؤوس الأموال، وكذا تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي لحساب قطاعات أخرى وبخاصة القطاع العمراني وكذا تسجيل إهمال الأراضي وتفتيتها بسبب النزاعات العائلية، وكذا صعوبة التحكم في الفلاحين وإجبارهم على احترام سياسة معينة في الانتاج.<sup>(3)</sup>

إن أعمال عملية بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة خلال هذه الحقبة الزمنية لا يتعارض مع أحكام القانون 87-19 لأنه يدعم ملكية المستفيدين فيصبحون مالكين ملكية تامة للأراضي إضافة لحق الانتفاع.

أما تحويل حق الانتفاع الدائم لحق إيجار مؤقت يشكل نوعاً من الإجحاف في حق المستفيدين وبخاصة

(1) - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 69.

(2) - أحمد قايد نور الدين وعبة فريد، نحو خصوصية الأراضي الفلاحية العامة في الجزائر رؤية تقييمية لمشروع قانون بيع أو تأجير الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة، مقال منشور بمجلة الاقتصاديات المالية البنكية وإدارة الأعمال، العدد 01، جانفي 2012، ص 168.

(3) - المرجع نفسه، ص 171.

الحائزين للعقود الإدارية الذين لم يرتكبوا أي خطأ في ظل القانون 87-19. (1)

في حين يتبين لنا مما سبق عرضه أعلاه وأن إتمام عملية بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة تشكل مساساً خطيراً بأموال الدولة حتى وأن كانت مقتصرة على فئات محددة خصها المشرع بميزات وعلى الخصوص الأشخاص الذين لا يمارسون النشاط الفلاحي، وقد وفق المشرع بعدم السماح بتطبيق مشروع بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

---

(1) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 216.

### المبحث الثالث: ضوابط حرية المعاملات والرقابة على العقار الفلاحي

إبان تطبيق سياسة الثورة الزراعية تم فرض قيود على حرية التملك منها فرض حد أقصى مسموح به لتملك الأراضي الفلاحية وحظر تملك الأجانب، وفرض نمط الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية. لذا سنتطرق إلى بيان مظاهر تحرير المعاملات العقارية بعد أن كانت ولحقة من الزمن خاضعة لقيود تشريعية وتنظيمية أملت الظروف السياسية والتاريخية التي مرت بها البلاد ضمن ثلاث مطالب (المطلب الأول) يتعلق برفع القيود عن حرية التملك، و(المطلب الثاني) يتعلق بالديوان الوطني كآلية للرقابة على المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية، وفي (المطلب ثالث) نتعرض لإقرار ممارسة للدولة لحق الشفعة على الأراضي الفلاحية.

#### المطلب الأول: رفع القيود عن حرية التملك

أرسى المشرع عدة تدابير لرفع القيود عن حرية التملك في (فرع أول)، كما عزز شرط الرسمية على مختلف المعاملات الواردة على العقار الفلاحي في (فرع ثان).

#### الفرع الأول: تدابير رفع القيود عن حرية التملك

أدت تدابير حماية وتسيير الأملاك العقارية الشاغرة وضرورة التصدي لمختلف المضاربات العقارية الواقعة بعد الاستقلال مباشرة إلى صدور المرسوم 64-15 المؤرخ في 20/01/1964 الذي أخضع جميع المعاملات العقارية التي يكون موضوعها إنشاء أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية إلى رخصة مسبقة يسلمها عامل العمالة "الوالي" حالياً، ليضاف إلى هذا المنع أحكام تنظيمية أخرى تطرقت لوجوب معاينة جميع المعاملات العقارية بعقد رسمي مع ضرورة إيداع الثمن لدى الموثق محرر العقد تحت طائلة البطلان.

وكانت بداية الرجوع عن التملك العمومي للعقار الذي تجلت ملامحه أثناء سن القانون 83-18 المتعلق بحياسة الملكية الفلاحية والذي أدى إلى مراجعة المرسوم 64-15 بموجب المرسوم 83-344 الصادر في 22/05/1983 الذي جعل إجراء الحصول على الرخصة قيدا على تملك الأجانب للعقار دون الوطنيين، كما أن استعمال الدولة لحق الشفعة خضع هو الآخر لنوع من التحيين والمرونة أثناء صدور التعليمات الوزارية رقم 172 بتاريخ 10/12/1992 والتي وضعت حدا للتعامل فيها من قبل الأجانب معلنة عن حرية تملك الأجانب للعقار باستثناء احترام طلب إداري مسبق بوجه إلى الوالي المختص لممارسة حق الشفعة.<sup>(1)</sup>

(1) - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 68.

إذ يعد المرسوم 64-15 المعدل أساسا لقاعدة حرية المعاملات، إذ أخذ المشرع بمبدأ الحرية المطلقة، لكن هذا المبدأ وردت عليه استثناءات بحيث انقلب الوضع فأصبح الحظر كأنه هو القاعدة وحرية المعاملات هي الاستثناء ومن بين هذه القيود:

\* المرسوم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتعلق بتنظيم المعاملات، البيوع، الإيجارات الإيجارات الزراعية للأماكن المنقولة والعقارية.

\* المرسوم 83-344<sup>(1)</sup> المؤرخ في 21 ماي 1983 المعدل لبعض أحكام المرسوم 64-15 المتعلق بحرية المعاملات.

\* منشور وزاري ينص على إجراء التحقيق بالإضافة إلى الرخصة التي يتم منحها في بعض الأحيان من قبل وزير المالية.

فطبقا لنص المادة الأولى والثانية الخامسة من المرسوم 83-344 فإن العمليات التي تتم ما بين الأحياء (التصرفات الإرادية) والتي يقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية أجنبية تخضع لطلب الرخصة المسبقة، وتتعلق هذه التصرفات بإنشاء أو إنهاء أو تحويل بمقابل أو بدون مقابل للحقوق العينية العقارية أو حقوق الملكية والارتفاق والاستغلال والتنازل عن الحصص والرهن العقاري والرهن الحيازية العقارية والحكر، وكذا عقود الإيجار التي تفوق 09 سنوات، والتقديمات والإيجار التسييري للمحلات التجارية.

أما الإيجارات التي تقل مدتها عن 09 سنوات سواء أكانت تجارية أم سكنية فإنها تخضع لنص المادة 29 من القانون 08-11<sup>(2)</sup> والتي تنص على أن "على كل مؤجر محترف أو عادي يأوي أجنبيا بأية صفة كانت أن يصرح به لدى محافظة الشرطة أو فرقة الدرك الوطني، وفي حالة عدم وجود هذه المصالح لدى بلدية محل العين المؤجرة خلال (24) ساعة".

في حين يبقى التصرف بالهبة أو الوصية أو الوقف خاضعا لأحكام المادة 03 من المرسوم 64-15 التي تعفي الأجنبي من ضرورة استصدار الرخصة المسبقة.<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> المرسوم 83-344 عدل المرسوم 64-15 الذي تضمن 10 مواد عدل نص المادة 1 و2 و5 وألغى المواد 4 و6 و7 و8 وأبقى على نص المواد 3 و9 و10.

<sup>(2)</sup> القانون 08-11 المؤرخ في 25 جوان 2008 المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها ج ر عدد 36 المؤرخة في 02 جويلية 2008.

<sup>(3)</sup> خدروش الدراجي، الجوانب العملية في إعداد العقود الناقلة للملكية والحقوق العقارية ذات الطرف الأجنبي، مداخلة بالملتقى الجهوي بالوادي حول النظام القانوني لتعاقدات الأجانب في الجزائر، من تنظيم الغرفة الجهوية للموثقين بالشرق بالتنسيق مع مجلس قضاء الوادي، يومي 22 و23 ماي 2013، ص 92.

أما بالنسبة لتحرير المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي الخاص فقد أدى تطبيق آلية التأميم أثناء تطبيق الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية إلى تحديد الملكيات الفلاحية الخاصة وإلحاق جزء معتبر منها ضمن أملاك الدولة مع إقرار حكم إبطال جميع المعاملات العقارية التي تمت على الأراضي الفلاحية والمزارع الخاصة في الفترة الممتدة بعد 05/07/1965 إلى 08/11/1971 تاريخ صدور قانون الثورة الزراعية، فقد أدى توسيع التملك العمومي للعقار الفلاحي بموجب الأمر 71-73 إلى وقف كل عمليات نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية من تاريخ نشر الأمر 71-73 إلى غاية القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية.

وقد أتاح ذلك للدولة ممارسة واسعة لحق الشفعة على الأراضي الفلاحية الخاصة الشيء الذي دفع بالمشروع وأثناء صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 إلى وضع حد للاعتداء على هذه الأراضي الفلاحية الخاصة وذلك من خلال إلغاء الحد الأقصى لتملك الخواص للأراضي الفلاحية، إذ تنص المادة 145 من الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية "تطبيقاً لأحكام المادتين 140 و141 أعلاه إن الحد الأقصى للمساحة المرخص بحيازتها والانتفاع بها فردياً في البلدية المعنية يعين بالقياس مع الحد الأقصى لمساحة الأرض غير العرش والمساوية لها في الجودة والتي يمكن أن تكون موضوع حق بالملكية الخاصة ضمن نفس البلدية وذلك مع مراعاة جودة التربة على وجه الخصوص وسقيها ونوع الزراعات المنجزة فيها والتي يمكن أن تكون حق بالملكية الخاصة ضمن نفس البلدية".

فالمشروع وفقاً لهذا النص قد حدد المساحة الفلاحية المعنية بتملك الخواص وفق معيار طاقة عمل المالك وعائلته وتحقيق دخل كاف للعائلة وفق معايير محددة بدقة تختلف حسب كل منطقة من الوطن معنية بتدابير الثورة الزراعية، غير أن قانون التوجيه العقاري قد رفع هذا القيد بموجب أحكام المادتين 55 و75 منه وذلك في إطار عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض واحترام مقاييس التوجيه العقاري.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: اشتراط الرسمية

الأصل أن يراعى التصرف الوارد على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة شرط الرسمية وقواعد الشهر العقاري.

لكن المشروع ورغبة منه في حماية العقار الفلاحي فقد وضع ضوابط تخص طبيعة الأرض الفلاحية ذاتها من عدم إلحاق الأضرار بها من حيث قابليتها للاستثمار وتغيير وجهتها الفلاحية وفقاً لما يلي:

-المساهمة الإجبارية في زيادة الطاقة الإنتاجية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي

(1) - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 70.

إليه المستثمرة الفلاحية.

-حظر البناء أو إنجاز أية منشأة أساسية داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة فكل بناء يتطلب رخصة صريحة تسلم وفق الأحكام والشروط التي تقررها الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير، ولا تسلم هذه الرخصة إلا في إطار الاحتياجات الذاتية.

-عدم جواز إدماج أراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة ضمن أصناف الأراضي القابلة للتعمير إلا بصدور نص تشريعي خاص، أما الأصناف الأخرى فإن التنظيم هو الذي يحدد كفاءات وإجراءات تحويلها وتحديد قيمة التعويض لنقص القيمة لفائدة الدولة والجماعات المحلية.

فالأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية أو الجيدة على النحو المحدد في التشريعات المعمول بها تقتصر حقوق البناء فيها على الإنشاءات اللازمة لجدوى المزارع ومباني المرافق العامة في معظم حالات التخطيط الحضري وأدوات تخطيط المدن يتجاهل تماما حالة الأنشطة الزراعية والمجالات التي تخصصها فكثير من المشاريع المملوكة للدولة أقيمت على مواقع طبيعية ومحيط أراضي زراعية خصبة جدا وذات جودة عالية.<sup>(1)</sup>

-إسقاط حق التملك بسبب عدم الاستغلال، حيث يعد هذا الأخير بمثابة تعسف في استعمال الحق حسب نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري 90-25.<sup>(2)</sup>

وهو الأمر الذي جاء بنص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري على أنه "تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب أن لا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه ويتم ذلك وفقا لنص المادة 36 أعلاه وممارسة حق الشفاعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه."

وكل معاملة تتم خرقا لأحكام المادة 55 تعتبر باطلة وعديمة الأثر طبقا لنص المادة 56 من قانون التوجيه العقاري.<sup>(3)</sup>

كما تم النص بموجب المادة 30/ف02 من قانون التوجيه العقاري على السند الحيازي إذ بموجب

<sup>(1)</sup>- hayette hadef, extension urbain et consommation du foncier agricole, quelle responsabilité des instruments d'urbanisme ? cas de Skikda, Algérie, revue urbanism, n04 december2017, p325

<sup>(2)</sup>- بن صالحية صابر، القيود الواردة على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة، مداخلة بالملتقى المغاربي الأول حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، المنعقد يومي 12 و13 مارس 2018 بكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، ص ص28 و29.

<sup>(3)</sup>- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 128.

هذه المادة فرض المشرع شرط جديد لم يكن منصوص عليه في القانون المدني إذ اشترط على من يدعي الحيازة أن يكون له سند حيازي يبررها أي جعل الحائز في حكم واضع اليد.<sup>(1)</sup>

وفي إطار تحرير المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة فقد تم تكريس آلية وهيئة تعمل على مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية تمثلت في إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87<sup>(2)</sup> المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم.

إذ يعد إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية للرقابة على الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأمر الذي يستوجب تحديد طبيعته وتحديد مهامه في مختلف التشريعات، كما اضطلعت الدولة بممارسة حق الشفعة خلال هذه الفترة.

### المطلب الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية للرقابة

تعود فكرة إنشاء هذا الديوان إلى بداية السنوات الأولى للاستقلال أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي، ومع نهاية فترة الستينيات تخلت السلطة عن هذا الديوان نظرا لتحويله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي، واستمر الوضع على حاله إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد بموجب أحكام القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وقد تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339<sup>(3)</sup> المؤرخ في 22/10/2009.

وفي هذا الشأن نصت مادته الأولى ف 01 على أنه "عملا بالقانون رقم 90-25 تحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحمل اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتدعى في صلب النص الديوان".

فالديوان الوطني للأراضي الفلاحية في طبيعته القانونية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وعلى الرغم من أنه هيئة عمومية تتولى مهام الخدمة إلا أنه مكلف بالتنظيم العقاري طبقا للمادة

(1) - زروقي ليلي، التقنيات العقارية، مرجع سابق، ص 20.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدل والمتمم المؤرخ في 24/فيفري/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15 المؤرخة في 28 فيفري سنة 1996.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 61 لسنة 2009.

01 إلى 05 من المرسوم 96-87.<sup>(1)</sup>

كما أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يشكل المحور الأساسي لسياسة التجديد المعتمدة في تطوير القطاع الفلاحي في وظيفتها التنظيمية للأراضي الفلاحية.

ويتخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري<sup>(2)</sup> ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويخضع في علاقته مع الدولة إلى القانون الإداري، في حين يعد تاجرا في علاقته مع الغير، وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة

يتكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من المديرية العامة حيث يتشكل من 04 مديريات مركزية تشرف على 48 مديرية لا مركزية عبر جميع أنحاء التراب الوطني، وتدعم المديرية العامة بفريق يتكون من المديرية التقنية لإدارة العقار الفلاحي، وإدارة الوسائل، المالية والمحاسبة، المفتشية العامة.

أما المديريات الولائية فهي تتألف من 03 مصالح، مصلحة إدارة العقار الفلاحي، ومصلحة المنازعات العقارية، ومصلحة مراقبة الصفقات العقارية.

كما يناط بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهام عديدة تم النص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87، وكذا المرسوم 09-339 الذي أضاف للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعض المهام منها تنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تمهيدا لمقتضيات القانون 10-03، ويتم ذلك بعد دراسة طلبات الامتياز خلال المدة المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 10-03 تحت طائلة إسقاط الحقوق العينية العقارية عند عدم احترام هذه الأجل من طرف المستفيدين.<sup>(3)</sup>

لذا يتعين بيان المهام المخولة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي تم النص عليها ضمن أحكام المرسوم 96-87 المعدل والمتمم (فرع أول)، وكذا المهام التي أنيطت به بموجب المرسوم 09-339 (فرع ثان) وكذا المهام التي إضطلع بها في ظل القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي 10-326 (فرع ثالث) وذلك وفق التالي:

<sup>(1)</sup> - دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2011 ص 186.

<sup>(2)</sup> - أنظر في ذلك الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الرابط <https://onta.dz>، أطلع عليه بتاريخ 2020/08/19 على الساعة 20:20.

<sup>(3)</sup> - كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ط 02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014، ص 63.

**الفرع الأول: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 21-59**

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المعدل والمتمم بموجب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 :

-مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم 96-87 وبهذا يعتبر الديوان أداة لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي.

- يعمل على وضع الأراضي المصروح بها قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع ويمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع، كما يحوز على الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا لأحكام المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 90-25.

-كما يكون الديوان ملزما بالتنازل في إطار ممارسة مهامه كوكيل عن الدولة على الأراضي التي قام باستعادتها أو تهيئتها، أو تثمينها لفائدة استقرار الفلاحين الشباب أو الفلاحين الذين أنتزعت منهم ملكياتهم من أجل المنفعة العامة.

-يقوم بتطوير الوسائل التقنية والمالية التي تشجع على تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات وعمليات إعادة ضم القطع الأرضية إلى بعضها البعض مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها ويقوم أيضا بإنشاء البطاقات العقارية الخاصة بالمستثمرات الفلاحية، كما يتولى أيضا إنشاء بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي وتسييره، ويقوم بتطويره، كما يعد كل سنة ميزانية للسنة الموالية.<sup>(1)</sup>

عدل المرسوم التنفيذي رقم 96-87 بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-59<sup>(2)</sup> المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث نصت المادة 05 منه على مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتمثلة في:

(1) - كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 67.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 21-59 المؤرخ في 04 فيفري 2021 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 10 المؤرخة في 10 فيفري 2021.

- يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها مهمة تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية وبهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون 90-25 والقانون 10-03 باستثناء المهام الموكلة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 20-265<sup>(1)</sup>، ويكلف الديوان زيادة على ذلك بما يأتي:

-دراسة طلبات الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبالتفويض وتنفيذ الإجراء المنصوص عليه لهذا الغرض.

-ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز.

-السهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير تابعها الفلاحي.

-القيام بكل الدراسات والأبحاث ذات الصلة بمجال نشاطه.

-تنظيم وبطلب من المستثمرين أعمال تكوين وبرامج تحسين المستوى لفائدة مستخدميهم بالتعاون مع مؤسسات التكوين والبحث المعنية.

-تنظيم ملتقيات وأيام دراسية وندوات وغيرها من المحاضرات ذات الصلة بمجال نشاطه.

### الفرع الثاني: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 09-339

بتبني المشرع سياسة تجديد الاقتصاد الفلاحي والريفي ضمن رؤية جديدة تهدف إلى عصنة الأراضي الفلاحية وتحقيق الأمن الغذائي بانتهاج نمط جديد في استغلالها وفقاً لما جاء به قانون التوجيه الفلاحي 08-16، ما استدعى توسيع مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339 التي نصت على أن يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية زيادة على المهام المسندة إليه بموجب المرسوم رقم 96-87 بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراء المحدد لهذا الغرض بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة.

كما يضمن متابعة شروط استغلال هذه الأراضي الممنوحة في شكل امتياز، ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز، والسهر على أن لا يؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية، مع متابعة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج ر عدد 57.

دون المساس باستمرارية نشاطها.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 10-326

تمت توسعة مهام الديوان في ظل القانون 10-03، بحيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على وجه الخصوص ب:

-تنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بعد تلقي ملفات المستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ودراستها.

-التنسيق مع اللجنة الولائية<sup>(2)</sup> بخصوص دراسة الملفات التي تتطلب معلومات تكميلية، أو تلك التي تستحق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها.

-التوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز.

-إرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز باسم كل مستثمر.

-تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقةية المستثمرات الفلاحية، بعدها يتم إعداد وشهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

-تسليم عقود الامتياز إلى المستثمرين أصحاب الامتياز بعد استكمال شكلية التسجيل.

-مراقبة مدى التزام المستثمرين أصحاب الامتياز بالتزاماتهم في استغلال الأراضي الفلاحية مع ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من أن النشاطات التي تتم عليها مطابقة لأحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 ولبنود دفتر الشروط.

- ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل عن حق الامتياز، وتكون مرتبة الديوان في هذه الحالة في المرتبة الثانية(02) بعد المستثمرين أصحاب الامتياز، مع إمكانية تخصيص الأملاك المكتسبة في إطار تجميع المستثمرات بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة.

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

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 68.

(2) - تتكون اللجنة الولائية طبقاً لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 10-326 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 للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها.

-تلقى طلبات تجديد عقود الامتياز.<sup>(1)</sup>

-الترخيص باكتساب أكثر من حق امتياز للشخص الواحد شرط أن يكون الهدف هو تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

-استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأعضاء المستثمرات الفلاحية في حالة فسخ عقد الامتياز أو وفاة أحد المستثمرين، أو في حالة عدم إيداع ملفات التحويل خلال الآجال القانونية، أو في حالة عدم اختيار ورثة المستثمر لأحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 10-03، أو في حالة وجود نزاع قضائي.

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

### المطلب الثالث: إقرار ممارسة الدولة لحق الشفعة على الأراضي الفلاحية

إذا كان الهدف من ممارسة الشفعة من قبل الأشخاص الطبيعية هو القضاء على الشيوع فإن الهدف من ممارسة الدولة للشفعة هو تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية سواء كانت الشفعة على الأراضي الفلاحية التابعة للخوادم أو كانت عند الرغبة في التنازل عن الحقوق العينية العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، لذا أقر المشرع من خلال نص المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية إمكانية ممارسة الدولة للشفعة كطريقة استثنائية يمكن من خلالها تكوين حافظة عقارية توجه لتدعيم السياسة الفلاحية.<sup>(2)</sup>

ويقتضي الأمر لتحليل هذا المطلب التطرق لبيان مفهوم الشفعة في (فرع أول)، ثم لمجال تطبيق الشفعة في الأراضي الفلاحية التابعة للخوادم في (فرع ثان)، وفي (فرع ثالث) التطرق لممارسة حق الشفعة على حق الانتفاع.

### الفرع الأول: مفهوم الشفعة

الشفعة هي قدرة أو سلطة أو مكنة تخول لمن يقوم به سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا أظهر إرادته في ذلك، وهذا الحلول هو حلول في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع والمرتبة عليه وبذلك تنتهي الشفعة إلى اكتساب ملكية العقار المبيع أو اكتساب الحق العيني عليه ولو جبرا على المشتري، فمن يعلن رغبته في الأخذ بالشفعة يحل في عقد البيع محل المشتري دون

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 69.

(2) - كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للمتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 50.

أن يتوقف ذلك على رضاه، ويتملك العقار المبيع فيضمه إلى عقاره الأصلي،<sup>(1)</sup> وهو التعريف الذي أورده نص المادة 794 من القانون المدني "الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية...".

فالشفعة خيار ومشينة للشفيع حق استعمالها، وهي رخصة قانونية تجيز حلول شخص الشفيع محل المشتري في بيع العقار إذا توافرت حالاتها وشروطها، فالشفعة بذلك ليست حق شخصي أو عيني وإنما هي حق مالي يورث، وهي سبب لكسب الملكية في العقار دون المنقول.<sup>(2)</sup>

والشفعة نوعان، شفعة مدنية واردة بموجب أحكام القانون المدني تخص أشخاص القانون الخاص لحماية مصالحهم الفردية وهي طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك العقارية لنفي الضرر عن الشريك أو الجار، وشفعة إدارية منصوص عليها بموجب قوانين خاصة تخص أشخاص القانون العام لتكوين الأملاك الوطنية طبقاً للقانون وحماية المصلحة العامة.<sup>(3)</sup>

ويثبت حق الشفعة لثلاث (03) أشخاص حسب نص المادة 795 من القانون المدني وهم:

- لمالك 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.

وقد أضاف المشرع حالات أخرى يقرر فيها حق الشفعة أوردها في إطار قانون التوجيه العقاري 90-25 وتم تقرير حق الشفعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والدولة وجماعاتها المحلية وفقاً للأحوال التالية:

• **الحالة الأولى** تتعلق بنص المادة 52 من قانون التوجيه العقاري التي أشارت إلى حالة قانونية تتمثل في ممارسة حق الشفعة لهيئة عمومية" الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" تستعمله لشراء أراضي فلاحية غير مستغلة عندما تتعرض للبيع ويولي حق الشفعة هنا الحالات المدونة بالمادة 795 من القانون المدني.

بالرجوع إلى محتوى نص المادة 52 من ق ت ع فإن وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير

(1)-خالد أحمد، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2008، ص 19.

(2)- السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع في الشفعة كسبب لكسب الملكية في العقار في ضوء أحكام محكمة النقض دار الكتب والدراسات العربية، د ط، د ب ن، سنة 2018، ص 13.

(3)-لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 19.

المشار إليه في المادة 51 من قانون التوجيه العقاري مخصص للحالات التي يكون فيها المالك لأسباب قاهرة عاجزا مؤقتا عن استغلال الأرض المقصودة، ويمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار، وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع، وفي هذا الإطار يمكن للهيئة العمومية المؤهلة التقدم لشراء هذه الأراضي، مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني.<sup>(1)</sup>

إذ يجيز نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري للهيئة العمومية أن تمارس حق الشفعة عندما تبرم معاملات عقارية تنصب على أراضي فلاحية من شأنها إلحاق ضرر بقابليتها للاستغلال أو تحويل طبيعتها الفلاحية.

• أما الحالة الثانية: فيتقرر حق الشفعة لأصحاب الأراضي الفلاحية المجاورين للأراضي محل المعاملات في إطار المادة 55 من قانون التوجيه العقاري، كما تشير إليه نص المادة 57 من القانون السالف الذكر والتي تنص "يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المذكور أعلاه إلى المجاورين في إطار أحكام المادة أعلاه، وبغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة".

• في حين أن الحالة الثالثة: يتقرر حق الشفعة لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية في الأراضي العامرة والقابلة للتعمير بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية وفقا للمادة 71 من قانون التوجيه العقاري والتي تنص على أنه "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية وتطبيق حق الشفعة المذكور، مصالح عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 06/09/1975 المذكور أعلاه".<sup>(2)</sup>

كما تجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن المشرع لم يتطرق إلى مسألة مدى جواز تجزئة الأخذ بالشفعة<sup>(3)</sup> أي تبويض (تفريق) الصفقة على المشتري من عدمه.

(1)-خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، ط02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011، ص175.

(2)-المرجع نفسه، ص176.

(3)- يقصد بمبدأ عدم تجزئة الشفعة في العقار أنه لا يجوز للشفيع أن يطلب الاستشفاع في جزء من المبيع في ذات الصفقة الواحدة ويترك الباقي حتى تتفرق الصفقة على المشتري فإن فعل ذلك سقط حقه في الشفعة، للتفصيل أكثر أنظر صلاح علي حسين، عدم تجزئة الشفعة في العقار، دار الفكر الجامعي، ط01، الإسكندرية، مصر، سنة 2017، ص18.

فالأصل أن حق الشفعة لا يقبل التجزئة في استعماله، إذ لا يجوز للشفيع عند أخذه بحق الشفعة أن يطلب تملك بعض العقار المشفوع فيه ويترك بعضه الآخر، ومن ثم يستوجب على الشفيع أن يطالب بكل العقار المبيع المشفوع به تفاديا لاحتمالات طرح فكرة تجزئة الشفعة.<sup>(1)</sup>

كما لم يعالج المشرع فرضية تعدد المشترين لعقار واحد، أو تعدد العقارات المبيعة وهي الفروض التي يمكن من خلالها تصور نشوء إشكالية تجزئة الشفعة، إلا أن جانبا من الفقه الجزائري أشار إلى حكم هذا التطبيق وقرر أنه إذا ورد البيع على عدة عقارات بيعت الصفقة واحدة أي بعقد واحد، وهذا الأمر يثير فرضيتين:

الأولى، في حال ما إذا كانت العقارات منفصلة غير مرتبطة ببعضها وتقبل التجزئة، هنا يجوز للشفيع أن يشفع في العقارات التي توفرت فيها شروط الشفعة دون غيرها، بل له أن يقتصر في طلب الشفعة على بعضها فقط.

أما الثانية، إذا كانت العقارات تشكل صفقة واحدة غير قابلة للتجزئة بطبيعتها أو بحسب الغرض المقصود منها، إذ يتعين على الشفيع أن يأخذ الصفقة كلها أو يتركها كلها حتى ولو كانت تضم عقارات لا تتوفر فيها شروط الشفعة.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: ممارسة الدولة للشفعة الإدارية في الأراضي الفلاحية الخاصة

نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية فقد جعل المشرع من استغلال الأراضي الفلاحية واجبا على كل مالك أو حائز لها واعتبر عدم الاستغلال بمثابة تعسف في استعمال الحق يترتب عنه جزاء يصل إلى حد عرض الأراضي الفلاحية غير المستغلة للبيع.

ويكون للدولة بمقتضى هذا التصرف ممارسة الشفعة إلى جانب الشفعاء المنصوص عليهم في المادة 795 من القانون المدني لا بوصفها مالكة الرقبة ولا شريكة في الشيوخ ولا صاحبة حق انتفاع إنما تمارسها للمصلحة العامة بعد تنازل الشفعاء في الأخذ بها.

كما يمكن للدولة أيضا ممارسة الشفعة إلى جانب الشفيع المجاور بمناسبة التصرف في الأراضي الفلاحية بالبيع من طرف ملاكها لفائدة الغير ومتى حلت الدولة محل المشتري في بيع الأراضي الفلاحية التابعة للخواص أعتبرت هذه الأخيرة أراضي متوفرة خارج المستثمرات الفلاحية.<sup>(3)</sup>

فنجذ مجال تدخل الدولة لممارسة حق الشفعة في الأراضي الفلاحية الخاصة عند تقرير جزاء بيعها

(1) - بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 331.

(2) - صلاح علي حسين، مرجع سابق، ص 50 و 51.

(3) - كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 51.

من قبل لجنة إثبات في حالة عدم استغلالها طبقا لنص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري، ومن أجل معاينة وإثبات حالات عدم الاستغلال تم إنشاء لجنة خاصة على مستوى كل ولاية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-484<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-83<sup>(2)</sup>.

وأمام تطبيق إجراء البيع للأراضي الفلاحية غير المستغلة يمكن للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يتقدم لممارسة الشفعة طبقا للمادة 52/ف03 من قانون التوجيه العقاري، والمادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

### الفرع الثالث: ممارسة الدولة لحق الشفعة على حق الانتفاع

بموجب أحكام القانون 87-19 منحت الدولة للمنتجين الفلاحين المعنيين بالاستفادة من حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي الفلاحية التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية وتكون الحقوق الممنوحة قابلة للنقل والتنازل والحجز عليها، فأمام إمكانية التنازل عن حق الانتفاع الدائم فإنه يمكن للدولة دون سواها ممارسة الشفعة في جميع الحالات المشار إليها في المواد 24/ف01 و26/ف2 من القانون 87-19 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-51، وتتم ممارسة الشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

فطبقا لنص المادة 23 من القانون 87-19 فإنه يجوز نقل حصص أعضاء المستثمرة الفلاحية في إطار احترام الشروط المتطلبة قانونا وللدولة بصفتها مالكة الرقبة التدخل لممارسة الشفعة عند التنازل عن حق الانتفاع الدائم إما طواعية أو جبرا.

ويترتب حق الدولة في ممارسة الشفعة في التنازل عن حق الانتفاع الدائم عن طواعية متى كانت عملية التنازل بالإرادة الحرة للمستفيد الأصلي من الحق أو لورثته في حالة الوفاة.<sup>(3)</sup>

وتطبيقا لنص المادة 24/ف02 من القانون 87-19 والمادة 795 من القانون المدني فعند الرغبة في التنازل عن حق الانتفاع الدائم لفائدة الأشخاص المقررة لهم، فإنه يمكن للدولة دون سواها ممارسة الشفعة بوصفها مالكة للرقبة وعلى هذا الأساس يتعين على الموثق الملتزم منه تدوين عقد التنازل إعلام مدير أملاك الدولة للولاية بعملية البيع لحق الانتفاع الدائم لتمكينه كمفوض عن وزير المالية وممثل للدولة

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي، ج ر رقم 83 لسنة 1997.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20/02/2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-484، ج ر عدد 11 سنة 2012.

(3) - كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 57.

طلب ممارسة الشفعة لفائدتها.

ويتعين الإعلام بالعناصر الأساسية المتعلقة بعملية التنازل لاسيما هوية الأطراف والتعيين الدقيق لحق الانتفاع الدائم محل عملية التنازل وكذا الثمن المتفق عليه، وعلى مدير أملاك الدولة للولاية بعد استشارة المديرين الولائيين المكلفين بالفلاحة والتعمير الرد على الموثق بالقرار المتخذ في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ استلامه للتبليغ إما بالأخذ بالشفعة أو تركها لفائدة الغير.

إذا كان الرد بممارسة الشفعة إيجابيا يتبع في ذلك الإجراءات المنصوص عليها في المادة 799 من القانون المدني لغياب النص التطبيقي الخاص في هذا الشأن، ولا يمكن للدولة ممارسة الشفعة إذا تم التنازل عن حق الانتفاع الدائم من قبل ورثة المستفيد الأصلي إذا ما اختاروا التنازل عن حق الانتفاع بمقابل أو مجانا لأحدهم، فلا شفعة إذا حصل البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة تطبيقا لنص المادة 798/ف02 من القانون المدني.

أما إذا اختار الورثة التنازل عن حصصهم الموروثة لفائدة الغير فإن البيع يتم حسب الشروط المحددة في نص المادة 24 من القانون 87-19، مع مراعاة ممارسة الشفعة من قبل الدولة.<sup>(1)</sup>

#### الفرع الرابع: شروط الأخذ بالشفعة

يتبين من أحكام القانون المدني والقانون 87-19 أنه لا يمكن ممارسة حق الشفعة إلا بتوافر الشرطين التاليين:

أولهما، وجود تنازل عن طريق البيع من أحد المستفيدين أو المستفيد إلى أحد العمال المنتمين للقطاع الفلاحي وبالتالي لا تجوز الشفعة في الهبة والوصية والمقايضة أو انتقال الحصة عن طريق الإرث أو البيع بالمزاد العلني وكذلك البيع بين الأصول والفروع في حالة توفر صفة الفلاح فيهم. وثانيهما، وجود شفيع وهو الدولة لأن لها ملكية الرقبة وصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

وإذا كانت المادة 795 من القانون المدني تدرج الشريك على الشيوخ ضمن الأشخاص الذين لهم الحق في الشفعة فإن المادة 09/ف02 من القانون 87-19 لا تجيز ذلك إذ أنها لا تسمح للمستفيد الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة واحدة متى توافرت هذه الشروط تتم الشفعة وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون المدني من إعلان الرغبة واحترام الأجال المنصوص عليها وإلا سقط حقه في الأخذ بالشفعة، ويتم التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط وإلا كان هذا التصريح باطلا.

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 58.

كما يجب على الهيئة المؤهلة أن تودع الثمن والمصاريف لدى الموثق في الأجل المحددة قانوناً. ويترتب على ثبوت حق الشفعة والأخذ بها انتقال ملكية حق الانتفاع إلى الدولة وتحل محل المشتري في الحقوق والواجبات المنصوص عليها في القانون 87-19 وتصبح بذلك مالكة للعقار ملكية تامة.<sup>(1)</sup>

إذ يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الشفعة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المسيرة بالقانون 87-19، وهذا في حالة التنازل عن الحصص داخل المستثمرة الفلاحية، وكذلك في حالة إسقاط حقوق أعضاء هذه المستثمرات الفلاحية، والشفعة في هذه الحالة مكرسة بموجب المادة 62 من قانون التوجيه العقاري، بالإضافة إلى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، وكذا نص المادة 24 من القانون 87-19.

في حين يتجلى النوع الثاني لممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الأراضي الفلاحية التابعة للخواص في حال إعمال نص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري، في حالة إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية.

فالمشرع استوجب ولحماية الأراضي الفلاحية وتأمينها ضرورة استغلالها فأصبح استثمار الأرض الفلاحية التزاماً قانونياً يقع على عاتق مالك الأرض.

وتشرف لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية على إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية وتوقع جزاءات ردية على مالك الأرض الفلاحية ذات طابع الملك الخاص تصل إلى حد تجريده من ملكيته، وفي هذه الحالة يتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لممارسة حق الدولة في الشفعة.<sup>(2)</sup> وقد صدر في هذا الصدد منشور وزاري عن وزير المالية تحت رقم 01 يتعلق بممارسة الدولة لحق الشفعة.<sup>(3)</sup>

بناء على ما سبق يمكن القول بأن الدولة عند ممارسة الشفعة على الأراضي الفلاحية تتبع في ذلك إجراءات قانونية تختلف حسب طبيعة العقارات الفلاحية الممارس عليها الشفعة من كونها تابعة للخواص أو تلك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وهذا لأن الشفعة على النحو المتقدم تشمل كل من الأراضي الفلاحية التابعة للخواص في حال إثبات عدم استغلال الأرض الفلاحية من قبل اللجنة المخولة بذلك، أما في حال ما إذا كانت الأرض الفلاحية من مشتلات الأملاك الخاصة للدولة فهنا تتدخل هذه الأخيرة لممارسة حق الشفعة على حق الانتفاع في حال التنازل عن هذا الأخير.

(1) - بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص 189.

(2) - hatem moulood exploitation private agricultural property in Algerian law, article in jurisprudence journal, vol 11 special; ISSUE(MILOUD MAMMERI UNIVERSITY TIZI OUZOU ALGERIA;p183.

(3) - منشور وزاري رقم 01 مؤرخ في 2009/08/12 المتعلق بممارسة حق الشفعة للدولة صادر عن وزير المالية.

## الفصل الثالث

# استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة في ظل القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي.

يهدف قانون التوجيه الفلاحي إلى تحقيق جملة من الأهداف أهمها مساهمة الانتاج الفلاحي في تحسين مستوى الأمن الغذائي وضمان تطور محكم للتنظيم ولأدوات تأطير قطاع الفلاحة.

وقد خص المشرع العقار الفلاحي بنظام استغلال جديد وهو الامتياز طبقا للمادة 17 وما يليها من القانون 08-16 عوضا عن حق الانتفاع الدائم الذي لم يتم إلغائه نهائيا إلا سنة 2010 بموجب القانون 10-03.

كما اشتمل قانون التوجيه الفلاحي على جملة من الأدوات القانونية والمخططات التي رصدها المشرع من أجل تثمين الأراضي الفلاحية واستثمارها.

فقد أرسى قانون التوجيه الفلاحي عدة وسائل مالية وتنظيمية وآليات قانونية ومؤسسية من أجل بعث النشاط الفلاحي وتطوير وسائل تمويله لدعم الإنتاج الفلاحي والعمل على إدراك الأمن الغذائي وتحقيق الاستثمار الفلاحي .

لذا يتعين علينا تحليل هذا الفصل ضمن (مبحث أول) يتعلق بأحكام الامتياز والاستثمار الفلاحي في ظل قانون التوجيه الفلاحي، و(مبحث ثان) يتعلق بالتمويل الفلاحي والرقابة على استغلال العقار الفلاحي وتأثيرهما على بيئة الاستثمار الفلاحي.

## المبحث الأول: أحكام الامتياز والاستثمار الفلاحي في ظل قانون التوجيه الفلاحي

يعتبر قانون التوجيه الفلاحي الأداة المرجعية لتأطير النشاط الفلاحي عن طريق الامتياز الفلاحي وذلك في إطار تنفيذ برنامج وطني يهدف إلى تحقيق تنمية واستثمار الأراضي الفلاحية على الأمد البعيد وفق خطة اقتصادية تنموية تتم على مراحل زمنية، ارتأى المشرع من خلالها التوجه لاعتماد الامتياز الفلاحي كأسلوب حصري يواكب الأحوال الاقتصادية السائدة.

لذا سنتطرق في هذا المبحث لبيان تعريف الامتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي في (مطلب أول) وفي (مطلب ثان) نبين الاستثمار الفلاحي الذي جاء التنصيص عليهما بموجب أحكام القانون 08-16.

### المطلب الأول: مفهوم الامتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي

ورد مصطلح الامتياز ضمن فحوى نصوص تشريعية كثيرة متفرقة ومتفرقة اشتملت عدة معان، ولعل السبب في ذلك يعود لاعتماد أسلوب الامتياز كنمط لعمليات استغلال العقارات بمختلف أنواعها، وبما أن فحوى دراستنا تتمحور حول استغلال العقار الفلاحي فإننا سنقتصر على بيان للتأصيل التشريعي لمصطلح الامتياز ضمن القوانين المنظمة لعملية استغلال الأراضي الفلاحية في (فرع أول)، ولتعريف الامتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي 08-16 في (فرع ثان).

### الفرع الأول: التأصيل التشريعي لمصطلح الامتياز

بالبحث عن أول استعمال لمصطلح "الامتياز" من قبل المشرع الجزائري كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية نجد وبالرجوع إلى نص المادة 64 مكرر من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي جاء النص فيها على أن "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة الحق".

بتفحص نص المادة أعلاه يتضح لنا وأن منح الامتياز المنصوص عليه في هذه الحالة يتعلق بالأملاك الوطنية العمومية ليس إلا، وذلك من أجل تحقيق المنفعة العامة، ما يعني أن مدلول الامتياز الذي أورده المشرع بنص المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية هو الامتياز في مدلوله الإداري بحيث تمنح الدولة باعتبارها السلطة صاحبة الحق الامتياز المنصب على مرفق عمومي "الأملاك الوطنية العمومية" للمستثمر صاحب الامتياز سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا الحق في استغلال الملك العمومي عن طريق الامتياز، وذلك من أجل تحقيق المنفعة العامة، لمدة معينة لم تحدد مقدارها في نص

المادة أعلاه وعند نهاية الامتياز تعود المنشأة أو التجهيز محل الاستغلال بموجب الامتياز للدولة.

في حين أورد نص المادة أعلاه أن طبيعة الامتياز الذي تمنحه الدولة باعتبارها السلطة صاحبة حق الامتياز للمستثمر صاحب الامتياز على أنه عقد، والمتعارف عليه أن العقد هو اتفاق طرفين على إحداث أثر قانوني معين، في حين أنه من البديهي أيضا أن الدولة في إبرامها للعقود تتعامل بصفتها صاحبة السلطة ما يوحي بأنه عقد بإرادة منفردة تبسط فيه الدولة شروطها وما على المستثمر صاحب الامتياز إلا قبولها دون مناقشة ما يعني أن ورود كلمة "عقد" في هذه المادة لا تؤدي مدلولها الحقيقي.

### الفرع الثاني: تعريف الامتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي 16-08

أورد المشرع بنص المادة 03 /ف/02 من القانون 16-08 على أن الامتياز "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية".

يتضح من نص المادة أعلاه أن عقد الامتياز يمنح من قبل السلطة المؤهلة لشخص وتخوله بموجبه الحق في استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة.

\*لم يبين النص الجهة المختصة بمنح الامتياز، كما لم يتم تحديد مدته مما يعطي انطباعا بأنه مؤقت، كما لم يتم تحديد صفة الشخص المستفيد من منح الامتياز، كما أن مصطلح العقارات الفلاحية لم يبين نص المادة طبيعتها وإن كان يقتصر منح الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أم يشمل الامتياز أيضا عقارات فلاحية أخرى .

كما نصت المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي 16-08 على أن "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة".

ونصت المادة 18 من القانون أعلاه على أن "لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا في شكل امتياز....".

-ما يلاحظ على نص المادتين 17 و18 أن المشرع الجزائري اعتمد صراحة أسلوب الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأراضي المستصلحة يتم استغلالها بموجب عقود الامتياز.

وباستنقاء أحكام القانون 16-08 تتجلى لنا وأن المشرع قد اتخذ من الامتياز نمطا حصريا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

## المطلب الثاني: مفهوم الاستثمار الفلاحي

في ظل توجه المشرع إلى توجيه العقار الفلاحي للاستثمار وهو الأمر الذي يبدو جليا ضمن أحكام القانون 08-16 فإنه يتعين علينا توضيح هذه النقطة ضمن فرعين، (الأول) يتعلق بتعريف الاستثمار الفلاحي، و(الثاني) يتعلق بتحويل المستثمر الفلاحي الحق في إنشاء تعاونيات فلاحية وكذا الاستفادة من التعاضديات الفلاحية.

### الفرع الأول: تعريف الاستثمار الفلاحي

تنص المادة 47 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه "يعتبر في مفهوم هذا القانون المستثمر الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك".

مضيفا أن تشريعا آخر سيصدر في هذا الصدد يحدد شروط وكيفيات الاعتراف بصفة المستثمر الفلاحي وهو التنظيم الذي لم يرى النور بعد، بل وحتى القانون 10-03 لم يشترط تقديم بطاقة المستثمر الفلاحي ولا بطاقة الإعراف بصفة الفلاح.<sup>(1)</sup>

فالاستثمار هو توظيف المال بنوعيه (عقار ومنقول) بقصد التنمية وزيادة رأس المال.<sup>(2)</sup>

كما عرف الاستثمار أيضا بأنه توريد الأموال أو الخدمات بهدف تحقيق ربح مادي أو سياسي ويمكن أن يتكون الاستثمار من أموال معنوية.

في حين أن المشرع الجزائري في ظل القانون 16-09<sup>(3)</sup> المتعلق بترقية الاستثمار نص ضمن أحكام المادة 02 من على أنه "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون ما يأتي:

\*اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الانتاج و/أو إعادة التأهيل.

\*المساهمات في رأس مال الشركة."

أما تعريف النشاط الفلاحي فيتمثل فيما جاء بمقتضيات المادة 45 من قانون التوجيه الفلاحي والتي تنص على أن "تعتبر ذات طبيعة فلاحية في مفهوم هذا القانون كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم باستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية

(1) - بوضيحات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مرجع سابق، ص 156.

(2) - محمد محمد أحمد سويلم، مرجع سابق، ص 24.

(3) - القانون 16-09 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46 المؤرخة في 03/08/2016.

لسيرة هذه الدورة وكذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج ولا سيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوضيبيها وتسويقها عندما تكون هذه المواد متأتية حصرا من المستثمرة".

وضمن ثانيا المرسوم التنفيذي رقم 96-63<sup>(1)</sup> المؤرخ في 27/01/1996 المتعلق بتعريف النشاطات الفلاحية وتحديد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياتها فقد جاء فحوى المادة 02 منه على أن النشاط الفلاحي بأنه "يعتبر ذو طابع فلاحي في مفهوم هذا المرسوم كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتج نباتي أو حيواني وتكاثره".

كما جاء بنص المادة 03 من المرسوم السالف الذكر أنه "يعتبر ذو طابع فلاحي في مفهوم هذا المرسوم كل نشاط يستند إلى الاستغلال أو هو امتداد له لاسيما خزن المنتوجات النباتية أو الحيوانية وتحويلها وتسويقها وتوضيبيها عندما تتولد هذه المنتوجات من الاستغلال".

وفي سياق المادة 07 من المرسوم أعلاه عرف الفلاح بأنه "يعتبر في مفهوم هذا المرسوم كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة وعادية كما هي معرفة أعلاه وتتوفر فيه الشروط الآتية:

- أن يكون مالك أرض أو مربّي الماشية يتولى بنفسه وتحت مسؤوليته إدارة مهام التسيير ومراقبتها ومتابعتها، غير أنه يمكن للمالك أن يفوض أمر التسيير للغير الذي يكون حينئذ وكليا مسيرا موضوعا تحت سلطة المالك ومسؤوليته.

- أن يكون حائزا عقد إيجار أو انتفاع مبرما مع المالك، وأن يكون الإيجار أو الانتفاع مصرحا بكونه نقدا أو عينا."

يستشف من تعريفات المواد أعلاه أن الفلاح حتى يكتسب صفة المستثمر الفلاحي يتعين عليه ممارسة النشاطات الفلاحية المذكورة ينص المادة 02 و03 من المرسوم التنفيذي 96-63، وحتى يتمكن من مباشرة الاستثمار الفلاحي بموجب عقد الامتياز الذي جاء التصييص عليه بموجب المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 27/01/1996 المتعلق بتعريف النشاطات الفلاحية وتحديد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياتها، ج ر عدد 07 لسنة 1996.

## الفرع الثاني: إنشاء التعاونيات الفلاحية والتعاضديات الفلاحية في ظل قانون التوجيه

### الفلاحي 08-16

أقر المشرع للمستثمر الفلاحي الحق في إنشاء تعاونيات فلاحية، كما خول له إمكانية الانتماء إلى التعاضديات الفلاحية بمختلف أشكالها وذلك من أجل دعم سياسة الدعم والتمويل المالي المقررة للفلاح من أجل تثمين عملية استغلاله للأراضي الفلاحية.

وهو ما سنتناوله من زاويتين الأولى تتعلق بحق المستثمر الفلاحي في إنشاء تعاونيات فلاحية والثانية تتعلق بإنشاء التعاضديات الفلاحية وفق التالي:

### أولاً: الحق في إنشاء تعاونية فلاحية

لم يتطرق المشرع لتعريف التعاونية، لكنها عرفت بأنها تجمع من نوع خاص وأنها إتحاد اقتصادي يهدف إلى خدمة المصالح الاقتصادية لأعضائه عن طريق القيام بنشاطات اقتصادية يشارك من خلالها هؤلاء الأعضاء بصفة ممولين أو مستهلكين، ويستفيد الإتحاد من أعمالهم الخاصة باستعمال خدماته أو بطريقة أخرى.<sup>(1)</sup>

وقد أكد المشرع ضمن أحكام القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي على حق المستفيد "المستثمر الفلاحي" في إنشاء تعاونية فلاحية، كما أقر له ذلك ضمن أحكام القانون 87-19 الملغى، إذ يمكن أن ينشأ مع مستثمرين فلاحين آخرين تعاونية فلاحية لاحتياجات نشاطهم.

تأخذ هذه التعاونية شكل شركة أشخاص مدنية لها مستخدمين ورأس مال متغيران، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، لا تهدف إلى تحقيق الربح لأن العمل الفلاحي يعد عملاً مدنياً وليس تجارياً ويجب على مكوني هذه التعاونية أن يقوموا بإنشائها بموجب عقد رسمي طبقاً لنص المادة 53 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16، ويجب أن تتضمن تحت طائلة البطلان:

- هدف التعاونية وتسميتها ومقرها ومجال اختصاصها.

(1) - على معطى الله، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2012/2013، ص 17.

- بيانات بطاقة الفلاح<sup>(1)</sup> لكل عضو.

- دور أجهزة التسيير وطريقة تعيينها.

- حقوق الأعضاء وواجباتهم.

- القواعد والإجراءات المتعلقة بتعديل القوانين الأساسية.

- شروط وكيفيات انخراط الأعضاء وانسحابهم وشطبهم وإقصائهم.

- قواعد وإجراءات أيلولة الممتلكات في حالة حل التعاونية.

إن التعاونيات الفلاحية بمختلف أشكالها (تعاونيات فلاحية للخدمات المتخصصة، تعاونيات فلاحية بحسب الفرع، تعاونيات فلاحية متعددة النشاطات، تعاونيات الاستغلال المشترك) تعد إحدى أهم المنظمات المهنية الفلاحية التي تشجع الدولة على تأسيسها في إطار السياسة الوطنية لدعم النشاطات الفلاحية.

عند إنشاء التعاونية الفلاحية توضع تحت سلطة وزير الفلاحة والتنمية الريفية حتى يقوم باقتراح التنظيم الخاص بها ومنح اعتمادها ومتابعتها ومراقبة تطورها وتنفيذها لهدفها المسطر.

فعلى التعاونية ألا يتجاوز اختصاصها الدائرة الإقليمية التي تتواجد فيها المستثمرات الفلاحية المنشأة لها، وعند الاقتضاء الضواحي القريبة منها، بالإضافة إلى ذلك لا يمكن أن تنشأ في نفس الدائرة الإقليمية شركتان للتعاونيات الفلاحية أو أكثر تحمل نفس الهدف.<sup>(2)</sup>

### ثانياً: إنشاء التعاضديات الفلاحية

لم تكثف الدولة بتوفير الدعم والقروض البنكية بل وسعت من مجالاتها في التمويل وذلك من خلال إنشاء صناديق خاصة بالقروض الفلاحية تتمثل في صناديق التعاضديات الفلاحية، وكذا صناديق الضمان التابعة مباشرة لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية، لذا يتعين بيان نشأة هذه التعاضديات في نقطة أولى، ثم التطرق لبيان تعريفها وكذا طبيعتها القانونية في نقطة ثانية.

(1) - بطاقة الفلاح أو البطاقة المهنية للفلاحة تستخرج من الغرفة الفلاحية وهي الإدارة الوحيدة المخول لها إصدار هذه البطاقة، ومن شروط استخراج هذه البطاقة (عقد ملكية أرض فلاحية أو عقد كراء أرض ومدة العقد أكثر من 03 سنوات 04 صور شمسية، بطاقة إقامة، وصورة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطني، شهادة التحقيق العقاري وهي شهادة تصدرها المديرية الفرعية للفلاحة بعد معاينة الأرض، أطلع عليه عنه بموقع الفلاحة نيوز، [elfillahnews.net](http://elfillahnews.net) بتاريخ 20/09/2020 على الساعة 22:03.

(2) - شعابنة إيمان، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص "قانون عقاري"، فرع توثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2016/2017 ص 221.

## أ- نشأة التعاضديات الفلاحية

ظهر الصندوق الوطني للتعاضد الفلاحي للوجود عن طريق الالتحام، ففي البداية أسس على شكل صناديق محلية للقرض الفلاحي التعاضدي، أنشأت هذه الصناديق المحلية عام 1901 لغرض منح القروض الفلاحية، وفي سنة 1903 أسست صناديق أخرى في ولاية تيارت وبعدها في العاصمة سنة 1904، لكن وظيفة هذه الأخيرة كانت التأمين، وقد كانت تسمى صناديق التأمين التعاضدي ضد الحريق وهناك العديد من الصناديق التي أسست فيما بعد والمتعلقة بالبنوك والتأمينات، غير أنها احتفظت بالطابع الفلاحي .

وفي سنة 1995 اتخذ قرار إحالة وظائف الضمان الاجتماعي والتقاعد إلى الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، وكل الوظائف الأخرى من ملفات التقاعد حولت إلى الصندوق الوطني للتقاعد وبتعبير آخر إن المرسوم التنفيذي رقم 95-97 المؤرخ في 01/04/1995 حدد القوانين الرسمية للصندوق الوطني للتعاضد الفلاحي والصناديق الجهوية التابعة له، والعلاقات القانونية فيما بينهم، وهذه الإجراءات حددت الصناديق كمجموعات مدنية للأشخاص ذات طابع تعاضدي وبرأسمال غير ثابت أي أنها صناديق لا تسعى وراء تحقيق الربح.

لم يعد الصندوق الوطني للتعاضد بعيدا عن مساره الرئيسي بل بالعكس فقد عمل جاهدا من أجل كسب إخلاص الفلاحين له بما في ذلك توسيع نشاطاته لتعم مجالات أخرى تتعدى العالم الفلاحي دون أن ننسى تجسيدها لتعاضديات خدماتية واقتصادية سنة 2012 كمبادرة لتقديم إعانات مادية ومالية للفلاحين والمربين.

وفي سنة 2013 أصبحت مؤسسة ذات تواجد فعال في كامل التراب الوطني شبكتها متكونة من 64 صندوق جهوي و 309 مكتب محلي تغطي عددا كبيرا من البلديات، والصندوق الوطني للتعاضد الفلاحي لم يعد مجرد شركة تأمينات عادية وإنما مؤسسة متعددة الخدمات في خدمة العالم الفلاحي والريفي وذلك في إطار تطبيق السياسة التنموية الجديدة المتمثلة في برامج التجديد الفلاحي والريفي.<sup>(1)</sup>

## ب- تعريف التعاضديات الفلاحية وطبيعتها القانونية

تضمن فحوى نص المادة 68 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي على أن التعاضدية الفلاحية هي شركة مدنية ذات طابع تعاضدي لا تهدف إلى تحقيق الربح، بمعنى أنها ليست شركة تجارية، ويتم إنشاؤها بموجب عقد رسمي وهي هيئة تهدف إلى تحقيق كل عمليات التأمين وإعادة التأمين والقرض والتعويض القائم على روح التآزر وذلك لفائدة أعضائها الشركاء المنخرطين والمستفيدين. فالتعاضدية الفلاحية تسعى إلى منح إعانات مالية وقروض بسيطة سواء بفوائد ضئيلة أو بدون

(1) - شعابنة إيمان، مرجع سابق، ص 136.

فوائد وذلك في الحالات التي قد تحدث للشركاء المنتمين للشركة المدنية خاصة الفجائية منها كالكوارث الفلاحية التي قد تسبب أضرارا للفلاح المستثمر وهذا من خلال الحصص التي يقدمها الفلاحون الشركاء بصفتهم شركاء في التعاضدية.

وقد اشترط المشرع ضرورة أن يكون الشريك مكتسب صفة الفلاح (متحصل على بطاقة فلاح) حتى يتمكن من الانضمام إلى هذه التعاضدية والاستفادة من امتيازاتها.

إذ جعل المشرع من التعاضديات الفلاحية تنظيما مهنيا للنشاطات الفلاحية وذلك في إطار تطبيق السياسة الوطنية لدعم هذه النشاطات وذلك طبقا لنص المادة 48 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 وتم تحديد قيمة الاكتتاب أو حصة الشريك ب 5000 دج، وتم اعتماد قيمة القرض التعاضدي الريفي برأسمال يقدر بمبلغ 3.5 مليار دج.<sup>(1)</sup>

---

(1) -شعابنة إيمان، مرجع سابق، ص 137.

## المبحث الثاني: التمويل الفلاحي والرقابة على استغلال العقار الفلاحي وتأثيرهما على بيئة الاستثمار الفلاحي

يستتفد النشاط الفلاحي بالإضافة إلى العقار الفلاحي باعتباره اللبنة الأساسية في عملية الاستثمار الفلاحي، وسائل أخرى تدعم عملية تثمينه كالحاجة إلى التمويل والدعم المادي.

لذا فقد اتجه المشرع ضمن أحكام قانون التوجيه الفلاحي إلى العمل على رصد جميع الإمكانيات المادية والمؤسسية من أجل دعم المستثمر الفلاحي.

كما أن المستثمر الفلاحي ليس في منأى عن الحوادث والكوارث الطبيعية التي قد تمس نشاطه الفلاحي لذا كان من الضرورة بما كان أن يضرب تأميناً على محاصيله واستثماراته الفلاحية من أجل تغطية المصاريف التي قد تتجم عن هذه المخاطر.

ولتحقيق استغلال أمثل للأراضي الفلاحية كان لابد من فرض سبل وآليات رقابة على حسن الاستغلال سواء على المستوى المركزي أو على المستوى المحلي.

وقد خول المشرع للمستثمر الفلاحي من أجل تثمين استثماره للأراضي الفلاحية الحق في التمويل والدعم الفلاحي وهو ما سنوضحه في (مطلب أول)، والحق في الاستفادة من القروض البنكية في (مطلب ثان)، وفي (مطلب ثالث) سنعرض للتأمين الفلاحي، وفي (مطلب رابع) نتعرض لتنظيم الرقابة على استغلال العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه الفلاحي 08-16.

### المطلب الأول: التمويل والدعم الفلاحي

عرف القطاع الفلاحي في بداية الألفية الثالثة مرحلة جديدة للتنمية الفلاحية تزامنت مع تطبيق مخطط الإنعاش الاقتصادي في الفترة الممتدة من 2001 إلى 2004 الذي خصص للقطاع الفلاحي غلاف مالي قدره 65 مليار دج وذلك من خلال المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، هذا الأخير الذي أعطى دفعة جديدة لتنمية القطاع وجاء لوضع سياسة فلاحية تسمح باستغلال جميع الإمكانيات المتوفرة ووضع أهداف قابلة للتحقيق على المدى المتوسط والطويل بحيث تتماشى والتحويلات الاقتصادية الداخلية والخارجية، وهذا من خلال وضع إستراتيجية تعتمد على تحفيز ودعم المستثمرين الفلاحيين من أجل إحداث نمو اقتصادي فعال للقطاع الفلاحي يحد من الفجوة الغذائية ويزيد من إمكانيات تحقيق الأمن الغذائي<sup>(1)</sup>،

(1) - الأمن الغذائي، يقصد به قدرة المجتمع على توفير احتياجات التغذية الأساسية لأفراد الشعب وضمان حد أدنى من تلك الاحتياجات بانتظام، أنظر في ذلك غربي فوزية، مرجع سابق، ص 52.

ومن هنا كانت طريقة دعم الفلاحين خلال هاته المرحلة تتم عن طريق المخطط الوطني للتنمية الفلاحية PNDA بحيث لا يمكن التطرق إلى صور الدعم دون الإشارة إلى المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، هذا ويرتكز المخطط الوطني للتنمية الفلاحية على محاور كبرى تهدف إلى تطوير وتنمية القطاع الفلاحي بغية تحقيق الأمن الغذائي.<sup>(1)</sup>

لذا يتعين ولتوضيح هذه النقطة التطرق في (فرع أول) إلى تعريف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية وفي (فرع ثان) إلى بيان وسائل تنفيذه.

### الفرع الأول: تعريف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية

يعرف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية على أنه آلية خاصة يرمي إلى ترقية التأطير التقني والمالي والنظامي قصد الوصول إلى بناء فلاحية عصرية ذات كفاءة من خلال المحافظة والحماية والاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية وذلك عن طريق استصلاح الأراضي والاستغلال الأفضل للقدرات الموجودة.

إذ أن عمل المخطط الوطني للتنمية الفلاحية يركز على الإدارة الفلاحية والمعاهد التقنية للمؤسسات الجديدة المنبثقة من المخطط الوطني للتنمية الفلاحية حيث يتمحور الدور الجديد للإدارة الفلاحية حول دعم وتطوير الإنتاج الوطني وتدعيم المزارع النموذجية كوحدات التكثيف والتجارب بالإضافة إلى إقامة نظام تمويلي أكثر شفافية ومرونة وسرعة وعقلانية وملائم بمشاركة الفلاحين، حيث أن تنظيم مهنة الفلاحية يتم حسب المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، وكذا تعزيز عملية المحافظة على الأراضي الفلاحية عن طريق إقامة إطار قانوني ملائم للمقاربة الاقتصادية للقطاع مع توفير دعم مباشر لتأمين مداخل الفلاحين وتغطية خسائرهم الظرفية وتنظيم عملية الاستصلاح عن طريق الامتياز.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: وسائل تنفيذه

أقرت السلطة آليتين لتنفيذ المخطط الوطني للتنمية الفلاحية وهما: الآلية المالية من جهة والآلية التقنية من جهة أخرى.

---

وقد عرفه المشرع الجزائري ضمن أحكام المادة 03 منه على أن الأمن الغذائي هو حصول ووصول كل شخص بسهولة وبصفة منتظمة إلى غذاء سليم وكاف يسمح له بالتمتع بحياة نشيطة.

(1) - بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، مرجع سابق، ص 333.

(2) - المرجع نفسه، ص 335.

### أولاً: الوسائل التقنية

إن الوسائل التقنية تعمل من أجل وضع نظام تأطير تقني متعدد الأشكال وملائم لطبيعة التقنية المحدد لخصوصية كل برنامج فرعي، حيث تهدف هذه الطريقة إلى اعتبار المستثمرة الفلاحية كوحدة قاعدة أساسية في عمليات الإنتاج الفلاحي وعلى المؤطرين الإداريين والتقنيين والمهنيين التقرب أكثر من هذه الوحدة القاعدية وسيرها ويتضمن هذا النظام مجموعة من أنشطة التكوين والإرشاد والإعلام والاتصال.<sup>(1)</sup>

### ثانياً: الوسائل المالية

يعتبر المخطط الوطني للتنمية الفلاحية في الواقع تركيب مالي حيث أنه يحتوي على شبكة مالية متعددة ومتكاملة، كما يتم استخدام هذه الوسائل عن طريق بعض الصناديق ومن بينها:

#### أ- الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية FNRDA

أنشأ هذا الصندوق بموجب قانون المالية لسنة 2000، وهو يدعم الاستثمار في إطار تطوير الفروع وحماية مداخيل الفلاحين وتمويل الأنشطة ذات الأولوية وهناك مجموعة من النصوص القانونية تضبط عمل هذا الصندوق منها:

- المرسوم التنفيذي رقم 2000-118 المؤرخ في 30/05/2000 المحدد لكيفيات تسيير للصندوق.

- المنشور الوزاري رقم 586 المؤرخ في 25/06/2000 المحدد لقائمة الإيرادات والنفقات للصندوق.

- مقرر وزاري رقم 599 المؤرخ في 08/07/2000 والمحدد لشروط الاستفادة من الصندوق وطرق دفع المساعدات وكذا نسب الدعم حسب نوع النشاط.

وقد حول الصندوق سنة 2005 إلى الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي تحت حساب التخصيص الخاص رقم 067-302 والذي له عدة مهام تتدخل فيها الدولة مباشرة لتطوير الاستثمار الفلاحي من خلال الإعانات التي تقدمها الدولة في تنمية الإنتاج والإنتاجية الفلاحية وتطوير الري الفلاحي، وأهم دور له هو تخفيض نسبة الفائدة على القروض الفلاحية بكل أشكالها في إطار برامج تنمية القطاع الفلاحي، بالإضافة إلى تدخل الدولة كذلك على أساس الضمان.

يدعم الصندوق النشاطات الفلاحية سواء كانت قبل المستثمرة الفلاحية (تحليل التربة، تهيئة

(1) - بوشريط حسناء، مرجع سابق، ص 336.

الأراضي الفلاحية، الري...) أو خلالها أو بعدها (الصناعات الغذائية) والتي تخص:

- تنمية الإنتاج والمردودية الفلاحية وكذا تسويقه وتخزينه وتكيفه وحتى تصديره.

- تنمية الري الفلاحي.

- تمويل مخازن الأمن الغذائي خاصة الحبوب وبذورها.

- حماية مداخيل الفلاحين للتكفل بالمصاريف الناتجة عن الأسعار المرجعية المحددة.

- تدعيم أسعار المنتجات الطاقوية المستعملة في الفلاحة.

- تخفيض فوائد القروض الفلاحية والصناعة الغذائية على المدى المتوسط والقصير.

- حماية وتنمية الثروات الوراثية والحيوانية والنباتية.

يستفيد منه الفلاحون والمربون بصفة فردية أو منظمة في تعاونيات وتجمعات مهنية أو في جمعيات.

كما تستفيد أيضا المؤسسات الاقتصادية والعمومية والخاصة بما فيها المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري التي تساهم في نشاطات الإنتاج والتمويل والتسويق وتصدير المنتجات الفلاحية والمنتجات الزراعية الغذائية.<sup>(1)</sup>

### ب- الصندوق الوطني لضبط الإنتاج الفلاحي

وهو عبارة عن حساب التخصيص رقم 121-306 وتكمن أهمية هذا الصندوق في حماية مداخيل المستثمرين الفلاحيين بالتكفل بالمصاريف المترتبة على تحديد الأسعار المرجعية، أي أنه هو الذي يتكفل بضبط أسعار المنتجات الفلاحية، أي أن أساس تدخل الصندوق هو الضمان إضافة إلى مهام أخرى.

### ج- الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي

يعد الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي مدعو للتكفل بمهمة أساسية لإنجاح البرامج التنموية وذلك من خلال أبعاد ثلاثة وهي هيئة الاقتراض والتأمين الاقتصادي ومحاسب الصناديق العمومية، ومن أجل القيام بدوره يتم توجيه رسالة في شكل منشور خاص إلى الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي يحدد فيها إجراء تمويل البرامج الفلاحية والتي تعتبر ضمانا للحصول على القروض.<sup>(2)</sup>

(1) - حوحو حسينة، حوحو سعاد، آلية تمويل وتسيير الصندوق الوطني لضبط والتنمية الفلاحية، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد الثالث والعشرون، نوفمبر 2011، ص 325.

(2) - بوشريط حسناء، مرجع سابق، ص 337.

## المطلب الثاني: القروض البنكية

بالرجوع إلى نص المادة 85 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 فإن التمويل الفلاحي يشمل على الخصوص الدعم المالي للدولة والذي تمت الإشارة إليه أعلاه، في حين أن التمويل الفلاحي يشمل أيضا القروض البنكية وكذا التمويل التعاضدي، وسنتطرق لواقع التمويل الفلاحي عن طريق القروض البنكية ضمن فرعين (الأول) يتعلق بواقع التمويل الفلاحي خلال الفترة الممتدة من 1987 إلى 2008، و(الثاني) يتعلق بواقع التمويل بعد سنة 2008.

### الفرع الأول: واقع التمويل الفلاحي خلال الفترة الممتدة من 1987 إلى 2008

مست الإصلاحات النظام البنكي على غرار باقي مؤسسات الدولة والتي تجسدت في القانون 06-12 الصادر في 09/08/1986 والذي أعلنت بموجبه الدولة الرغبة في التخلي عن القواعد السابقة في مجال منح القروض فقد أدخل تغييرات عميقة على الوظيفة البنكية، حيث تم بموجبه اعتماد مقاييس الربحية والأمان في تسيير البنوك العمومية خاصة في مجال منح القروض بمختلف أنواعها.

يضاف إلى ذلك القانون 08-06 المؤرخ في 02/01/1988 الذي يدخل في إطار تكريس مسعى التوجه نحو اقتصاد السوق والذي يعتبر بموجبه البنك شخصية معنوية تجارية تخضع لمبدأ الاستقلالية المالية والتوازن المحاسبي، وهذا يعني أن نشاط البنك يخضع ابتداء من هذا التاريخ إلى قواعد التجارة ويجب أن يأخذ أثناء نشاطه بمبدأ الربحية والمردودية، ولكي يحقق ذلك منحت له استقلالية كبيرة في إدارة موارده المالية في منح القروض بعد أن كانت عمليات التمويل سابقا تتم بصورة آلية في المجال الفلاحي إذ كانت مخططات التمويل التي تقدم من طرف المزارع الاشتراكية يتم اعتمادها مباشرة من طرف البنك وكذا السماح لمسير هذه المزارع بفتح حسابات جارية باسم المزارع والسحب الفوري منها طيلة الموسم الفلاحي لتسديد نفقات الإنتاج.

وبهذا فالبنوك أصبحت مؤسسات اقتصادية تهدف إلى تحقيق الربحية وذلك بعد إصدار القوانين السابقة وتلك المكملة لها في إطار إصلاح النظام البنكي سنة 1986، والتي ألغت بذلك نظام التخصص المعمول به في تمويل مختلف القطاعات الاقتصادية حيث لم يعد بنك الفلاحة والتنمية الريفية هو الوحيد المسؤول عن تمويل القطاع الفلاحي، وبذلك انتقلت سياسة تمويل البنوك للقطاع الفلاحي من مرحلة الاستقلالية النسبية والتي تقضي بأن تتصرف البنوك في مواردها المالية بما يجنبها مخاطر منح القروض إلى سياسة تمويلية تتماشى والظروف الجديدة للعمل من خلال إدخال الدراسة المالية والاقتصادية للمشاريع في التمويل سواء كانت مشاريع استغلال أم استثمار.<sup>(1)</sup>

(1) - فريد مصطفى، فرحات عباس، تقييم سياسة تمويل المستثمرات الفلاحية المنتجة للحبوب في الجزائر خلال الفترة 1987-2015، مقال منشور بمجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، العدد 01، سنة 2016، ص12.

كما اشترطت البنوك تقديم ضمانات مقابل القروض الممنوحة، إذ أن الدولة لم تعد تضمن العمليات البنكية ضد المخاطر المحتملة، وهذا ما يعني أن البنوك قد أصبحت حرة في تحديد نوعية الزبائن وقطاع النشاط، وحجم القروض الممنوحة، وسعر الفائدة المطبق في كل حالة وكذلك طريقة التحصيل وعليه أصبح تخصص البنوك لا يخضع للتحديد الإداري، وإنما توجهه قوانين السوق الحرة كتوجه جديد للاقتصاد الجزائري خلال هذه الفترة.

### الفرع الثاني: واقع التمويل الفلاحي بعد سنة 2008

شكلت سنة 2008 منعرجا حاسما في إجراءات السياسة المالية المطبقة لفائدة الفلاحين ضمن زوال التخصص البنكي مند سنة 1986 إلى العودة للعمل مرة أخرى بهذا النظام في إطار سياسة تجديد الاقتصاد الريفي والفلاحي بالإضافة لمجموعة السياسات السعرية السخية والمرافقة والتي تم بموجبها إقرار الأنواع التالية من القروض (قرض رفيق، قرض التحدي، قرض التمويل التأجيري) لفائدة القطاع الفلاحي دون غيره من القطاعات الاقتصادية الأخرى، غير أنه سنعرج بداية على تعريف القروض الفلاحية.

#### أولا، تعريف القروض الفلاحية

هو القرض الموجه لتمويل النشاطات الفلاحية أو ذات علاقة بالفلاحة والتنمية الريفية، وهو يستمد أهميته من أهمية الفلاحين في حد ذاتهم في تطوير الاقتصاد الوطني وتحقيق الاكتفاء الذاتي، حيث أن تطور التنمية الفلاحية يتوقف خاصة على مدة القرض الفلاحي.

وتهدف القروض الفلاحية إلى تمويل المحصول والإنتاج الزراعي الجاري والأجهزة والأبنية والتحسينات الخاصة بين مرحلة الإنتاج ومرحلة التموين وهي غالبا قروض قصيرة ومتوسطة الأجل وقليل ما تكون طويلة الأجل.<sup>(1)</sup>

#### ثانيا: أنواع القروض الفلاحية

##### أ- قرض رفيق

هو قرض موسمي مدعوم بمنحة بنك الفلاحة والتنمية الريفية "بدر" ويشتمل قرض الرفيق على القرض الموسمي والقرض الفيدرالي.<sup>(2)</sup>

(1) - يحيوي نصيرة، دور القروض البنكية في تنمية القطاع الفلاحي في الجزائر، مقال منشور بالمجلة العلمية للمستقبل الاقتصادي، مجلد 01، العدد الأول، سنة 2013، ص42.

(2) - أنظر موقع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية على الرابط [madrp.gov.dz](http://madrp.gov.dz)، أطلع عليه بتاريخ 20/09/2020 على الساعة 21:05.

وهو عبارة عن قرض موسمي مدته سنة واحدة "موسم فلاحي واحد" يمنح من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية، البنك الوحيد الذي يملك اتفاقية مع الوزارة، تم المصادقة عليه في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2008 بموجب الأمر 08-12 بتاريخ 14/07/2008، من مميزاته معدل الفائدة المعدوم والذي تتحمله الدولة ممثلة في وزارة الفلاحة والتنمية الريفية كاملا و5.25% يستفيد منه كل المستغلون الفلاحون في نظر قانون التوجيه الفلاحي.

- الفلاحون والمربون بشكل فردي أو منظم في إطار التعاونيات، الجمعيات، الفدراليات، وحدات المصالح الفلاحية، ومخزنو المنتجات الفلاحية ذات الاستهلاك الواسع.<sup>(1)</sup>

- المزارع النموذجية.

- المؤسسات الاقتصادية التي تسهم في تكثيف المنتجات الزراعية وتجهيزها.  
وهو يغطي الفعاليات التالية:

- اقتناء المواد والمكونات الضرورية المتعلقة بالنشاط الفلاحي، البذور، الشتلات، الأسمدة المبيدات.  
- اقتناء الأعلاف والحيوانات المخصصة لتربية كل الأنواع ووسائل السقي ومنتجات الأدوية البيطرية.

- اقتناء المواد الفلاحية لتخزينها ضمن نظام ضبط المنتجات الفلاحية الواسعة الاستهلاك.

- تنمية قدرات الاستغلال الفلاحية في مجال نظام الري والمعدات الفلاحية.

أما عن شروط الاستعادة منه فقد حددتها الوزارة الوصية على القطاع بالشروطين التاليين:

- كل مستفيد بسدد قرضه في مدة سنة له الحق في الاستعادة من ضمان وزارة الفلاحة والتنمية الريفية وتسديدها للفوائد المترتبة عليه وبالتالي له الحق في الاستعادة من قرض في الموسم التالي.  
- كل مستفيد لا يسدد في مهلة سنة واحدة يمدد له المهلة 06 أشهر في حالة تعرضه لظروف قاهرة ويفقد حقه في تسديد الفوائد من طرف الوزارة ويفقد إمكانية الحصول على قرض آخر.

### ب- قرض التحدي

قرض التحدي هو قرض استثماري محسن يمنح من قبل بنك "بدر" في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات على الأراضي الزراعية غير المستغلة تابعة للمتعاملين الخواص

(1) - فريد مصطفى، فرحات عباس، مرجع سابق، ص 14.

أو الملكية الخاصة للدولة، يتم تغطية الفوائد المترتبة عنه من قبل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري.<sup>(1)</sup>

فهو شكل من أشكال قروض الاستثمار المتوسطة والطويلة المدة معدل الفائدة فيه معدوم خلال السنوات الثلاث الأولى و1% خلال السنة الرابعة والخامسة، ليرتفع إلى 03% في السنة السادسة والسابعة، ثم يستقر عند المعدل العادي المطبق على القطاع الفلاحي بعد السنة الثامنة، حدد سقفه بمليون دينار لكل هكتار للمستثمرات التي لا تتعدى 10 هكتارات، وبمئة مليون دينار للمستثمرات التي تفوق مساحتها 10 هكتارات، وهو قرض موجه للمستثمرات الفلاحية الجديدة وتربية المواشي وللمشاريع الفلاحية الموطنة على مساحات غير مستغلة سواء مملوكة ملكية خاصة أو مالكين لحق امتياز.

وفيما يخص الضمانات المقدمة للاستفادة من هذا القرض فهي نفسها المحددة في التعليمات الوزارية رقم 09-09 المتضمنة التوجيهات العامة لمنح القروض ويضاف إليها الشرطان التاليان:

- بالنسبة للأراضي غير المستغلة والمملوكة ملكية خاصة يجب أن تخلو من جميع أنواع النزاع.

- يجب أن تفوق نسبة تغطيتها 60% من طرف صندوق الضمان الفلاحي بالنسبة للمشاريع التوسعية.

### ج- قرض التمويل التأجيري

بدأ العمل بهذه الوسيلة في بداية سنة 2000 حيث تم إنشاء شركة الاعتماد الإيجاري SALEM مهمتها التمويل التأجيري للمنقولات في إطار النشاط الفلاحي، وهي فرع لـ CNMA إلى جانب مساهمة بنك الفلاحة والتنمية الريفية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وبنك ABC في إنشاء الشركة العربية للتمويل التأجيري ALC ومهمتها القيام بالتمويل التأجيري في مجال العقارات، كما ساهمت مختلف البنوك العمومية عن طريق مختلف فروعها في تعميم استخدام القروض الإيجارية.<sup>(2)</sup>

الإعتماد الإيجاري عرفته التعليمات 06-06 المؤرخة سنة 1996 على أنه "عملية تجارية ومالية منجزة بواسطة المصارف والمؤسسات المالية وشركة تأجير مؤهلة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين والأجانب أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص، تنجز عملية قرض

(1) - أنظر موقع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية على الرابط [madrp.gov.dz](http://madrp.gov.dz)، أطلع عليه بتاريخ 20/09/2020 على الساعة 14:21.

(2) - زيدان محمد، الهياكل والآليات الداعمة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر، مقال منشور بمجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد الخامس، العدد السابع، سنة 2009، ص 124.

الإيجار على أساس عقد الإيجار الذي يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر ويقع بالضرورة على أصول منقولة أو عقارية أو ذات استعمال مهني..."

إلا أن الحوافز المساعدة على استعماله في القطاع الفلاحي قد نظمها قانون المالية التكميلي لسنة 2008 والتي حددت كالتالي:

-معدل التغطية الكامل للفائدة المترتبة على هذا النوع من القرض على غرار جميع أنواع القروض الفلاحية والتي يبقى العمل بها ساريا حتى 2018/12/31.

-الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة ب17% لقيم الإيجار في إطار عقود البيع عن طريق الإيجار للتجهيزات الفلاحية المصنعة في الجزائر

من الظاهر أن تخصيص هذه الأنواع الثلاثة من القروض للقطاع الفلاحي دون غيره من القطاعات الاقتصادية الأخرى من شأنه التخفيف من حدة المنافسة الحادة التي تواجهها منذ سنة 1986 تاريخ إلغاء التعامل بنظام التخصص البنكي هذا من جهة، ومن جهة ثانية شمولها لجميع الفعاليات الفلاحية كفيل بإعطاء الحق لجميع أنواع المستثمرات الفلاحية مهما كان نوعها وبدون تمييز في الاستفادة من تمويل البنوك هذا فضلا على أن دخول الدولة ممثلة في وزارة الفلاحة والتنمية الريفية كضامن لجميع أنواع القروض من شأنه تخفيض المشروطة الإقراضية في إطارها مما سيجعلها في متناول شرائح واسعة من الفلاحين، يضاف إلى ذلك فإن تحمل الخزينة العمومية لسعر الفائدة كاملا لجميع أنواع القروض السابقة سيكون له الأثر الطيب على المداخيل.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثالث: التأمين الفلاحي

خول قانون التوجيه الفلاحي 08-16 للمستثمر الحق في إجراء عمليات التأمين بهدف تحفيز الاستثمار لذا سنتطرق لتعريف التأمين الفلاحي في (فرع أول)، ولدوره في دعم التنمية الزراعية في (فرع ثان).

### الفرع الأول: تعريف التأمين الفلاحي

يعرف التأمين بصفة عامة بأنه عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغ من المال في حالة وقوع الحادث وتحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل قسط، أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.

أما التأمين الفلاحي يعرف على أنه التأمين الذي يتم عن طريق إكتتاب عقد بين المؤمن له

(1) - فريد مصطفى، فرحات عباس، مرجع سابق، ص15.

“الفلاح” وشركة التأمين حيث يلتزم فيه الفلاح بدفع قسط مبلغ مالي مقابل التزام المؤمن شركة التأمين بالتعويض في حالة وقوع الخطر على المؤمن له والمذكور في العقد.

فالتأمين الفلاحي هو أحد الأساليب التي تمكن الفلاحين من الاستقرار في الدخل الفلاحي والاستثمار، وكذا الاحتراس من التأثير الكارثي الناجم عن الكوارث الطبيعية أو انخفاض السوق.

إذ يعد التأمين أداة مالية لنقل أو تقاسم الأخطار التي تلحق بالنشاط الفلاحي بين الفلاحين أنفسهم وبين مناطق الإنتاج المشمولة في البرنامج مع طرف ثان هو شركة التأمين مقابل دفع مبلغ بسيط هو قسط التأمين، ومن جهة الفلاح فينظر إليه بأنه استبدال خسارة كبيرة محتملة بتكلفة قليلة معلومة، والهدف منه إعطاء نوع من الحماية والدعم المالي للفلاحين عند تعرضهم للفشل في عملية الإنتاج الفلاحي لأسباب خارجة عن إرادتهم كالكوارث الطبيعية والأمراض والآفات.<sup>(1)</sup>

يستتبط من التعاريف أعلاه أن التأمين الفلاحي يوفر للفلاحين الأمان من خلال حمايتهم من الأخطار التي قد تتعرض لها منتوجاتهم الزراعية ويكون ذلك بتحمل شركة التأمين لتلك المخاطر مقابل الأقساط التي تأخذها.

وتجدر الإشارة إلى أن التأمين الفلاحي يستخدم من طرف المزارعين والشركات الزراعية، ويعتبر وسيلة تهدف إلى التقليل من الخسائر نتيجة تعرض المحاصيل الزراعية إلى المخاطر بالإضافة إلى أن هذا النوع من التأمين يهدف إلى استقرار وتأمين احتياجات المجتمع الزراعي.

ويتعين التتويه إلى أن التأمين في الجزائر يعتبر من أهم الوسائل المستخدمة لتسيير الأخطار التي يتعرض لها الفلاح، وقد أنشأ الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي والذي يعتبر من أكبر المتعاملين في مجال التأمين الفلاحي حيث يسيطر بـ75% من سوق التأمينات الفلاحية في الجزائر.<sup>(2)</sup>

فالتأمين الفلاح يبعد أحد أنواع التأمين الذي يهتم بحماية المنتجين الفلاحين من الأخطار الفلاحية المحتملة المتعلقة بالإنتاج الفلاحي، التي يمكن السيطرة عليها من خلال دفع أقساط حجم الخطر المحتمل نظير أن تقوم شركات التأمين بتعويض المؤمن من هذا الخطر إذا حدث بحيث يكون هذا التعويض

(1) - بوراس فاطمة، محفوظ مراد، إسهامات الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي في تفعيل التأمين الفلاحي في الجزائر دراسة حالة الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي مهدية-تيارت-، مقال منشور بمجلة الأبحاث الاقتصادية، المجلد 16 العدد 02، سنة 2021، ص152.

(2) - أرجيلوس رحاب، الإطار القانوني للتأمين الفلاحي في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الإفريقية للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 01، جوان 2019، ص237.

حسب العقد المبرم بين شركة التأمين والمؤمن.<sup>(1)</sup>

أن التأمين الفلاحي يهدف إلى استقرار تأمين احتياجات المزارع من خلال تغطية محاصيله وممتلكاته ضد الكوارث بمختلف أنواعها، كما أنه يقدم التغطية التأمينية التي من شأنها أن تساعد وبعمق في أعمال التنمية الزراعية.

### الفرع الثاني: دور التأمين الفلاحي في دعم التنمية الزراعية

سنين دور التأمين الفلاحي في دعم التنمية الزراعية من خلال التطرق (أولاً) إلى بيان مفهوم التنمية الزراعية، و(ثانياً) إلى بيان الأهداف المتوخاة منها، ثم بيان دور وأهمية التأمين الفلاحي في تحقيقها (ثالثاً).

#### أولاً: مفهوم التنمية الزراعية

تعرف التنمية الزراعية على أنها مجموعة من السياسات والإجراءات المتبعة لتغيير بنيان وهيكل القطاع الزراعي مما يؤدي إلى أحسن استخدام ممكن للموارد الزراعية المتاحة ورفع الإنتاجية الزيادة في الإنتاج الزراعي بهدف رفع الزيادة في الدخل الوطني وتحقيق مستوى معيشي مرتفع لأفراد المجتمع. فالتنمية الزراعية تهدف إلى رفع الإنتاجية وزيادة الإنتاج من خلال اتخاذ إجراءات للزيادة في الدخل الوطني للوصول إلى مستوى معيشي جيد.

نشير في هذا الصدد إلى أن التنمية الزراعية في الجزائر وعلى الرغم من أنها تعد أكبر دولة في المغرب العربي إلا أنها تعاني من تدني المستوى المعيشي وزيادة في معدل الفقر الريفي.<sup>(2)</sup>

#### ثانياً: أهداف التنمية الزراعية

تهدف التنمية الزراعية إلى:

-زيادة الدخل الوطني الزراعي الذي يؤدي إلى رفع متوسط الدخل الفردي، ويتم ذلك عن طريق زيادة النمو في الإنتاج والإنتاجية الزراعية.

-زيادة الإنتاج الغذائي لتلبية متطلبات السكان الذين هم في تزايد مما يساهم في زيادة الصادرات والحد من الواردات.

<sup>(1)</sup> - بوزيدي لمجد، يوسف بودة، أثر التأمين الفلاحي على تنمية القطاع الفلاحي في الجزائر، دراسة تحليلية قياسية للفترة 2000-2018، مقال منشور بمجلة الريادة لاقتصاديات الأعمال، المجلد 06، العدد 03، جانفي 2020، ص 27.

<sup>(2)</sup> - hana aicha hassani, miloud zenkri, the role of the international fund for agricultural development(ifad) projects in rural development of the maghreb countries, article publiée a revue d'economie et de statistique appliqué; volume 18 number 01, june 221, p110.

-خلق وظائف جديدة من خلال تغطية مطالب القطاعات الأخرى خاصة قطاع الصناعة.

-رفع المستوى المعيشي لسكان الأرياف والذي يعتمد سكانه في معيشتهم على القطاع الزراعي.<sup>(1)</sup>

### ثالثا: أهمية التأمين الفلاحي في تحقيق التنمية الزراعية

إن التأمين الفلاحي له أهمية في التنمية الزراعية وتتمثل في:

-يؤهل المزارع للتوسع في الإنتاج من خلال استقطاب التمويل بعد توفر ضمان التأمين.

-يعمل التأمين على المحاصيل الزراعية على إيجاد حد أدنى للمزارع واستقراره.

-يؤدي التأمين الفلاحي إلى الأمن الغذائي والاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والسياسي.

وبما أن التنمية الزراعية تهدف إلى رفع الإنتاجية ورفع الإنتاج فإن التأمين على المحاصيل الزراعية يلعب دور مهم في تحقيق ذلك باعتباره وسيلة من الوسائل التي تسهم في دفع عجلة التنمية الزراعية.

### المطلب الرابع: رقابة وتنظيم استغلال العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه الفلاحي 08-16

تتدرج الرقابة على تنظيم استغلال العقار الفلاحي من المستوى المركزي إلى المستوى المحلي وسنورد ذلك ضمن فرعين (الأول) يتعلق بتنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المركزي و(الثاني) يتعلق بتنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المحلي.

#### الفرع الأول: تنظيم الرقابة على استغلال العقار الفلاحي على المستوى المركزي

يتضمن هذا الفرع بيان دور كل من مجلس الوزراء ووزارة الفلاحة والمجلس الأعلى للفلاحة في تنظيم وحماية استغلال العقار الفلاحي وفق الآتي بيانه.

#### أولا: دور مجلس الوزراء في حماية العقار الفلاحي

تختص وزارة الفلاحة برسم السياسة الوطنية لاستغلال العقار الفلاحي وحمايته والحفاظ عليه وذلك عبر وضع الخطط والإستراتيجيات اللازمة لتثمين الثروة الفلاحية على المدى القريب والمتوسط والبعيد وبخاصة في ظل اتجاه الدولة إلى إعتما د بدائل لقطاع المحروقات وبخاصة في ظل الأزمات الاقتصادية والصحية والسياسية الراهنة.

(1) - أرجيلوس رحاب، مرجع سابق، ص 239.

لذا تسعى وزارة الفلاحة إلى الإشراف المباشر على إنجاح هذه السياسة على المستوى الوطني وعلى المستوى الدولي ذلك لارتباط ازدهار القطاع الفلاحي ارتباطا حتميا بتحقيق الأمن الغذائي للمجتمعات وتحقيق النمو الاقتصادي.

ويبدو هذا الدور جليا في ظل قانون التوجيه الفلاحي 08-16 لاسيما بنص المادة 08 التي تنص على ما يلي: "تؤسس مخططات التوجيه الفلاحي على مستوى الولاية والمنطقة وعلى المستوى الوطني وتشكل الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية والمحافظة عليها واستغلالها العقلاني واستعمالها الأفضل ضمن احترام القدرات الطبيعية. تحدد كفاءات المبادرة بمخططات التوجيه الفلاحي وإعدادها ومضمونها والمصادقة عليها عن طريق التنظيم".

غير أن هذا الدور وإن كان الأساس الجوهري للسياسة الفلاحية الوطنية، فإن هذا القطاع الوزاري مدعو اليوم وأكثر من وقت مضى إلى دفع رهان القطاع الفلاحي وجعله برنامج حكومي بامتياز ومحور السياسة الحكومية.<sup>(1)</sup>

#### ثانيا: دور المجلس الأعلى للفلاحة

تنص المادة 71 من القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على أنه "ينشأ مجلس أعلى للتنمية الفلاحية والريفية

يتشكل هذا المجلس على الخصوص من:

- ممثلين عن القطاعات الوزارية ذات الصلة بالفلاحة والتنمية الريفية.

- ممثلين عن الهيئات والتنظيمات المهنية والنقابية.

- خبراء وباحثين ومختصين في المجالات ذات الصلة بالقطاع الفلاحي.

يوضع هذا المجلس تحت وصاية رئيس الحكومة."

كما أورد نص المادة 72 من القانون 08-16 مايلي "المجلس الأعلى للتنمية الفلاحية والريفية جهاز استشاري يكلف بإبداء آراء وتوصيات في كل الجوانب المرتبطة بالتنمية الفلاحية والريفية والتغذية والزراعة الغذائية ويشكل فضاء للحوار والتشاور والاقتراح

تحدد كفاءات تشكيل هذا المجلس ومهامه وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم".

(1) - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مرجع سابق، ص 186.

إذ يجب أن يؤدي هذا المجلس الدور الاستشاري المنوط به في هذا القانون وليس مجرد هيكل إداري للتعيين والإستفادة من المزايا العمومية من طرف أعضائه أو المشرفين عليه كحالة بعض المجالس العليا أو استعماله أداة للمحابة والتعيين المباشر من السلطة.

### الفرع الثاني: تنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المحلي

نميز في هذا الفرع دور كل من والي الولاية ومديرية المصالح الفلاحية في تنظيم استغلال المستثمرات الفلاحية وذلك كما يلي:

#### أولاً: دور الوالي في حماية الأراضي الفلاحية

أدى والي الولاية في ظل القانون 87-19 دوراً أساسياً في توزيع الأراضي الفلاحية بصفته ممثلاً للدولة كما رصد له المشرع دوراً آخر في مجال حماية هذه الأراضي ورقابة استغلالها.

إذ كان للوالي صلاحية توزيع حق الانتفاع الدائم على المنتجين الفلاحيين في ظل قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 فتولى عميلة منح حق الانتفاع الدائم بصفته ممثلاً للدولة مالكة الرقبة بناء على اقتراح وتحقيقات سابقة تقوم بها المصالح الإدارية المختصة في المجال الفلاحي وبالاطلاع على محاضر توزيع الأراضي المنبثقة عن المستثمرات الفلاحية التي كانت تشكل المزارع الفلاحية ومزارع أخرى بعد إعادة هيكلتها وذلك بإصدار قرار ولأني منشأ للمستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية ويجسد بعد ذلك بعقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة بوصفها موثق للدولة يوجه للتسجيل والشهر بسعي منها بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.<sup>(1)</sup>

وإن ما يؤكد الدور المحوري للوالي أحكام القانون 10-03 لاسيما نص المادة 05 منه التي تنص على ما يلي: "يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19..... والحائزين على:

- عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية.

- قرار من الوالي....."

كما أضافت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أنه وفي حالة ما إذا تطلبت دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز تحقيقاً أو وثائق معينة بناء على طلب الديوان

(1) - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 188.

الوطني للأراضي الفلاحية الذي يرسل الملف إلى اللجنة الولائية برئاسة الوالي المستحدثة لهذا الغرض. كما منح للوالي الحق في إسقاط أو فسخ عقود استفاة أعضاء المستثمرات الفلاحية، إذ سمح القانون 87-19 للوالي بمباشرة إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم أو فسخ عقد الامتياز عند إثبات مخالفات المنتجين سابقا أو المستثمرين حاليا.

كما أن التصريح بسقوط حق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أو في حالة التخلف عن إجراءات التسوية والإستجابة لأحكام القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي يجب أن يتم بقرار ولائي يشهر في المحافظة العقارية المختصة، ويحق للمتضرر اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن بإلغاء هذا القرار.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: دور مديرية المصالح الفلاحية في حماية المستثمرات الفلاحية

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 90-195<sup>(2)</sup> المؤرخ في 23/06/1990 المحدد لقواعد تنظيم المصالح الفلاحية في الولاية أحكاما تخص بيان عمل مديريات الفلاحة على مستوى الولايات التي تعمل تحت إشراف الوالي ويمثلها مدير ولائي تؤدي عمل متكامل مع بعض المصالح الأخرى على مستوى الولاية المكلفة بالتنظيم العقاري بما في ذلك العقار الفلاحي ومديرية المسح والغرف الفلاحية المكلفة بضبط المهنة الفلاحية بهدف الإشراف والمتابعة المباشرة والقاعدية الرامية إلى تامين العمل الفلاحي وتشجيعه والحفاظ على الثروة الفلاحية باستعمال مختلف التدابير الإدارية والقضائية الممكنة.

(1)-محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 191.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 99-195 المؤرخ في 23/06/1990 المحدد لقواعد تنظيم المصالح الفلاحية في الولاية وعملها ج ر عدد 26 لسنة 1990.

## خلاصة الباب الأول

حاولت من خلال هذا الباب تسليط الضوء على الآليات التي تبناها المشرع الجزائري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي رمى من خلالها إلى إعادة النظر في السياسة المتبعة من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي وزيادة إنتاجيته.

فعقب الإصلاحات التي شهدتها القطاع الفلاحي من إعادة رسكلة جذرية لحق الانتفاع بالأراضي الفلاحية والتي تم إرساء سياسية التوسع الأفقي في استغلالها عن طريق عمليات الاستصلاح، والتوجه لاحقا إلى استغلالها عن طريق الامتياز.

تم إصدار قانون المستثمرات الفلاحية بموجب القانون 87-19 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والذي يعد خطوة واضحة في طريق خوصصة وخصخصة القطاع الفلاحي وبخاصة بعد إعتناق الرأسمالية بموجب دستور 1989 والاتجاه نحو تبني نظام اقتصاد السوق الحر والعمل على حصر دور الدولة في القطاع الفلاحي في الإشراف والتوجيه ليس إلا.

أستغلت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق المستثمرات الفلاحية بموجب أحكام القانون 87-19 بحيث تم تكريس حق الانتفاع الدائم بالأراضي الفلاحية لفائدة المنتجين الفلاحين وقد أرسى هذا القانون جملة من الشروط الشكلية والموضوعية التي يتعين توافرها في المستفيد كما يكرس عقد المنح حق المنتج الفلاحي في الانتفاع الدائم بهذه الأراضي بموجب عقد رسمي مشهر تعده إدارة أملاك الدولة وفق الشكليات المتطلبية قانونا، وكذا الاستفادة من الممتلكات التي تنتازل عنها الدولة لصالح المستفيد من حق الانتفاع الدائم مقابل أدائه لإتاوة رمزية تدفع لحساب مديرية أملاك الدولة.

كما تترتب عن استفادة المنتج الفلاحي من حق الانتفاع الدائم جملة من الالتزامات التي يتعين عليه الوفاء بها وإلا عد مخرلا بالتزامه التعاقدي ما يخلف مساءلته من قبل الدولة مالكة الرقبة صاحبة حق الانتفاع، وذلك بعد إعداره من قبل الوالي وإتخاذ الإجراءات الشكلية المطلوبة من قبل الوالي المختص وإسقاط حقه في الانتفاع الدائم.

ويتميز حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 بقابليته للإنتقال للورثة الذكور والإناث، وكذا قابليته للتنازل والحجز عليه فيما تبقى ملكية الرقبة للدولة.

إن منح الدولة للمنتج الفلاحي حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لمدة غير محددة أسهم في إهمال هذه الأراضي وتركها بورا ما أدى إلى ضعف مردوديتها وتأثيرها

سلبا على الاقتصاد الوطني ما جعل المشرع يفكر في إيجاد أسلوب بديل لاستغلال هذه الأراضي وصدور قانون التوجيه العقاري 90-25 الذي يعد لبنة أساسية لدعم سياسة تثمين الأراضي الفلاحية واستثمارها تم إسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في ظل قانون الثورة الزراعية، كما تم تحرير المعاملات العقارية الواردة على الأراضي الفلاحية، وإقرار حق الدولة في ممارسة الشفعة الإدارية في حال التنازل عن الأراضي الفلاحية، كما تم ضبط أسلوبين لاستغلال هذه الأراضي عن طريق الإيجار، وفي حال استحالة استغلالها إيجارا يتم بيعها.

وعقب رفض مشروع بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي أستبدل بالتعليمة الوزارية رقم 07/2002 المؤرخة في 15/07/2002 التي تعد نقطة تحول جذري والتي تم تجميدها لاحقا بموجب مقرر من رئيس الحكومة تحت رقم 01/2005 المؤرخ في 18/01/2005 بحيث أتاحت عمليات التنازل عن حق الانتفاع الدائم والتي تمت على نطاق واسع، الأمر الذي ترتب عنه العديد من الوضعيات غير القانونية وبخاصة عمليات التنازل التي تمت بموجب عقود توثيقة غير مشهورة وكذا عمليات التنازل التي تمت بموجب عقود عرفية، ويزداد الأمر تعقيدا بوفاء أحد طرفي عقد التنازل وصعوبة الفصل في أيلولة حق الانتفاع، الأمر الذي رتب جملة من النزاعات التي تجلت إلى الوجود إثر مباشرة عمليات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وقد أضحى فشل سياسة الانتفاع الدائم في النهوض بالقطاع الفلاحي جليا لذا فقد اهتدى المشرع الجزائري إلى استخلافه وتحويله إلى حق امتياز.

فكان لصدور قانون التوجيه الفلاحي 08-16 الأثر البالغ في توجيه سياسة استغلال الأراضي الفلاحية بما يسمح بتحسين الأمن الغذائي، إذ تم التنصيص على أن يتم استغلال الأراضي الفلاحية بموجب عقد الامتياز ووضع حيز التنفيذ بما يضمن تحقيق الاستثمار وتطوير الإنتاج، عن طريق رصد مخططات وبرامج للتنمية الفلاحية وضبط أسلوب الاستغلال المتمثل في الامتياز، وضبط وسائل التمويل والدعم الفلاحي والعمل على تفعيل التأمين الفلاحي وإرساء آليات للرقابة على الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية والحفاظ على طابعها الفلاحي.

وتمت بلورة فكرة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وبصورة مؤكدة بصدور القانون 10-03 الذي كرس تقنية الامتياز كأسلوب حصري وأني لاستغلال الأراضي الفلاحية.

# **الباب الثاني**

**استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك**

**الخاصة للدولة في ظل القانون 10-03**

في ظل فشل قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 وازدياد حالات إهمال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كان يتم استغلالها بموجب الانتفاع الدائم الذي اعتبره بعض المنتجين حقا مكتسبا وملكية خاصة لهم ما أدى إلى إهمال الأراضي الفلاحية، وكذا النزاعات والإشكالات التي أثارها استرجاع الأراضي الفلاحية التي جاء بها قانون التوجيه العقاري 90-25 واعتماد أسلوب الامتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي، الأمر الذي دفع المشرع إلى تعزيز وتأكيد اعتماد أسلوب الامتياز الفلاحي كنمط آني وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

إذ تتم الاستفادة من حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وفق ثلاث طرق أساسية سواء عن طريق تحويل عقود الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 إلى حق امتياز، أو يتم منح الامتياز مباشرة عن طريق إعلان الترشح، وفي صورة ثالثة يستفاد من منح الامتياز أيضا بموجب أحكام المنشور 108 في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ومن هذا المنطلق يتم إعداد عقد الامتياز مابين الدولة مالكة الأرض صاحبة حق الامتياز من جهة والمستثمر صاحب الامتياز من جهة ثانية، وتباشر مديرية أملاك الدولة إجراءات إعداد عقد الامتياز وفقا لدفتر شروط معد مسبقا، ويتضمن العقد حقوق والتزامات الطرفين الدولة والمستثمر صاحب الامتياز مقابل دفع هذا الأخير لإتاوة سنوية تحددها قوانين المالية ويتم استغلال هذه الأراضي لمدة 40 سنة قابلة لل تجديد.

قيستفيد من حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الأشخاص الحائزون على عقود منح حق الانتفاع الدائم المحررة وفق متطلبات القانون 87-19 والمرسوم التنفيذي 90-51 والخاضعة للتسجيل والإشهار العقاري.

كما خول القانون 10-03 للأشخاص الذين تم التنازل لهم عن حق الانتفاع الدائم بموجب عقود غير مشهورة أو قرارات ولائية أو عقود عرفية الحق في الاستفادة من تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز كما يستفيد ورثة المتنازل لهم من حق الامتياز بعد اتخاذهم لجملة من الشكليات والإجراءات المتطلبية قانونا.

يباشر المستثمر صاحب الامتياز استغلال الأرض الفلاحية الممنوحة له في إطار القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي وقد خول له المشرع من أجل تحقيق استثمار أمثل لهذه الأرض الحق في رهن حق الامتياز والحجز على حق الامتياز المرهون في حال استحالة وفاء صاحب الامتياز، والتنازل عنه سواء بمقابل أو دون مقابل لكن مع ضبط عملية التنازل وفق أطر وإجراءات محددة، كما ينتقل حق الامتياز إلى ورثة المستفيد الأصلي من حق الامتياز.

وفي إطار عصنة المستثمرات الفلاحية وتتمين استغلالها يمكن لصاحب الامتياز توقيع شراكة وطنية من أجل استغلال الأرض الممنوحة له استثمارها كما مكنه المشرع أيضا من الحق في إنشاء مستثمرة فلاحية فردية بالخروج من الشيوخ في إطار المستثمرة الفلاحية الجماعية، كما للمستفيد صاحب الامتياز الحق في الحصول على أكثر من حق امتياز من أجل تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة والحق أيضا في التصرف بكل حرية في الحصص التابعة له.

وفي حال إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته يتم فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة للدولة، ويترتب عن ذلك استمرارية الاستغلال بصورة مضطربة ومنتظمة في المستثمرة الفلاحية الجماعية، واسترجاع الدولة للأرض التي تعيد منحها إثر ذلك، في حين يستفيد صاحب الامتياز الذي تم فسخ عقده من تعويض عن الأملاك السطحية التي أنشأها.

كما قد تتورخ خلافات بين المستثمرين بمناسبة الاستغلال في إطار المستثمرة الفلاحية الجماعية والتي تعود ولاية النظر والفصل فيها للقضاء العادي أو القضاء الإداري حسب الحالة وموضوع النزاع. تأسيسا على ماورد أعلاه سيتم بيان ضمن نطاق دراسة وتحليل هذا الباب من الأطروحة، بداية توضيح الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز في (فصل أول) ، وفي (فصل ثان) نتطرق لتنفيذ عقد الامتياز وفي (فصل ثالث) لآثار عقد الامتياز.

## الفصل الأول:

### الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز

إن لاعتماد أسلوب الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كأسلوب حصري وأناي بموجب أحكام القانون 03-10 الأثر البالغ على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

هذا النمط من الاستغلال الذي يتم ما بين الدولة مانحة الامتياز والمستثمر الفلاحي وفق عقد امتياز تعده الجهة المختصة يتميز بجملة من الخصائص ينفرد ويتميز بها عن ما يشابهه.

ولتفعيل الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فقد أجاز المشرع للمستثمر الفلاحي رهن حق الامتياز، وقابلية الاستخلاف فيه بنقله للورثة، والتنازل عنه سواء بمقابل أو دون مقابل والحجز عليه.

لذا يترتب علينا بيان المفهوم القانوني لعقد الامتياز والذي يتطلب توضيحه من أكثر من زاوية إذ إن لاصطلاح الامتياز معان متعددة في فروع القانون المختلفة لذا سنتطرق لبيان مفهومه وخصائصه وهذا في (مبحث أول) وفي (مبحث ثان) نبين طبيعته القانونية، وفي (مبحث ثالث) نتطرق للتصرفات القانونية الواردة على حق الامتياز ونطاق تطبيقه.

### المبحث الأول: مفهوم الامتياز وخصائصه

تم إعداد عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من قبل الدولة مالكة الرقبة ممثلة بمديرية أملاك الدولة والمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز ما يجعلنا نستقصي مفهوم الامتياز ومدلوله في مختلف التقنيات، كما يتميز عقد الامتياز الفلاحي بجملته من الخصائص التي تجعله متقدرا عن باقي أنواع الامتياز الأخرى.

فلامتياز في كل فرع من فروع القانون مدلوله الخاص كما سبق الإشارة إليه أعلاه، لذا يتعين بيان مدلوله في القانون الإداري في (مطلب أول)، وفي (مطلب ثان) لمدلوله في القانون الخاص، وفي (مطلب ثالث) تتطرق لبيان خصائصه.

#### المطلب الأول: تعريف الامتياز في القانون الإداري

نظرا للتعريف المتنوعة والمتعددة للامتياز ويعود ذلك لأصل اعتماده في تسيير وإدارة المرافق العامة لذلك سنتطرق في (فرع أول) لبيان التعريف الفقهي ثم نأتي على توضيح التعريف القانوني للامتياز في (فرع ثان).

#### الفرع الأول: التعريف الفقهي

استعمل هذا التعبير كمقابل للاصطلاح الأجنبي concession ليصف منحة تقدم من قبل الحكومة بامتياز خاص، وبهذا فإن الامتياز يحمل معنى الميزة privilège أو المنحة grâce والتي تعطى لشخص معين.

أما بالمعنى المقابل لكلمة franchise فإنه يعني امتيازاً خاصاً تمنحه الحكومة للأفراد بحيث لا يعود للمواطنين عموماً، فهو عبارة عن ميزة خاصة يحصل عليها الأفراد عن طريق منحه من الحكومة وبالمعنى المتداول فإنها المرادف للميزة أو الحق.<sup>(1)</sup>

وتأصيل مفهوم عقد الامتياز نجده كأصل عام في الفقه الفرنسي بمفهوم حديث يتحقق في "اتفاق يكلف فيه شخص عام شخصاً آخر باستغلال مرفق عام مقابل مكافأة تتحدد بناء على النتائج المالية لاستغلال المرفق.

فالامتياز هو عقد التزام تعهد السلطة العامة بمقتضاه إلى شخص من أشخاص القانون الخاص

(1) - درع حمادة عبد، عقد الامتياز - دراسة مقارنة في القانون الخاص -، ط01، دار ريم للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان سنة 2011، ص28.

بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة محددة في العقد مقابل بدل".<sup>(1)</sup>

كما عرف الامتياز أيضا بأنه "عقد تعهد الإدارة بمقتضاه إلى فرد أو شركة خاصة بإدارة واستغلال مرفق عام اقتصادي لمدة محدودة من الزمن، تحت إشراف ورقابة الإدارة، ويقوم الملتزم بإدارة المرفق العام على مسؤوليته، وعلى نفقته وبعماله مقابل مزايا مادية وعينية أهمها الرسوم التي يتقاضاها من الملتزم ومن المنتفعين من المرافق".<sup>(2)</sup>

وجاء في سياق آخر أن الامتياز عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي، أو استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز.<sup>(3)</sup> فامتياز الخدمة العامة هو اتفاق يقوم بموجبه مجموعة عامة "المرسل" بفرض رسوم على مؤسسة خاصة ويقوم صاحب الامتياز كعارض بتسجيل الخدمة العامة بهذه التكاليف والمخاطر التي يتم تعويضها من خلال الرسوم المتركمة على الاستخدامات.<sup>(4)</sup>

كما عرف الامتياز أيضا بأنه أصول تسمح للإدارة بنقل بعض الحقوق إلى شخص بشروط تتضمن غالبا اتفاقا تعاقديا، وفي كثير من الأحيان بموجب دفتر شروط.

وطرح تعريف آخر للامتياز بأنه "عقد بين الدولة وشخص طبيعي أو معنوي تمنح الدولة بموجبه إلى صاحب الامتياز على سبيل الحصر حق ممارسة نشاط ما أو مشروع ما ضمن منطقة معينة ولمدة معينة مع حصر هذا النشاط بحيث لا يمكن منح شخص آخر حق نشاط مماثل أو منافس ضمن المنطقة ذاتها وخلال الفترة ذاتها".<sup>(5)</sup>

فالامتياز la concession في ظل القانون الإداري يعرف بالتزام المرافق العامة، وهو من طرق إدارة وتسيير المرافق العامة، ويعد من العقود الإدارية ويتمثل في اتفاق الإدارة المتعاقدة أو الملتزمة (le concédant) مع شخص خاص عادة يسمى الملتزم (le concessionnaire) بإدارة وتسيير وتشغيل أحد

(1) - نوال ثلج مسعود، الخصخصة (التخصيص مفهوم جديد لفكرة الدولة ودورها في إدارة المرافق العامة، ملف تحليلي شامل)، منشورات الحلبي الحقوقية، د ط، بيروت، لبنان، سنة 2000، ص 46.

(2) - جهاد زهير ديب الحزازين، عقود الامتياز، دراسة تطبيقية على مرفقي الاتصالات والكهرباء، ط 01، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، سنة 2013، ص 24.

(3) - الطماوي سليمان، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، د ط، سنة 1991، ص 108.

(4) - indrè l'onrader-frank modeme-pierre delroliè, traité des contrats administratives, tome 1 LGD, J, 1983, P285.

(5) - درع حمادة عبد، مرجع سابق، ص 30.

المرافق العامة لمدة معينة (مرفق النقل العمومي الإطعام الجامعي... إلخ) مقابل رسوم (les taxes) يتقاضاها من المنتفعين les usagers والمستعملين للمرفق العام مع تحمل مخاطر ذلك ربحاً أو خسارة.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: التعريف القانوني

أورد المشرع بموجب نص المادة 210 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247<sup>(2)</sup> المتعلق بالصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام على أن ".....الامتياز تعهد السلطة المفوضة للمفوض له إما إنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام واستغلاله، وإما تعهد له فقط باستغلال المرفق العام.....".

وقد أضافت المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 18/199<sup>(3)</sup> المتعلق بتفويض المرفق العام بأنه "الامتياز هو الشكل الذي تعهد من خلاله السلطة المفوضة للمفوض له إما بإنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام واستغلاله وإما تعهد له فقط باستغلال المرفق العام.

يستغل المفوض له المرفق العام باسمه وعلى مسؤوليته، تحت رقابة جزئية من طرف السلطة المفوضة. ويمول المفوض له بنفسه الإنجاز واقتناء الممتلكات واستغلال المرفق العام، ويتقاضى عن ذلك أتاوى من مستعملي المرفق العام.

لا يمكن أن تتجاوز المدة القصوى للامتياز ثلاثين (30) سنة.

ويمكن تمديد هذه المدة بموجب ملحق مرة واحدة، بطلب من السلطة المفوضة، على أساس تقرير معلل لإنجاز استثمارات مادية غير منصوص عليها في الاتفاقية، شريطة ألا تتعدى مدة التمديد أربع (4) سنوات، كحد أقصى.

فبعد امتياز المرفق العام هو التزام ويعد عقدا إداريا بموجبه يتعهد أحد الأفراد والشركات بمقتضاه القيام على نفقته وعلى مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح.

إن فاللتزام أو امتياز المرافق العامة في هذه الحالة عقد إداري ذو طبيعة خاصة وموضوعه إدارة

(1) -بجلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، د ط، عنابة، الجزائر، سنة 2005، ص ص24 و25.

(2) - المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16/سبتمبر/2015 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام ج ر عدد 50 المؤرخة في 20/سبتمبر/2015 .

(3) - المرسوم 18/199 المؤرخ في 02/أوت/2018 المتعلق بتفويض المرفق العام المرفق ج ر عدد 48 المؤرخة في 05/أوت/2018 .

مرفق عام ولا يكون إلا لمدة محددة، ويتحمل الملتزم بنفقات المشروع وأخطاره المالية، ويتقاضى عوضاً في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين.

فامتياز المرافق العامة هو أن تعهد الإدارة العامة بمقتضى عقد إداري إلى شخص طبيعي أو معنوي خاص (فرد أو شركة) بقصد تنظيم وتشغيل وإدارة مرفق عام ذو طبيعة اقتصادية ولمدة محددة من الزمن وتحت إشرافها ورقابتها وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته في مقابل تقاضي رسوم يدفعها الأفراد المنتفعين بخدمات ذلك المرفق العام.<sup>(1)</sup>

وعرف أيضاً بأنه عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستعمل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأموال الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع أتاوى لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه.<sup>(2)</sup>

ويقصد بالامتياز أيضاً أن تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمدة محدودة عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته وفي مقابل ذلك يتقاضى رسوماً يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق.<sup>(3)</sup>

ما يلاحظ في هذا المقام وجود العديد من التعريفات، إلا أن معظمها يدور في فلك واحد، إذ نجد معظمها متشابهاً، والاختلاف يكمن في تعداد خصائص عقد الامتياز ليس إلا.

### المطلب الثاني: تعريف الامتياز في القانون الخاص

وسنعرض في هذه النقطة تعريف الامتياز في القانون التجاري (فرع أول)، ثم تعريفه في القانون المدني (فرع ثان)، ثم بين تعريفه ضمن أحكام القانون 10-03 في (فرع ثالث).

### الفرع الأول: تعريف الامتياز في القانون التجاري

عرف القضاء الفرنسي الامتياز بأنه "عبارة عن منهج بموجبه يقوم المانح بتزويد المتلقي بالمواد والبضائع والمساعدة الفنية وأسرار البيع وعلامة الإنتاج بالشكل الذي لا يحدث الخلط ما بين منتج المانح وغيره من المنتجات، ويقدم الخبرة المستفادة من مراكز البيع الأولى التي أقامها المانح، علاوة على أن المتلقي يعمل على تحسين سمعة العلامة التجارية وزيادة شهرتها في المنطقة المتفق عليها في العقد على

(1) - خالد خليل الظاهر، القانون الإداري - دراسة مقارنة - ط الأولى، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، د ط، عمان الأردن، سنة 1998، ص 57.

(2) - هشام عبد السيد الصافي محمد، الضوابط العامة لعقد الامتياز دراسة مقارنة بين مصر والجزائر، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد الرابع، ديسمبر 2016، ص 10.

(5) - بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، جسر للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، سنة 2007، ص 356.

أن يكون التعامل بين الطرفين على أساس قصري تبادلي.

أما على صعيد التشريع فقد عرفه التقنين الأوروبي لأداب المهنة الذي وضعه الاتحاد الأوروبي للامتياز سنة 1972 على أنه نظام تجارية المنتجات أو الخدمات أو التكنولوجيا يركز على تعاون وثيق ومستمر بين المشاريع المتميزة والمستقلة قانونيا وماليا (المانح والمتلقي) والتي يعطي فيها مانح الامتياز لمن يكون له امتياز الحق ويفرض عليه التزام استثمار مشروع بما يلائم ويتوافق مع المفهوم الذي يضعه المانح".

وعرفه الإتحاد الفرنسي بأنه "طريق تعاون بين مشروع المانح من جهة وبين مشروع أو عدة مشاريع من جهة أخرى، وهو يفترض بالنسبة للمانح الحصول على مركز رئيسي، اسم تجاري، شعار، نماذج وصور علامة صناعية أو تجارية أو خدمية، وكذلك معرفة فنية، توضع تحت تصرف المتلقي، وكذا مجموعة منتجات أو خدمات مجربة ومبتكرة.<sup>(1)</sup>

كما عرف الامتياز أيضا إلى أنه "عقد بواسطته يعطي أحد المشاريع مشاريع أخرى مستقلة عنه، في مقابل بدل معين، الحق بأن تظهر للغير تحت عنوانه، علامته، لكي تباع المنتجات أو الخدمات".

أما الفقه فقد عرف الامتياز على أنه "العقد الذي بمقتضاه يمنح أحد طرفيه والذي يطلق عليه franchisor مانح الترخيص، الطرف الآخر الذي يطلق عليه المرخص له، حق استخدام حق من حقوق الملكية الصناعية، الاسم التجاري، الرسوم والنماذج الصناعية، براءات الاختراع، علامة تجارية أو المعرفة الفنية لإنتاج السلعة أو توزيع منتجاته وخدماته تحت العلامة التجارية التي يستخدمها مانح الترخيص.

فضلا عما تقدم يمكن الركن في تعريف الامتياز إلى أنه "علاقة تعاقدية بين طرفين يتضمن حق أحدهما وهو المتلقي باستعمال مجموعة أو قسم من حقوق الملكية الصناعية أو التجارية والمعرفة الفنية التي توصل إليها المانح، والتي أثبتت نجاحها في مشروعه واستغلال كل ذلك في إنتاج وتوزيع السلع والخدمات، وذلك بمقابل يتفق عليه الطرفان مع تعهد الطرفين بالتعاون المستمر بينهما للحفاظ على مستوى الجودة العام لنشاطهما."<sup>(2)</sup>

يستشف مما ورد أعلاه أن تعريف الامتياز في ظل القانون التجاري أمر دقيق ذلك أن عقد الامتياز قد لا يرد على جميع حقوق الملكية الصناعية والتجارية كما هو واضح من اختلاف وتباين التعريف الفقهي والقضائي، وذلك ربما يعود للتركيب المعقد لعقد الامتياز في المجال التجاري، وكذا الانتشار

(1) - درع حمادة عبد، مرجع سابق، ص 34 و36.

(2) - المرجع نفسه، ص 39.

الواسع له باعتبار وأنه أصبح الوسيلة المفضلة والمنشودة للتعاقد في العصر الحالي وبخاصة في ظل التطور التكنولوجي الذي تعرفه التجارة في وقتنا الحالي.

### الفرع الثاني: تعريف الامتياز في القانون المدني

عرف بأنه "حق من الحقوق العينية التبعية يمنح صاحبه وبشكل مباشر سلطة يقرها القانون لأصحاب الديون الممتازة مراعاة منه لصفات ديونهم، وبموجبها يستطيع الدائن أن يتقدم على غيره من الدائنين في استثناء حقه من ثمن الأموال في أي يد يكون، وهي تقع على جميع منقولات المدين وعقاراته أو على منقول أو عقار معين منها.<sup>(1)</sup>

فحق الامتياز هو حق عيني تابع يخول الدائن أسبقية اقتضاء حقه مراعاة منه لصفته ويتقرر بنص القانون.<sup>(2)</sup>

فحقوق الامتياز تعني إعطاء أولوية معينة لشخص معين أو لأشخاص معينين في استيفاء حقهم فهو يفيد بالضرورة عدم خضوع هذا الشخص للتزاحم وقسمة الغرماء، فالامتياز في جوهره ليس إلا محاباة لدائن معين وتفضيله على سائر الدائنين أو على طائفة منهم.<sup>(3)</sup>

وعرف الامتياز أيضا بأنه "أولوية يقرها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته، إذن فالامتياز هو تأمين قانوني، أو أولوية مقررة بحكم القانون".<sup>(4)</sup>

نظم المشرع الجزائري حقوق الامتياز ضمن أحكام المواد 982 إلى 988، وقد عرف المشرع الجزائري حق الامتياز في المادة 982 من ق م بقوله "الامتياز أولوية يقرها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدائن امتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

يستشف من المادة أعلاه أن:

- أن حق الامتياز أولوية للدائن الممتاز في استيفاء حقه عند تزاحم الدائنين.

- أن حق الامتياز أولوية يقرها القانون أي أن مصدره القانون، فلا يمكن أن ينشأ الامتياز باتفاق الأفراد أو بحكم من القاضي، إذ أن مصدر حق الامتياز هو القانون فقط.

(1) - حمدي محمد الحياصات، حقوق الامتياز في عقود الإيجار، دراسة مقارنة، ط01، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع عمان، الأردن، سنة 2017، ص45.

(2) - المرجع نفسه، ص46.

(3) - بوعافية رضا، مرجع سابق، ص208.

(4) - سمير تناعو، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي-حق الاختصاص-الرهن الحيازي-حقوق الامتياز-الكفالة-قانون التمويل العقاري-، مكتبة الوفاء القانونية، د ط، الإسكندرية، مصر، سنة 2008، ص290.

كما يجدر التنويه أيضا إلى نص المادة 04 من القانون 03-10 نجده قد أورد مصطلح "الامتياز" التي يقابلها في النص الفرنسي كلمة CONSESSION، في حين أن كلمة الامتياز في القانون المدني تعني Privilège، فحق الامتياز المنصوص عليه في القانون المدني هو تأمين ينشئه القانون، وهو أولوية تمنح لدين معين وتحقق لصاحبه الأولوية في استقائه.

كما يجب الإشارة في هذا المقام إلى أن للامتياز تعريفات أخرى في مختلف المجالات منها: امتياز حق الاستعمال، وامتياز حق السكن، والامتياز في إطار الاستثمار أو الترقية العقارية، لا يتسع مجال البحث لإيرادها.

### الفرع الثالث: تعريف الامتياز في ظل القانون 03-10 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

يعرف الامتياز طبقا للمادة 04 من القانون 03-10 بأنه "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية<sup>(1)</sup> المتصلة بها وهي مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة ولا سيما المباني والغراس ومنشآت الري بناء على دفتر الشروط، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية.<sup>(2)</sup>

وباستقراء المادة أعلاه يتضح جليا وأن حق الامتياز يتميز بأنه:

\* عقد يحرر في الشكل الإداري بين الدولة (مديرية أملاك الدولة) وشخص طبيعي من جنسية جزائرية أي أن المشرع استبعد الشخص المعنوي وكذا الأجنبي من الاستفادة من منح الامتياز على الأراضي الفلاحية.

\* ينصب الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة دون غيرها من الأملاك الأخرى.

يشمل عقد الامتياز، الأملاك السطحية، وكذا مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة وبخاصة المباني والغراس ومنشآت الري.

جاء القانون 03-10 بتغيير صفة المستفيدين من حق الانتفاع الذين كان يطلق عليهم "المنتجين

(1)- يقصد بالأمالك السطحية في مفهوم القانون 03-10 جميع السلع المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية لاسيما المنشآت والمزارع والبنى التحتية والموارد المائية، أنظر في ذلك الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الرابط: <https://onta.dz>، أطلع عليه بتاريخ 2020/08/19 على الساعة 20: 04.

(2)- مصطفى عايدة، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الحادي عشر، ماي 2017، ص 11.

الفلاحين" في ظل القانون 87-19 الملغى، فأصبح يطلق عليهم "المستثمر صاحب الامتياز".

\*يتم منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بناء على دفتر الشروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، وذلك مقابل دفع أتاوة سنوية تحدد بموجب قوانين المالية.

\*كما أن نص المادة 04 من القانون 03-10 أورد بالنص العربي لفظ "المستثمر صاحب الامتياز" في حين يقابل هذه الكلمة بالنص الفرنسي «exploitant concessionnaire»، أي المستغل صاحب الامتياز، حيث أن اللفظ باللغة العربية المستثمر صاحب الامتياز لفظ محفز يدفع صاحب الامتياز دفعا لاستثمار الأراضي الفلاحية واستثمارها، بما يحقق الأهداف التي يتوخاها المشرع من القانون 03-10.

كما يلاحظ أن تعريف الامتياز على الأراضي الفلاحية الوارد بالقانون 03-10 يختلف عن الامتياز المنصوص عليه في الأحكام العامة الواردة بالمادة 982<sup>(1)</sup> من القانون المدني وما بعدها، إذ أن هذا الأخير هو حق التقدم في تحصيل دين معين سواء كان الامتياز عاما طبقا للمواد 990 إلى 998 من ق م، أو خاصا طبقا للمواد من 999 إلى 1001 من ق م، في حين أن الامتياز الوارد في القانون 03-10 عبارة عن عقد يستفيد بموجبه شخص طبيعي من جنسية جزائرية من حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

كما عرف عقد الامتياز على أنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق انتفاع بقطعة أرضية تابعة لأملكها الخاصة.<sup>(2)</sup>

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه أغفل الطرف الثاني في العقد ألا وهو المستفيد من الامتياز صاحب الامتياز.

في حين جاء تعريف آخر لعقد الامتياز بأنه العقد الذي توافق الدولة بموجبه على منح شخص طبيعي جزائري الجنسية، يصبح فيما بعد يدعى المستثمر صاحب الامتياز، والذي يمنح له الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة إضافة إلى الأملاك السطحية المرافقة لها وفقا لمواصفات وشروط يحددها دفتر الشروط وهذا لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مع دفع الأتاوة السنوية وفقا للشروط المحددة للاسترجاع والتخصيص التي يحددها قانون المالية مع دفع رسوم سنوية مثبتة يحدد

(1) - تنص المادة 982 من ق م على أن "الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

(2) - شعاشعية لخضر، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز دراسة في ظل القانون 03-10 المؤرخ في 2010/08/15، مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2013، ص 35.

شروطها وكيفياتها قانون المالية<sup>(1)</sup>.

وبتفحص اجتهادات وقرارات القضاء الجزائري فيما يخص الامتياز وأحكامه فإنها ليست بالكثيرة حتى تسمح لنا بالتعرف بصورة واضحة وجلية على موقفه من هذه المسألة، غير أنه يمكن الاستدلال على ذلك من خلال القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 11950 بتاريخ 09/03/2004 الذي نص على "أن عقد الامتياز التابع لأموال الدولة عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأموال الوطنية بشكل أساسي لكنه مؤقت قابل للرجوع فيه".

إن تعريف مجلس الدولة أعلاه أضفى الطابع الإداري والاقتصادي العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية للسلطة الإدارية التي تمارسها تجاه المتعهد، وذلك يقربه كثيرا من عقود القانون العام.<sup>(2)</sup>

وجدير بالذكر في هذا المقام أنه وبتفحص التشريعات المقارنة نجد أن دولة المغرب أخذت بأسلوب الامتياز في استغلال الأراضي الزراعية الحكومية، وقد أثمر برنامج الامتياز المنتهج لاستغلال هذا الصنف من الأراضي إضافة إلى تقديم عطاءات للامتياز في القطاع الزراعي الخاص بالدولة تحت إطار شراكة ما بين القطاع العام والخاص وهذا ما يشكل دعوة للاهتمام بجزء كبير من الأراضي الزراعية المخصصة لمشاريع استثمارية كبيرة، أما الجزء الآخر المتعلق بالمشاريع الصغيرة والمتوسطة الحجم فقد عمد إلى إجراء بسيط لتقديم العطاءات فينتقدم على إثرها المرشحون الناجحون بالتوقيع على الشراكة بموجب عقد ايجار طويل الأجل يتراوح ما بين 17 و40 سنة مع إمكانية تمديد هذا العقد بعد اتفاق الطرفين ويتم تحديد رسوم سنوية من قبل الإدارة، ويمكن إعادة النظر فيها كل 05 سنوات بنسبة 10%.<sup>(3)</sup>

إذن نصل إلى القول بأن عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية عبارة عن عقد إداري باعتبار وأن الدولة مالكة الرقبة طرفا فيه والمستثمر الفلاحي "شخص طبيعي" لمدة محددة طبقا للقانون 10-03 مقدر ب40 سنة قابلة للتجديد، وذلك مقابل دفع هذا الأخير لإتاوة مالية محددة سلفا ضمن قانون المالية كما وأن عقد الامتياز الوارد بموجب أحكام القانون 10-03 يرد على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ويرجع سبب اللجوء إليه رغبة المستثمر الفلاحي في استغلال هذه الأراضي والأموال

(1)- أنظر في ذلك الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الرابط: <http://onta.dz>، أطلع عليه بتاريخ 2020/09/29 على الساعة 05:22.

(2)- لحاق عيسى، عقد الامتياز الفلاحي كآلية للاستثمار، مقال منشور بمجلة دراسات وأبحاث، مجلد 11، عدد 02، جوان سنة 2019، ص120.

(1)- mohamed mahdi , devenir du foncier agricole au Maroc en cas d'accaparement des terres , article voir le au <https://scholar.google.com> , new medet n04/2014, p06, voir le 20/08/2020 a 14:57.

السطحية المتصلة بها بما يحقق الاستثمار الفلاحي الذي تتشده الدولة مالكة الرقبة.

### المطلب الثالث: خصائص حق الامتياز

يتميز حق الامتياز بمجموعة من الخصائص منها أنه مشأ لحق عيني في (فرع أول)، وأنه عقد منشأ لحق الاستعمال والسكنى (فرع ثان)، وأنه عقد إداري (فرع ثالث) يتميز بطابع التأقيت فهو عقد مؤقت (فرع رابع)، وأنه عقد قابل للتجديد (فرع خامس).

### الفرع الأول: أنه منشأ لحق عيني

يمتاز حق الامتياز بالعينية لأنه يخول صاحبه مزية التتبع والتقدم على غرار الحقوق العينية الأخرى، وقد يرد على منقول أو على عقار.

ووفقا لنص المادة 12 من القانون 03-10 نجد أن حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية ويخول لمن تقرر له حق استعمال واستغلال العقار المنتفع به، فهو بهذا الوصف يجرى حق الملكية ويثقلها وينتقص منها، فتقرير حق الانتفاع يجرى الملكية من جانبها المادي المتمثل في حق الاستعمال والاستغلال.

وتختلط سلطة الاستعمال والاستغلال في حالة الأراضي الفلاحية، وللمنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكة حيث يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع وعلى المنتفع أن يستعمل الشيء على الحالة التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة وللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، فإذا تبين له أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب أمام الجهة القضائية المختصة بإسقاط الحق وهو ما قرره نص المادة 844 من القانون المدني.<sup>(1)</sup>

فالعقد المنشأ لهذا الحق يتم تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية المختصة كل هذه الخصائص تجعل من حق الامتياز حقا عينيا من نوع خاص، وأهم خاصية تجعل من حق الامتياز حقا عينيا هي إمكانية رهنه كضمان لأي قرض لدى هيئات القرض وذلك في إطار تمويل النشاطات المتعلقة بالاستثمار الفلاحي وهو الأمر الذي أكدته نص المادة 12 من القانون 03-10.

### الفرع الثاني: أنه عقد منشأ لحق الاستعمال والسكنى

بالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون 03-10 نجد أنها تنص على أن حق الاستغلال يقع على

(1) - بريك الزوبرير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، سنة 2014/2015، ص 17.

الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، في حين جاءت الفقرة الثانية منها لتوضح مفهوم الأملاك السطحية فبينت أنها مجموع الاملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ومن بينها المباني.

يتضح جليا من نص المادة 04 من القانون 10-03 أن للمستثمر صاحب الامتياز حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام ويتمثل في الأراضي الفلاحية "المستثمرة الفلاحية"، وللعقارات الأخرى المتمثلة في البنايات والعقارات التي وجدت من أجل خدمة الأراضي الفلاحية مثل المستودعات الخاصة بالنشاط الفلاحي، وكذا المنشآت الأخرى التي لم يعط لها المشرع مفهوما دقيقا والتي تسمى بالفقه القانوني بالعقارات بالتخصيص<sup>(1)</sup> والتي ترصد لخدمة الأرض الفلاحية مثل آلات الحرث، الجرارات، السيارات المخصصة للعمل الزراعي...، وهو ما جاء بنص المواد 848-850 من القانون المدني، إذ يمكن للمستثمر صاحب الامتياز استعمال كل الأملاك السطحية، وكذا حق السكنى<sup>(2)</sup> المقرر بموجب المواد 855 و856 و857 من القانون المدني وهذا من أجل خدمة الأراضي الفلاحية.<sup>(3)</sup>

#### الفرع الثالث: أنه عقد إداري

طبقا لنص المادة 04 من القانون 10-03 فإن عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة عقد إداري، فهو "عقد تمنح بموجبه الدولة"، وينتج عن ذلك انعقاد الاختصاص للمحاكم الإدارية طبقا لنص المادة 800 من ق إ م إ، متى كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع طبقا للمعيار العضوي - المعتمد من قبل المشرع الجزائري.<sup>(4)</sup>

#### الفرع الرابع: أنه عقد مؤقت

إن مدة استغلال الأراضي الفلاحية بموجب عقد الامتياز تكون لمدة 40 سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 04 من القانون 10-03، مما يفيد أن عقد الامتياز عقد مؤقت محدد المدة فهو لم يعد العقد

(1) - العقارات بالتخصيص، هي المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله أنظر في ذلك عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء الثامن، مرجع سابق، ص 29.

(2) - حق السكنى، هو حق عيني مقصور على صورة من صور حق الاستعمال وهو سكنى الشخص وأسرته ممن يعولهم على نحو معين دون بقية صور الاستعمال ودون التصرف، فهو أضيق نطاقا من حق الاستعمال لأنه لا يرد إلا على عقار يصلح محلا للسكن أي معد للسكن، فحق السكنى لا يرد إلا على العقارات المعدة للسكنى أي أن محله دار يسكنها صاحب حق السكن وأسرته، للتفصيل أكثر راجع، بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 528.

(3) - بريك الزوبير، مرجع سابق الذكر، ص 18.

(4) - لحاق عيسى، مرجع سابق، ص 121.

الأبدي حيث أصبح حق الانتفاع مؤقت على خلاف ما كان عليه في ظل القانون 87-19 حيث كان مؤبداً.<sup>(1)</sup>

كما أن عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة عقد رسمي مشهر محله العقار الفلاحي.

#### الفرع الخامس: أنه عقد قابل للتجديد

طبقاً لنص المادة 04 من القانون 10-03 فإن عقد الامتياز قابل للتجديد بنفس المدة الأولى وهي مدة أقصاها أربعون (40) سنة، وذلك بموجب طلب خطي من المستثمر المعني صاحب الامتياز يتم إيداعه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال إثناعشر (12) شهراً على الأقل قبل تاريخ انقضائه طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

ويعتبر تجديد عقد الامتياز من ضمن الحقوق التي يتمتع بها المستثمر صاحب الامتياز طبقاً لأحكام القانون ودفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326<sup>(2)</sup>، ولا يشترط في ذلك مراعاة الأجل لتجديد حق الامتياز أي أن يتم التجديد بنفس المدة الأولى سنة (01) قبل تاريخ انتهاء العقد الأول وتقديم المستثمر صاحب الامتياز لطلب خطي يبين فيه بوضوح رغبته في تجديد عقد الامتياز وأنه قد وفى بكل التزاماته وأنه غير مدين بأي دين ناتج عن عدم دفع الإتاوات السنوية المترتبة عليه ودون إرهاقه بملف جديد لهذا الغرض أو خضوع ملفه للتحقيق لأن ملفه الأول موجود لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>(3)</sup>

(1) - لحاق عيسى، مرجع سابق، ص 122.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/12/2010 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 76 لسنة 2010.

(3) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 128.

## المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي ونطاق تطبيقه

يتشابه عقد الامتياز مع بعض العقود والأنظمة الواردة في القانون المدني وقد اختلف الفقه في تحديد طبيعته القانونية ولضبط ذلك وجب التطرق لأوجه الشبه بينه وبين هذه العقود، لذا سنتناول هذا المبحث بالتحليل في (مطلب أول) بتمييز عقد الامتياز عن عقد الايجار، و(مطلب ثان) يتعلق بتمييزه عن حق الانتفاع، وفي (مطلب ثالث) نفصل في طبيعته القانونية من كونه عقدا مدنيا أم عقدا إداريا، وفي (مطلب رابع) نعرض لنطاق تطبيقه.

### المطلب الأول: تمييز عقد الامتياز عن عقد الإيجار

الإيجار عقد يتم بين شخصين الأول يأخذ مركز قانوني يدعى المؤجر والثاني يأخذ مركز قانوني يدعى المستأجر.

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.<sup>(1)</sup>

ولم يعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار ضمن أحكام القانون المدني وإنما أشار إليه وفقا لنص المادة 467 من القانون المدني المعدل والمتمم على أنه "عقد يمكن للمؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

فالإيجار اتفاق بين المستأجر والمؤجر، ولم يحدد له القانون شكلا معيناً بحيث ينعقد عقد الإيجار صحيحا بمجرد تطابق إرادة المتعاقدين، ويجوز أن يتم بصورة شفوية كما يمكن أن يتم بصورة مكتوبة كما يجوز أن يكون بدل الإيجار نقدا أو بتقديم عمل.<sup>(2)</sup>

لعقد الإيجار جملة من الخصائص نجمل أهمها فيما يأتي:

- عقد الإيجار عقد رضائي لا يشترط في انعقاده شكل معين، وهو ملزم للجانبين، ومن عقود المعاوضة.

- العناصر الثلاثة التي يقع عليها التراضي في عقد الإيجار هي منفعة الشيء المؤجر والمدة والأجرة، ولما كانت المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري فإن عقد الإيجار عقد مؤقت

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء - الإيجار والعارية-، ط الثالثة الجديدة مضاف في حواشيتها ما جد بعد الطبعة الأولى من فقه وقضاء، نهضة مصر سنة 2011، ص 03.

(2) - خلفوني مجيد، الإيجار المدني في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 127.

وهو عقد زمني، وهناك ارتباط وثيق بين الأجرة والمدة، فالمدة هي مقياس الانتفاع بالشيء المؤجر والأجرة تقابل الانتفاع.

-عقد الايجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية فهو من عقود الإدارة لا من عقود التصرف وينشأ عقد الايجار التزامات إيجابية في جانب المؤجر، ولا يقتصر على إنشاء التزامات سلبية.<sup>(1)</sup>  
وبالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون 03-10 يلاحظ تمايز بين عقد الامتياز وعقد الإيجار يتمثل في طبيعة الحق المترتب عن كل عقد، والشروط المتعلقة بأطراف كل عقد، وكذا بمدة كل عقد والشروط المالية لكل عقد.

### الفرع الأول: طبيعة الحق المترتب عن كل عقد

يترتب على عقد الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد وبهذا فهو حق عيني عقاري أصلي متفرع عن حق الانتفاع.  
أما طبيعة عقد الإيجار فهو من العقود الزمنية أو عقود المدة إذ يلعب الوقت فيه دورا مهما فتقاس الالتزامات بالوحدات الزمنية كالיום والشهر والفصل والسنة، ومدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقا للأجرة، ومن هنا فإن حق المستأجر في الانتفاع بالشيء المؤجر هو حق شخصي يتطلب دائما تدخل المؤجر ليتمكن المستأجر من هذا الانتفاع طوال مدة الإيجار ولأنه حق شخصي فهو منقول حتى ولو كانت المنفعة متعلقة بعقار، وهو بهذا الوصف يختلف عن عقد الامتياز حتى وإن كان المشرع قد منح المستأجر بعض الحقوق التي لا تمنح إلا لصاحب الحق العيني كشهرك عقد الإيجار الذي يتجاوز مدته 12 سنة إعمالا لنص المادة 17 من الأمر 75-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كما له الحق في رفع دعاوى حماية الحياة بأنواعها في حالة تعرض الغير له تعرضا ماديا رغم أن المستأجر غير حائز بالمفهوم القانوني للحياة طبقا لما جاء بنص المادة 487 من القانون المدني.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بأطراف العقد

يمنح حق الامتياز بموجب عقد محرر من طرف الدولة فقط دون سواها التي تمنح هذا العقد على اعتبار أنها المالكة الوحيدة للأراضي الفلاحية.

أما عقد الإيجار فإنه يثبت لمالك الشيء، كما يثبت لمن له حق الانتفاع على الشيء وفقا لنص

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 05.

(2) - كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، مرجع سابق، ص 226.

المادة 852 من ق م، ويثبت أيضا لمن له حق الاستعمال أو حق السكن طبقا لنص المادة 469<sup>(1)</sup> من ق م، كما يمكن أن يصدر الإيجار من الوكيل أو النائب بموجب وكالة خاصة حتى يتمكن الوكيل من إبرام عقد إيجار تزيد مدته عن 03 سنوات، كما لا يجوز لمن لا يملك إلا الحق في القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا لمدة تزيد عن 03 سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك طبقا لأحكام المادة 468 من ق م، ولذا فإن الحق في منح عقد الإيجار لا ينفرد به المالك فقط بل يمتد ليشمل أشخاصا آخرين عكس عقد الامتياز الذي تنفرد به الدولة فقط باعتبارها المالكة لهذا الحق.

### الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالمدة في كل عقد

تقدر مدة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بموجب القانون 10-03 ب40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد، أما بالنسبة لمدة عقد الإيجار فإن مسألة تحديد بداية ونهاية مدة الإيجار ومسألة تحديد الحد الأدنى أو الأقصى تخضع لإرادة المتعاقدين فهما الاتفاق على المدة بكل حرية وطبقا للقواعد العامة فلا يجوز بأي حال من الأحوال أن يكون الإيجار مؤبدا لأنه يضع قيودا على إرادة المالك وحرية في استرجاع ما يملك، ما يجعل الانتفاع بالعين المؤجرة حقا مؤقتا حتى لا يكون فصل تام بين ملكية العين المؤجرة وحق الانتفاع بها.<sup>(2)</sup>

### الفرع الرابع: الشروط المالية في كل عقد

يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية من طرف الدولة مقابل دفع إتاوة سنوية يحدد وعائها بموجب قانون المالية ولا يمكن أن يتم تقديم شيء آخر مقابلها كتقديم عمل مثلا، أما بخصوص تحديد بدل الإيجار فوفقا لأحكام القانون المدني فإن إرادة طرفي عقد الإيجار وحدها هي الكفيلة بتحديد ما يكون نقدا أو تقديم أي عمل آخر حسب نص المادة 467/فقرة 02 من ق م.

### المطلب الثاني: تمييز عقد الامتياز عن حق الانتفاع

نميز في هذا الصدد بين نقاط التشابه بين حق الانتفاع وعقد الامتياز في (فرع أول)، وأوجه الاختلاف في (فرع ثان).

### الفرع الأول: أوجه التشابه

يتشابه عقد الامتياز وحق الانتفاع في نقطة بارزة فكل من المنتفع وصاحب الامتياز له حق عيني على شيء لا يملكه لمدة معينة يخول لهما حق الاستعمال والاستغلال دون التصرف، كذلك يتجمع في

(1) - تنص المادة 469 من ق م على أنه "ينتهي بقوة القانون الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع".

(2) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 228.

المال الواحد حقان عينيان، حق الرقبة للمالك، وحق عيني للمنتفع أو صاحب الامتياز.

ويتضح التشابه إذا كان محل الانتفاع عقارا، فحق الانتفاع مثل حق الامتياز يجوز رهنه رهنا رسميا والتنازل عنه للغير بيعا أو تبرعا مع مراعاة قواعد الشهر بل وتأجيله في الأجل الذي يبقى فيه حق الانتفاع قائما.

### الفرع الثاني: أوجه الاختلاف

ويبرز الاختلاف عند التنازل وتأجير حق الانتفاع، إذ لا يقتضي شرطا معينا، خلافا لحق الامتياز الذي يقتضي التصرف فيه إنهاء المشروع وتشغيله إعلام الإدارة به تحت طائلة البطلان المطلق.<sup>(1)</sup>

وأهم اختلاف يبرز بينهما من حيث انقضائهما، فحق الانتفاع بالإضافة إلى انتهائه بالمدة المتفق عليها بين صاحب الانتفاع ومالك الرقبة فهو ينتهي حتما بموت المنتفع ولو قبل انقضاء الأجل المحدد ولا يورث للخلف العام، وهو بذلك يخالف حق الامتياز الذي لا ينتهي بموت صاحبه بل ينتقل لورثته.

رغم هذه الاختلافات فكلاهما يتفقان في أنهما يخولان لصاحبهما حق عيني على شيء لا يملكه بما يتضمنه من عنصري الاستعمال والاستغلال وفي التصرف بحسب ما أعد له.

### المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

تعددت الآراء حول الطبيعة القانونية لعقد الامتياز وهذا مرده إلى نظرة بعض مذاهب الفقهاء إلى أن الامتياز وليد أمر إنفرادي للسلطة مانحة الامتياز بما لها من ولاية أمره ويرضخ له الملتزم باختيار قبول شروط الالتزام، وهي النظرة السائدة في الفقه الألماني والإيطالي، وجانب آخر من الفقه يرى بأن الامتياز ذو طبيعة مزدوجة ومنه فإن الامتياز عقد إداري في (فرع أول)، ثم عقد مدني في (فرع ثاني) وذو طبيعة مزدوجة في (فرع ثالث).

### الفرع الأول: الامتياز عقد إداري

أقرت المدرسة الألمانية بأن عقد الامتياز قرار إداري صادر بإرادة منفردة من الإدارة مانحة الامتياز ذلك بما لها من ولاية أمره ويرضخ لها الملتزم بقبوله لشروط الامتياز، أما المدرسة الإيطالية فقد ميزت بين نوعين من الامتياز، الأول إجازة، والثاني امتياز عقد، ولكن انتقدت هذه النظرية على اعتبار أنها غالت في إعطاء الإرادة لهذه السلطة التي قد تتعسف في استعمالها بتعديل أو إلغاء دون مراعاة مصلحة الطرف الآخر من جهة، ومن جهة أخرى فقد أغفل هذا الاتجاه حماية مصالح صاحب الامتياز المشروعة مما

(1) - خوادجية سميحة حنان، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، منشورات ألفا للوثائق، ط01 الجزائر، سنة 2020، ص106.

يزعزع مركزه، السبب الذي يؤدي بأشخاص القانون الخاص للعزوف عن التعاقد مع الإدارة وعدم مساعدتها في تسيير الشؤون العامة.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: الامتياز عقد مدني

أقر بهذا الاتجاه الفقه الفرنسي والمصري على اعتبار أن الامتياز عقد من عقود القانون المدني بخضع لما تخضع له هذه العقود من قواعد، وهو عقد صادر عن تطابق الإرادة المانحة للامتياز والمتعاقد معها صاحب الامتياز، وقد تمسك أصحاب هذا الرأي كثيرا بمبدأ سلطان الإرادة فقد اعتبروا أنه يخضع إلى فكرة العقد شريعة المتعاقدين فلا يمكن تعديله أو إنهائه إلا باتفاق الطرفين بالرغم من أن موضوعه مرفق عام.

أنتقد هذا الاتجاه على اعتبار أنه عندما تحدد القواعد الخاصة بتنظيم وتشغيل المرفق العام فإن عقد الامتياز يكون له خصائص النظام كونه ينص على ما يسمى المرفق العام، ويكون بهذه الصفة طبيعة غير تعاقدية، كما أن هذه النظرية ساوت مركز الإدارة مانحة الامتياز مع مركز صاحب الامتياز بتجاهلها امتيازات الصالح العام ومقتضيات المرفق.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث: الامتياز عقد ذو طبيعة مزدوجة

ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار أن الامتياز ذو طبيعة مزدوجة، ويقصد بذلك أن اتفاقية الامتياز تتضمن طائفتين مختلفتين من الشروط، شروط ذات طبيعة تنظيمية لائحية تعدها الإدارة مسبقا وشروط ذات طبيعة تعاقدية يتفق عليها الأطراف أثناء إبرام عقد الامتياز.

لكن هذه النظرية لم تنجو من النقد على اعتبار أنه من الصعب جدا القول بأن عقد الامتياز قد تكون له طبيعة مختلفة، إضافة إلى ذلك فإن الامتياز علاقة عقدية لا يتفق مع تنظيم المرفق العام، أي أن الفكرة التعاقدية القائمة على حرية التعاقد تحول دون تنظيم المرفق العام، الذي يقوم بالإرادة المنفردة للإدارة.

يمكن القول بأن هذا الاتجاه هو الأرجح على اعتبار أن العقد يتضمن شروط لائحية لا يمكن مناقشتها تعمل لحماية المرفق العام والمصلحة التعاقدية وتمتد آثارها للمنتفعين بالمرفق العام، وشروط تعاقدية تضع الملتزم في مركز قانوني لا يمكن المساس به من جانب الإدارة في بعض البنود فالنتيجة يتضمن هذا العمل في الواقع بنودا وأحكاما تعاقدية، فالبنود التعاقدية هي التي تتعلق بالجوانب المالية في

(1) - قواوي بن سليمان، منح الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2017/2018، ص 14.

(2) - المرجع نفسه، ص 15.

الامتياز وكذلك مدته، أما البنود التنظيمية فهي التي تتعلق بتنظيم وسير المرفق لاسيما عندما يتعلق الموضوع بالمرفق وعلاقة هذا الأخير بالمرتفقين، يترتب على هذا التمييز أن البنود التنظيمية يمكن تعديلها، أما البنود التنظيمية فيمكن تعديلها بالإرادة المنفردة لمانح الامتياز دون استشارة صاحب الامتياز والذي يكون له الحق في المطالبة بالتعويض فقط.<sup>(1)</sup>

وإن ما يثار حول مسألة تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز هل هو عقد إيجار طويل المدة أم عقد انتفاع طبقا لأحكام القانون المدني، فمبدئيا عقد الامتياز ليس بعقد انتفاع لأن حق الانتفاع يكتسب بمقابل أو بدون مقابل في شكل بيع أو هبة، في حين أن حق الامتياز لا يباع ولا يوهب بل يمنح بمقابل دفع إتاوة سنوية، وبالتالي فهو يقترب من حق الإيجار الطويل المدة مما يجعل العلاقة القانونية بين الدولة وصاحب حق الامتياز هي علاقة إيجارية، وعلى هذا الأساس يمكن في حالة التعرض لأحد أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو البناء فوقها بدون وجه حق أو الاستيلاء على الحق أن يرفع إحدى دعاوى الحيازة منها دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة، دعوى استرداد الحق حسب كل حالة طبقا لأحكام المادة 487 من القانون المدني.<sup>(2)</sup>

#### المطلب الرابع: نطاق تطبيق القانون 03-10

يعنى القانون 03-10 بالأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي كانت خاضعة للقانون 87-19، وهو الأمر الذي أورده نص المادة 02 من القانون 03-10، وكذا الأراضي التي لم يتم منحها في إطار القانون 87-19 والمعروفة بالأراضي المتوفرة.

وجدير بالذكر في هذا المقام أن المقصود بالأراضي الفلاحية المتوفرة هي تلك الأراضي التي استرجعتها الدولة ننتبجه انتهاء عقود الامتياز أو فسخها، أو تلك التي لم يسارع أصحابها إلى تحويل حق الانتفاع في الأجل المحددة، أو تم إسقاط العضوية عنهم بموجب أحكام قضائية أو بموجب قرار من الوالي، أما فيما يخص الأراضي التي اكتسبتها الدولة عن طريق ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة فلا تدخل في هذا المعنى بدليل أنها تمنح عن طريق المزايدة.<sup>(3)</sup>

فالأراضي المتوفرة هي تلك الأراضي التي كانت غير موزعة في ظل القانون 87-19، أو تلك التي كانت مهملة من طرف أصحابها وأسقطت حقوقهم عنها، وكذلك أراضي الأشخاص الذين رفضت ملفاتهم

(1) - قواوي بن سليمان، مرجع سابق، ص 17.

(2) - بن رقية بن يوسف، كحيل حكيمة، إشكالية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في ظل القانون 03-10، مقال منشور بمجلة القانون، المجتمع والسلطة، مجلد 08، عدد 02، سنة 2019، ص 30.

(3) - حرش محمد، الامتياز كمنط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 08، العدد 02، جوان 2016، ص 167.

من قبل اللجنة الخاصة بالدراسة، وكذا أراضي الأشخاص الذين كانت لهم دعاوى على مستوى القضاء وصدر بشأنها أحكام نهائية بإسقاط الحقوق، هذه الأراضي وبالرجوع إلى نص المادة 17 من القانون 10-03 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 فإنها تمنح للأشخاص الذين ليست لهم مواقف معادية للحرب التحريرية والذين يتمتعون بمؤهلات علمية وتقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.<sup>(1)</sup>

فطبقا لنص المادة 02 من القانون 10-03 يشمل مجال تطبيق الامتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة لأحكام القانون 87-19 والتي تستغل حاليا في شكل مستثمرات فلاحية ذات طابع جماعي أو فردي من قبل المستثمرين أصحاب الامتياز، ما يعني أن مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للدولة والخاضعة حاليا لأحكام القانون 10-03 قد تم توزيعها بموجب عقود إدارية مشهورة أو قرارات صادرة عن الوالي، وبالتالي لا وجود لأراضي فلاحية متوفرة سوى تلك التي تتواجد خارج محيط المستثمرات الفلاحية التي سيتم منح الامتياز عليها في إطار تطبيق أحكام المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 2011/11/23 بهدف إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة من قبل أشخاص طبيعية أو معنوية خاضعة للقانون الخاص.<sup>(2)</sup>

ويستبعد من مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية الخاضعة للاستصلاح وفقا للقانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح، والمرسوم التنفيذي رقم 92-289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، وكذا المرسوم رقم 97-483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وكذلك الأراضي الرعوية المطبق عليها الأمر رقم 75-43<sup>(3)</sup> المتضمن قانون الرعي والأراضي الغابية المطبق عليها القانون 84-12<sup>(4)</sup> المتضمن النظام العام للغابات، والمرسوم التنفيذي رقم 01-87 المحدد لشروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من القانون رقم 84-12.<sup>(5)</sup>

(1) - لنقار بركاهم سمية، الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد السادس، العدد 02، سنة 2016، ص 288.

(2) - كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 13.

(3) - الأمر رقم 75-43 المؤرخ في 17 جوان 1975 المتضمن قانون الرعي (الملغى).

(4) - القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتعلق بالغابات، ج ر عدد 26 المؤرخة في 26 جوان 1984 المعدل والمتمم بموجب القانون 91-20 المؤرخ في 02/12/1991، ج ر عدد 62 لسنة 1991.

(5) - بن رقية ين يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03 مقال منشور بمجلة الباحث، العدد 06، جوان 2016، ص 26 و 27.

### المبحث الثالث: التصرفات القانونية الواردة على حق الامتياز

يعتبر حق الامتياز من أهم الآثار المترتبة على عقد الامتياز ويتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها، وهو حق يمكن استغلاله في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية ونص المشرع ضمن أحكام المواد 12 و13 و14 و15 و16 من القانون 10-03 على أن حق الامتياز قابل للرهن والتنازل والتوريث والحجز عليه، وهو ما سنتطرق إليه تباعاً، وفي (مطلب أول) نوضح قابلية حق الامتياز للرهن، وفي (مطلب ثان) نعرض للتنازل عن حق الامتياز، وفي (مطلب ثالث) لقابلية حق الامتياز للتوريث؛ والاستخلاف، وفي (مطلب رابع) للحجز على حق الامتياز.

#### المطلب الأول: حق الامتياز قابل للرهن

أخضع المشرع رهن حق الامتياز الفلاحي للقواعد العامة الواردة بالقانون المدني مما يقتضي تقسيم هذا المطلب إلى فرعين (الفرع الأول) يتضمن بيان أحكام الرهن الواردة بقواعد القانون المدني، و(الفرع الثاني) يتعلق برهن حق الامتياز في ظل القانون 10-03.

#### الفرع الأول: أحكام الرهن الواردة بقواعد القانون المدني

نصت المادة 882 من ق م ق على أن "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

الرهن سلطة تثبت للدائن بمقتضى عقد على عين معينة تخوله أن يستوفي حقه من ثمن العين أو من أي مقابل نقدي لها، وله أولوية التقدم على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة في أي يد يكون.

فالرهن هو تأمين عيني عقاري يؤسس بمقتضى الاتفاق أو القانون أو القضاء بدون نقل الحيابة يكون بموجبه للدائن الذي قيده في حالة إخلال المدين بالتزامه، إمكانية العمل على بيع العقار المتقل (الحجز والبيع بالمزاد العلني...) في أي يد يكون وقت الحجز (حق التتبع) ويحصل دينه من ثمنه بالأولوية على باقي الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة (حق الأفضلية).<sup>(1)</sup>

ويعد الرهن التأميني من الحقوق العينية التبعية وبموجبه يمنح الدائن المرتهن الحق في أن يستوفي دينه من المقابل النقدي للعقار المرهون بالتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، كما

(1) - دلندة السعيد، الرهن القانوني دراسة مقارنة، مداخلة بالملتقى الجهوي الرابع بباتنة حول الرهون العقارية من التأسيس إلى التنفيذ في خدمة الاستثمار، من تنظيم الغرفة الجهوية للموثقين بالشرق بالتنسيق مع مجلس قضاء باتنة، المنعقد يومي 25 و26 أفريل 2018، ص 47.

له الحق في تتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه في أي يد انتقلت إليه ملكية هذا العقار والذي يسمى في هذه الحالة بالحائز فالحائز في الرهن التأميني في هذه الحالة لا يقصد به وضع اليد على العقار كما هو معروف في نظام الحيازة، وإنما يقصد به كل شخص انتقلت إليه ملكية عقار مرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ لاحق على تسجيل الحجز العقاري.<sup>(1)</sup>

كما أضاف تعريف آخر بأن الرهن التأميني هو حق عيني تبقي غير قابل للتجزئة على عقار معين بمقتضى عقد رسمي للوفاء بالتزام وهو يمنح صاحبه حق تتبع العقار في أي يد يكون واستقاء حقه من ثمنه أو من المال الذي حل محله بالتقدم والأولوية.<sup>(2)</sup>

وينقسم الرهن إلى قسمين رهن رسمي ويعرف أيضا بالرهن التأميني، ورهن حيازي.

فالرهن الرسمي ورد تعريفه في نص المادة 882 من ق م السالف الذكر، في حين أن الرهن الحيازي هو عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم للدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس ذلك الشيء لحين استيفاء الدين وأن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.<sup>(3)</sup>

وهو التعريف الذي أورده نص المادة 948 من ق م على أن "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون".

يستنتج من التعاريف السابقة أن حق الرهن التأميني (الرسمي) هو حق عيني تبقي لا يقوم بذاته إنما ينشأ في حال وجود دين، ولا ينصب إلا على عقار، ويتم بموجب عقد رسمي يتعين الوفاء به كما يمنح لصاحبه الأفضلية وأولوية التقدم والتتبع لاستقاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان، أما الرهن الحيازي فهو عقد يلتزم بموجبه شخص وضمانا لدين عليه بتسليم حق عيني عقاري لدائنه هذا الأخير يتقدم على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة.

كما يلاحظ على نص المادة 882 ق م أن الرهن الرسمي عبارة عن عقد يكتسب بموجبه الدائن

(1) - علاء شوكت الدليمي، المركز القانوني لحائز العقار في الرهن التأميني، -دراسة مقارنة في القانونين الأردني والعراقي- دار أمجد للنشر والتوزيع، ط01، عمان، الأردن، سنة 2016، ص15.

(2) - المرجع نفسه، ص35.

(3) - محمد ندا محمد لبد، الرهن العقاري ودوره في حدوث الأزمة المالية العالمية، دراسة فقهية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، ط01، الإسكندرية، مصر، سنة 2018، ص73.

حقا عينا على عقار وذلك من أجل الوفاء بدينه، وقد يكون ملكا للمدين أو غيره، إذ الرهن الرسمي هو عقد بين المرتهن والراهن، هذا الأخير يستوي أن يكون هو المدين نفسه أو شخصا آخر (كفيل عيني) طبقا لنص المادة 884 ق م.

يمنح الرهن الرسمي لصاحبه أولوية التقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استثناء دينه من ثمن العقار وفي أي يد كان.

كما يكتسي نص المادة 882 من ق م قصورا بحيث أنه اقتصر على ثمن العقار فقط باعتباره المحل الذي يمارس عليه الدائن حقه، مع أن المقصود أيضا هو البديل النقدي للعقار المرهون وهو ما أكدته نص المادة 907 من ق م التي تقضي بأن الدائن يستوفي حقه بالتقدم من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل العقار كالتعويض أو مبلغ التأمين أو غيره.

كما لم يذكر المشرع بنص المادة أعلاه بأن للدائن باعتباره صاحب حق عيني تبقي يتقدم على الدائنين العاديين بل اقتصر على حق التقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة أي الدائنين المرتهنين.<sup>(1)</sup>

فحق الرهن ينشأ بين المتعاقدين حسب مواد القانون المدني بمجرد إبرام عقد الرهن لكنه لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بعد قيده، بينما نصت المادة 16 من الأمر 75-74 فلا ينشأ الرهن بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا بعد القيد.<sup>(2)</sup>

ويتم قيد عقد الرهن الرسمي بالمحافظة العقارية حتى يسري في مواجهة الغير، وطبقا لنص المادة 93 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري وبخصوص القيد بالمحافظة العقاري لعقد الرهن الرسمي وحق الامتياز فقد نصت على أنه "يمكن أن يطلب بمجرد تقديم الأصل أو صورة رسمية لحكم أو عقد ينشأ امتيازاً أو رهناً مائلياً:

#### -تسجيلات الرهون العقارية

#### -تسجيلات الامتيازات أو الرهون القانونية."

ومن أجل الحصول على تسجيل هذه الرهون والامتيازات يودع الدائن بنفسه أو بواسطة الغير جدولين موقعين ومصدقين بكل دقة، ويكون أحد الجدولين محررا لزوما على استمارة تقدمها

(1)- سي يوسف زاوية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، -دراسة مقارنة بأحكام القانون الفرنسي والمصري مدعمة باجتهادات قضائية وفقهية-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط02، الجزائر، سنة 2015 ص16.

(2)-بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، -دراسة مقارنة بأحكام الفقه الاسلامي والقوانين الوضعية، الفرنسي والمصري-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2009، ص261.

الإدارة. (1)

إذ أن المشرع أوجب قيد الرهن الرسمي بالمحافظة العقارية ورتب على إغفال القيد انعدام أثر الرهن بالنسبة للغير وهو الأمر الذي أورده نص المادة 904/ف01 ق م فاعتبر القيد شرطا لتنفيذ الرهن في مواجهة الغير، في حين يعتبره في ظل الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ضمن أحكام المادة 16 منه مصدرا لإنشاء ونقل وتصريح وتعديل وانقضاء الحق العيني بما فيه الرهن الرسمي بين المتعاقدين وبالنسبة للغير.

### الفرع الثاني: رهن حق الامتياز في ظل القانون 10-03

نصت المادة 12 من القانون 10-03 على أن "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القروض".

يستنتج من نص المادة أعلاه أن المشرع خول للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رهنه لفائدة هيئات القروض.

لكن الأصل أن المشرع ضمن أحكام المادة 884 ق م اشتراط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون، إلا أن حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يخول لصاحبه حق الانتفاع والاستغلال ليس إلا في حين تبقى مالكة الأرض الدولة مانحة الامتياز، فحق الامتياز الفلاحي يمنح حقا عينيا عقاريا لصاحب الامتياز قابلا للرهن لفائدة هيئات القروض وهذا من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة.

إذ يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يرهن حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها بغرض الحصول على قروض من البنك لهذا الأخير وفي حالة عدم تسديد الأقساط في وقتها المحدد أن يباشر عملية الحجز على هذا الحق طبقا لإجراءات الحجز المنصوص عليها في المادة 788 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. (2)

يسجل حكم رسو المزاد ويشهر بالمحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي، وهو غير قابل لأي طعن طبقا لنص المادتين 762 و764 من ق م إ، وبعد ذلك يقدم حكم رسو المزاد للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إمضاء دفتر الشروط وتحريير عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة مع

(1) -خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، د ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012، ص 57.

(2) - القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25/02/2008، ج ر عدد 21 المؤرخة في 23 أفريل 2008.

الراسي عليه المزاد.

ينقل للراسي عليه المزاد حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها في حدود المدة المتبقية من عقد الامتياز، ويقع على الراسي عليه المزاد الواجبات والالتزامات المفروضة على المستثمر صاحب حق الامتياز الأصلي.<sup>(1)</sup>

كما استلزم المشرع ضرورة توفر جملة من الشروط منها أن يكون الراسي عليه المزاد جزائري الجنسية وليست له مواقف معادية لحرب التحرير، وأن لا يكون من الأشخاص الذين تمت اسقاط حقوقهم بموجب حكم قضائي، أو بموجب قرار من الوالي في ظل القانون 87-19.

نستنتج مما ورد أعلاه أن حق رهن الامتياز الفلاحي يتميز ب:

\* ينصب الرهن على حق الامتياز الفلاحي فللمستثمر أن يرهن حق استغلال الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها على الرغم من أن حق الامتياز منحة ورخصة من الدولة وأن ملكية الرقبة تعود للدولة على خلاف القواعد العامة في القانون المدني التي تستوجب أن ينصب الرهن على عقار يكون ملكا للمدين الراهن.

فبمقتضى نص المادة 12 من القانون 10-03 قد جعل المشرع حق الامتياز قابلا للرهن لدى البنوك على الرغم من أن المستثمر ليس مالكا خلافا لما هو مقرر بالقواعد العامة المقررة في القانون المدني، وترجع هذه الخطوة لاعتبارات منها تمكين المستثمر صاحب حق الامتياز من الحصول على تمويل مادي الذي كان شبه مستحيل في ظل القانون 87-19 نظرا لاستحالة تقديم ضمانات كافية للبنوك من قبل المنتجين الفلاحين.

\* بعد رهن حق الامتياز الفلاحي الذي يشتمل على الأرض الفلاحية ومجموع الأملاك السطحية المتصلة بها، ترفع دعوى الحجز وفقا لمقتضيات قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكن النقطة التي تثار في هذا المقام هي أن الإجراءات الواردة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية لا تتلاءم في مجملها مع الطبيعة الخاصة لبيع حق الامتياز الفلاحي عن طريق المزاد العلني من حيث مباشرة إجراءات الحجز التحفظي ثم إجراءات الحجز التنفيذي وإعداد دفتر الشروط من قبل المحضر القضائي، وكذا طريقة تقييم حق الامتياز الفلاحي، وكذا صفة الأشخاص المشاركين بالمزاد العلني وإن كانت تقتصر على الفلاحين أم إمكانية مشاركة غيرهم في المزاد وغيرها من الإجراءات التي لا تتلاءم مع خصوصية وطبيعة حق الامتياز الفلاحي والتي كان من الأجدر على المشرع أن يفرد لها إجراءات خاصة في قانون الإجراءات

(1) - عطوي حفيظة، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 06، العدد 02، لسنة 2019، ص 142.

المدنية والإدارية.

\* ما يلاحظ أيضا في هذا المقام أن المشرع لم يشترط ولم يوضح وجوبية قيد رهن حق الامتياز الفلاحي بالمحافظة العقارية كما هو الحال في الرهن الرسمي على الرغم من الآثار القانونية الهامة التي يرتبها رهن حق الامتياز على الأراضي الفلاحية لأصل ارتباطها بعملية استغلال المستثمرة الفلاحية.

\* والملاحظ أيضا أنه وعلى الرغم من أهمية الرهن الذي خوله المشرع لصاحب الامتياز المستثمر الفلاحي لأول مرة بموجب أحكام القانون 03-10، فالرهن لم يكن مسموحا به في ظل أحكام القانون 87-19 إلا أن المشرع قد أورد له مادة وحيدة والتي تتضمن أيضا قصورا فنص المادة 12 من القانون 03-10 تستهل بالقول "بغض النظر عن أحكام القانون المدني...."، والتي تفيد عدم الاستعانة بالأحكام العامة الواردة بفحوى القانون المدني، في حين أن المشرع لم يفرد لرهن حق الامتياز لا بالقانون 03-10 ولا بالمرسوم التنفيذي 10-326 أحكاما تتعلق به، وحتى بالرجوع للأحكام الواردة بالقانون المدني نجد إستحالة إعمال بعضها على الرهن المقرر على حق الامتياز الفلاحي، فحلي بالمشرع تعديل المادة 12 من القانون 03-10 وإضافة مواد ترصد الأحكام المطبقة على رهن حق الامتياز.

#### المطلب الثاني: حق الامتياز قابل التنازل

تنص المادة 13 من القانون 03-10 أنه "يكون حق الامتياز قابلا للتنازل ....."

في حين نصت المادة 14 من القانون السالف الذكر على أن "يمكن التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد."

وأردفت المادة 15 على أنه "في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة المعمول به".

يستشف من نصوص المواد أعلاه أن المشرع قد خول للمستفيد صاحب الامتياز الحق في التنازل عن حق الامتياز، وقد يكون تنازل صاحب الامتياز بمفهوم المادة 14 أعلاه مجانا لفائدة ذوي حقوق المستفيد في حالة عجزه أو بلوغه سن التقاعد، كما تخول عملية التنازل عن حق الامتياز في إطار المستثمرة الفلاحية الجماعية للعضو فيها الحق في ممارسة حق الشفعة في الحصة المتنازل عنها في المستثمرة الفلاحية الجماعية، كما يمكن أيضا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة هذا الحق أيضا.

إذن فالتنازل يتم بمقابل أو بدون مقابل، فقد جاء نص المادة 13 من القانون 03-10 عاما في حين أن نص المادة 14 أورد حالة التنازل بدون مقابل، ما يوحي بأن الأصل في التنازل يكون

بمقابل، واستثناء يمكن التنازل عن حق الامتياز بدون مقابل، وهو الأمر الذي سنورده تباعا ضمن فرعين على (الأول) يتضمن التنازل بمقابل و(الثاني) يتعلق بالتنازل بدون مقابل.

### الفرع الأول: التنازل بمقابل

منح المشرع للمستثمر الفلاحي سواء تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية أو فردية الحق في التنازل عن حق الامتياز الممنوح له في إطار القانون 03-10 إلا أنه لم يجعل سلطة التصرف في هذا الحق مطلقة بل قيدها وضبطها وفق أطر إجرائية تحت طائلة بطلان عملية التنازل، منها ما يتعلق بمحتوى الحقوق العينية العقارية المتنازل عنها، ومنها ما يتعلق بالمشتري.

فبالنسبة لمحتوى الحقوق العينية العقارية المتنازل عنها فتشمل عملية التنازل عن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة للمستثمر الفلاحي في ظل القانون 03-10 وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها والتي تشمل المنشآت والبنائيات والتجهيزات الملحقة بالمستثمرة الفلاحية لاسيما المباني والأغراس ومنشآت الري، فعملية التنازل تنصب على مجمل هذه الحقوق (حق استغلال أراضي المستثمرة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكل الممتلكات الملحقة بالمستثمرة الفلاحية سواء أكانت مباني أو منشآت أو أغراس).<sup>(1)</sup>

أما الشروط المتعلقة بالمشتري المتنازل له لقد استوجب ضرورة أن يكون المتنازل له شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، وأن لا يكون قد سلك سلوكا غير مشرفا أثناء الثورة التحريرية، وأن يكون مؤهلا لاكتساب حق الامتياز أي ممن تتوفر فيهم المؤهلات العلمية والتقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.<sup>(2)</sup>

كما استلزم المشرع في عملية التنازل عن حق الامتياز ضرورة إتباع الإجراءات التالية في الحالات المبينة أدناه:

1- ألزم نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز.

2- قد يكون صاحب الامتياز في حالة شيوع حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، ففي هذه الحالة وطبقا لأحكام المادة 18 من المرسوم السالف الذكر يقوم الديوان الوطني للأراضي

(1) - لعشاش محمد، التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 03-10، مقال منشور بمجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، سبتمبر 2018، ص 03.

(2) - المرجع نفسه، ص ص 05 و 06.

الفلاحية بالإخطار كتابيا كل الأعضاء الآخرين بموجب وصل استلام وهذا قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون 03-10 ويتعين على باقي الأعضاء في المستثمرة الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما طبقا لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

فبعد الرغبة في التنازل عن حق الامتياز من طرف عضو المستثمرة الجماعية يمكن لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة ممارسة حق الشفعة بالأولوية للحصول على حق الامتياز.

3- في الحالة التي يبدي فيها باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض مباشرة الشكليات الإجرائية لعملية التنازل وفق ما أورده نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

4- في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو عند غياب الرد في الأجل المحدد في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 والمحدد ب 30 يوما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة ويعلم بذلك كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل طبقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

5- كما يمكن للدولة بصفتها مالكة لحق الرقبة ومسؤولة عن المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي استعمال صلاحياتها المخولة لها قانونا والمتمثلة في التدخل عند رغبة أحد المستثمرين في التنازل عن حق الامتياز وهذا لممارسة حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك بعد التنازل عن حق ممارسة الشفعة من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية.<sup>(1)</sup>

6- في حالة ما إذا لم يختار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولا الأعضاء الآخرون في المستثمرة ممارسة حق الشفعة، يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 03-10، وبعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز، وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة حق الامتياز المتبقية طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

(1) - كحيل حكيمية، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، مرجع سابق، ص 141.

7- تمنح حقوق الامتياز المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب ممارستها لحق الشفعة عن طريق المزايمة<sup>(1)</sup> بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأموال السطحية المقرر منحها كما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد حصوله على ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة أن يخصص الأملاك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات، وفي هذه الحالة يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20% طبقا لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

كما يمكن التنازل عن حق استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها للغير شريطة ألا يكون المتنازل إليهم من الأشخاص الذين سبق وأن تم إسقاط حقوقهم في ظل القانون 87-19، أو الذين ألغيت استقاداتهم، أو الذين كان لهم سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية.

\* الملاحظ في عملية التنازل عن حق الامتياز أن المشرع لم يشترط صفة الفلاح في المتنازل له لا ضمن أحكام القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي رقم 10-326 ولا حتى في القرار الوزاري الصادر عن وزير الفلاحة المؤرخ في 11 نوفمبر 2014 المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية على خلاف القانون 87-19 الذي كان يشترط صفة الفلاح في المتنازل له.

وعطفا على ماسبق ذكره أعلاه فإنه يتعين تحرير عقد التنازل في شكل رسمي تحت طائلة البطلان كما يخضع لإجراء التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية.

### الفرع الثاني: التنازل بدون مقابل

نص المشرع على حالة التنازل بدون مقابل عن حصة المستثمر صاحب الامتياز في إطار القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي 10-326 ضمن حالات محددة تتمثل في: حالة العجز وحالة التقاعد وحالة الوفاة طبقا لنص المادة 14 من القانون 03-10 وسنوردها على النحو التالي:

#### أولاً: العجز كحالة للتنازل عن حق الامتياز الفلاحي

تنص المادة 14 من القانون 03-10 على ما يلي " يمكن التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز و/أو بلوغ سن التقاعد".

يستفاد من نص المادة أعلاه أن المشرع قد خول للمستفيد صاحب الامتياز الحق في التنازل المجاني لذوي حقوقه في حالة العجز، كما يلاحظ في هذا المقام ورود مصطلح "العجز" بصفة عامة فلم

(1) - البيع عن طريق المزايمة: هو إجراء يسمح بتخصيص الصفقة للمتعهد الذي يقترح أحسن وأزيد عرض، وتشمل العمليات البسيطة من النمط العادي ولا تخص إلا المترشحين الوطنيين والأجانب المقيمين في الجزائر، راجع في ذلك بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، مرجع سابق، ص 32.

يحدد المشرع حالات العجز كما لم يوضح نسبته أو كيفية إثباته.

فالتنازل مجانا دون مقابل يكون لذوي حقوق المستفيد المحددون طبقا للقانون لاسيما المادة 32 من ق م التي تنص على ما يلي: "تتكون أسرة الشخص من ذوي قرياء ويعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصل واحد"، وهو تطبيق منطقي وقانوني لهذه الحالة طالما أن حالة العجز قائمة ويثبت بذلك عدم إمكانية المستثمر صاحب الامتياز الأصلي من ممارسة نشاطه الفلاحي بصفة شخصية ومباشرة رغم أن المشرع نص على الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة طبقا لنص المادة 22 من القانون 10-03.<sup>(1)</sup> كما أن التنازل بدون مقابل عن حق الامتياز يتم فقط لأحد ذوي حقوق المستفيد<sup>(2)</sup>، ويقصد بهم الخلف أو ذوي القربى، ويقصد بهؤلاء في مفهوم المادة 32 و33 من القانون المدني المعدل والمتمم كل من له علاقة قرابة مباشرة بالمستفيد والتي تربط الأصول بالفروع، ويتم التنازل في إطار رسمي على الرغم من أن المشرع لم يبين نوع العجز الذي يستلزم التنازل ونسبته.

يتم تحويل حق الامتياز بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الامتياز كما أسس له القانون 10-03 لصالح أحد ذوي الحقوق للفترة المتبقية من الامتياز وذلك في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد وينبغي أن يصفى التحويل بالمجان من الديون المرتبطة بعقد الامتياز لا سيما إتاحة أملاك الدولة والديون الجبائية والقروض البنكية.<sup>(3)</sup>

### ثانيا: حالة بلوغ سن التقاعد

لقد حدد نص المادة 06 من القانون 83-12 المؤرخ في 02/07/1983 المتعلق بالتقاعد المعدل والمتمم بالقانون 99-03 المؤرخ في 22/03/1999 المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-15<sup>(4)</sup> سن التقاعد ببلوغ سن 60 سنة من العمر على الأقل، وعليه فإن المستفيد الذي بلغ سن التقاعد، أو كان به عجز يمنعه من القيام بنشاطاته الفلاحية، ويرغب في التنازل عن حق الامتياز لأحد ذوي الحقوق، أن يقدم طلبا إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا ببطاقة الحالة العائلية التي تثبت العلاقة العائلية بين المتنازل والمتنازل له، ونسخة من بطاقة التعريف الوطني لكلا الطرفين، وعقد الامتياز الأصلي، وشهادة طبية تثبت العجز أو شهادة من الضمان الاجتماعي تثبت تقاضيه معاش التقاعد ويجب

(1) - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مرجع سابق، ص 153.

(2) - أنظر في ذلك، نموذج التصريح بتحويل حق الامتياز لفائدة ذوي الحقوق (ملحق رقم 02).

(3) - أنظر في ذلك المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05/12/2017 يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة (ملحق رقم 03).

(4) - القانون رقم 16-15 المؤرخ في 31/12/2016 المعدل والمتمم للقانون 83-12 المتعلق بالتقاعد، ج ر عدد 78 الصادرة بتاريخ 31/12/2016.

في هذا الصدد احترام مقتضيات المادة 18 من القانون 03-10 التي تستوجب إثبات كل تغيير لصاحب حق الامتياز بموجب عقد امتياز جديد يشهر في المحافظة العقارية.<sup>(1)</sup>

ويتضمن ملف التنازل أو النقل المجاني لحق المستفيد خلال حياة صاحب الامتياز طبقا لنص المادة 14 من القانون 03-10 تقديم طلب مصحوب بملف موجه إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية مرفقا بالوثائق المذكورة أعلاه، وبعد فحص الملف يتم إرساله لمصالح إدارة أملاك الدولة لإنشاء عقد الامتياز للمدة المتبقية من الامتياز، ويتم إلغاء عقد التنازل وتعديل عقود الامتياز الأخرى في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية كما يجب على التنازل تطهير ذمته من جميع الديون بما في ذلك الإتاوات.<sup>(2)</sup>

كما تجدر الإشارة إلى أن عملية التنازل بدون مقابل لفائدة ذوي حقوق المستفيد الأصلي صاحب حق الامتياز هي على سبيل الحصر، فلا يمكن لصاحب الامتياز التنازل عنه وبدون مقابل لغيرهم.

يرصد في هذه النقطة صدور برقية الإدارة المركزية الحاملة لرقم 195 المؤرخة في 27/03/2016 والتي أمرت برفض استلام الملفات التي تتضمن التنازل عن حق الامتياز، وكذا التي تتضمن انتقال حق الامتياز بعد الوفاة في انتظار المنشور الوزاري المشترك الذي سيحدد إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، واستثناء وفي ذات البرقية طلبت استلام الملفات التي تتعلق بانتقال حق الامتياز إلى الورثة لكون هذه العملية مرتبطة بأجل سقوط محدد بسنة (01) واحدة.

تلى ذلك صدور برقية من المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى مديري أملاك الدولة تحت رقم 424 المؤرخة في 04/09/2016 والتي جاء فيها أنه وبعد ملاحظة وأن بعض مديري أملاك الدولة يرفضون ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز بعد وفاة صاحب حق الانتفاع استنادا إلى البرقية 195 ونظرا لأن البرقية 195 لا تتعلق بتحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز بعد وفاة صاحبه، لذا يتعين المواصلة في استلام الملفات وإعداد العقود المتعلقة بها وكذا مواصلة استلام ملفات عقود الامتياز بعد وفاة أصحابها لارتباطها بأجل السنة، وهو ما أكدته المذكرة الحاملة لرقم 6648<sup>(3)</sup> المؤرخة في 28/06/2017 في

(1) - كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، مرجع سابق، ص 140.

(2) - أنظر الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية، على الرابط [madrp.gov.dz](http://madrp.gov.dz) أطلع عليه بتاريخ 2020/09/30 على الساعة 03: 45.

(3) - التعليمات الإدارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى مديري أملاك الدولة، مديري الحفظ العقاري المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري الحاملة لرقم 6648 المؤرخة في 28/01/2017 المتضمنة انتقال حق الامتياز بعد الوفاة.

مضمونها.

ما يلاحظ في هذا الصدد التضارب والتناقض الصارخ بين أحكام القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي والتعليمات والمذكرات الإدارية التنظيمية، فالأصل أن آجال استلام ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز محدد قانوناً بـ 18 شهراً تسري من تاريخ صدور القانون 03-10 في حين تستمر الإدارة المختصة في استلام ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إلى غاية يومنا هذا دون صدور أي قانون يمدد في الآجال التي تم تحديدها مسبقاً، ضف إلى ذلك أن الآثار الناجمة عن توريث حق الانتفاع الدائم تختلف تماماً عما هو مقرر في توريث حق الامتياز.

والملاحظ أيضاً من خلال استقراء ماورد بالبرقيتين أعلاه عدم الضبط الدقيق لمفهوم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وبين التنازل عن حق الامتياز وكذا عدم التفرقة بينهما ميدانياً وواقعياً.

### المطلب الثالث: حق الامتياز قابل للاستخلاف

أقر المشرع بموجب أحكام القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي إمكانية نقل وتوريث حق الامتياز إلى ورثة المستفيد الأصلي صاحب الامتياز وذلك بعد اتخاذ جملة من الإجراءات المستوجبة تحت طائلة سقوط حق الورثة في استخلاف مورثهم صاحب الامتياز الأصليين وهو ما سنتطرق إليه ضمن فرعين، (الأول) يتعلق بأحكام انتقال حق الامتياز ، و(الثاني) يتعلق بإجراءات نقل حق الامتياز للورثة.

### الفرع الأول: أحكام انتقال حق الامتياز

أرسى قانون الأسرة وبموجب المواد 126 و127 و128 وما بعدها أسباب الإرث وشروط استحقاقه باعتبار وأن الميراث سبب من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة والذي تنتقل به الأملاك سواء المنقولة منها أو العقارية إلى الورثة بمجرد وفاة مورثهم<sup>(1)</sup> طبقاً لنص المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

غير أن المشرع وبموجب أحكام القانون 03-10 قد أقر بانتقال حق الامتياز بالميراث من المستفيد الأصلي إلى ورثته من الذكور والإناث طبقاً للفريضة الموثقة التي تثبت صفتهم وهو ما جاء بنص المادة 13 من القانون 03-10 "يكون حق التنازل... قابلاً للتوريث..." ومرسومه التنفيذي رقم 10-326

(1) - الأصل أن تنتقل الملكية بمجرد حدوث الواقعة المادية "الوفاة" إلى الورثة، إلا أن المشرع استوجب تقديم زيادة على الفريضة الشرعية الشهادة التوثيقية والهدف من استحداث هذه الأداة الفنية لشهر حق الإرث هو تطبيق لمبدأ الأثر الإضافي للشهر، ووسيلة للحفاظ على سلسلة انتقال الملكية العقارية، راجع في ذلك، حمدي باشا عمر و زروقي ليلي ، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 212.

فالإرث هو ما ينتقل جبرا بالموت إلى الوارث من تركة مورثة بحدود شرعية، ويثبت الإرث بتوافر أركان وأسباب تستوجبها، كما يشترط لاستحقاقه تحقق شروط وانتفاء موانع حددها قانون الأسرة والتي استمدتها من أحكام الشريعة الإسلامية.<sup>1</sup>

لكن ما يثار في هذا المقام هو مسألة أن المال الذي يورث للورثة حسب ما هو مقرر قانونا وشرعا يجب أن يكون ملكا للمورث، وأن من خصائص الملكية أنها حق دائم لا تزول إلا بزوال الشيء أي بهلاكه فمادام الشيء باقيا لم يهلك فتبقى الملكية قائمة ودائمة فهي غير مؤقتة ولا تزول بعدم الاستعمال، ولا يجوز أن تقترن بأجل، في حين أن هلاك المالك يترتب عليه انتقال الملكية إلى ورثته وهنا يتضح جليا التناقض الصارخ الذي وقع فيه المشرع الجزائري من خلال القول بتوريث حق الامتياز على الأراضي الفلاحية على الرغم من أن الامتياز يتسم بطابع التأقيت نظرا لتحديد مدته ب(40 سنة) قابلة للتجديد وهو ما لا يتوافق مع خاصية التأبيد التي تتصف بها الملكية والتي تكون محل توريث، فكان على المشرع استعمال مصطلح انتقال حق الامتياز الفلاحي إلى ورثة المستفيد الأصلي باعتباره المصطلح الأدق في هذه الحالة وحتى يتماشى مع نص المادة 25 من القانون 03-10 في جزئية تحمل ورثة المستفيد بالالتزامات والحقوق والأعباء الواقعة على كاهل مورثهم صاحب حق الامتياز الأصلي بموجب عقد الامتياز.<sup>(2)</sup>

إلا أنه ونظرا لخصوصية الاستغلال الفلاحي في ظل القانون 03-10 والذي يستوجب تحقق شرط الاستغلال الشخصي والمباشر، لذا أوجب المشرع على ورثة المستفيد الأصلي إتباع جملة من الإجراءات.

### الفرع الثاني: إجراءات نقل حق الامتياز للورثة

فبالرجوع إلى نص المادة 25 فقرة 01 من القانون 03-10 والتي جاء فيها "في حالة الوفاة يمنح الورثة أجل السنة (01) ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة قانون الأسرة في حالة وجود قصر".

فرغم انتقال حصة المستثمر صاحب الامتياز لكل ورثته بموجب واقعة الوفاة، إلا أن استغلال وإدارة هذه الحصة بالمستثمرة لا يتم من قبل جميع الورثة، لذا ولحسن تسيير وإدارة المستثمرة يتم توكيل أحد ورثة هذا المستفيد من الأرض الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بموجب وكالة موثقة طبقا لنص المادة 571 من ق م، وبموجب هذه الوكالة يتحمل الموكل كل حقوق وأعباء المورث الأصلي داخل

(1) - بن النوي نوال، الحقوق المتعلقة بالتركة في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 8، العدد 1، سنة 2018، ص 296.

(2) - كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، مرجع سابق، ص 146.

المستثمرة لا سيما الالتزامات التي يفرضها القانون 03-10 ودفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 03-10-326.

وقد واجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عدة إشكالات وقد نجم عن ذلك صدور التعليمات رقم 13-114<sup>(1)</sup> المؤرخة في 20 نوفمبر 2013 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي والمتضمنة إشكالية الملفات التي تنقصها الوكالة أو التي يرفض بعض الورثة توقيع وكالة لأحدهم.

بعد انقضاء الأجل المحدد بموجب المادة 25 من القانون 03-10 وعدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في المادة السالفة الذكر، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك ويمكن الأخذ في هذه الحالة بمبدأ الأغلبية أي توكيل أغلب الورثة لأحدهم مع بقاء حقوق أغلب الورثة محفوظة على الرغم من عدم حضورهم وإمضائهم الوكالة.

فتغيير هوية المستفيد من حق الامتياز ومقتضيات تسجيله ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية يجب أن يتم بموجب طلب خطي واضح مرفق بملف إداري يثبت الصفة السابقة للمورث لا سيما عقد الامتياز الأصلي، وشهادة الوفاة، وفريضة المرحوم محررة وفق الأشكال القانونية، وبطاقة الحالة المدنية والوكالة الموثقة، وذلك من أجل إعداد عقد امتياز جديد مرفق بدفتر الشروط باسم جميع ورثة المستفيد صاحب حق الامتياز الأصلي.<sup>(2)</sup>

إن أجل السنة الممنوح للورثة من أجل تسوية وضعية مورثهم تسري من تاريخ الوفاة التي تثبت بموجب شهادة الوفاة، وكذا الفريضة المعدة من قبل الورثة، وذلك تحت طائلة استرجاع حصة المورث والأموال السطحية الملحقة بها، وذلك بسعي من الديوان الولائي للأراضي الفلاحية المختص إقليمياً كما يمكن للورثة اختيار خيار التنازل عن حصة مورثهم وذلك بتقديم طلب إلى الديوان الولائي للأراضي الفلاحية المختص إقليمياً يطلبون فيه التنازل عن حصة مورثهم.

وفي حالة تقاعس الورثة عن تسوية ملف حق الامتياز الخاص بمورثهم فإن الفقرة الأخيرة من المادة 25 من القانون 03-10 تنص على ما يلي: "...بعد انقضاء هذا الأجل وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في هذه المادة، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك"، وذلك من أجل مباشرة إجراءات الإسقاط والاسترجاع لفائدة الدولة.

(1) - التعليمات الإدارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية إلى مديري أملاك الدولة والمحافظين العقاريين رقم 13-114 المؤرخة في 20/11/2013 والمتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

(2) - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مرجع سابق، ص 158.

وفي حالة غياب الورثة، ووفاة المستثمر صاحب الامتياز ولم يكن له ورثة يقوم المدير الولائي للديوان الاراضي الفلاحية بإخطار مدير أملاك الدولة من أجل وضع حيز التنفيذ المادة 51 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ويضع الديوان الأراضي المعنية حيز الاستغلال إلى غاية صدور حكم يقضي بانعدام الوارث، ويهدف هذا الحكم لجعل الأراضي متوفرة طبقا لنص المادة 17 من القانون 03-10 وهو ما جاء بملحق المنشور الوزاري رقم 1809.

ما يلاحظ في هذا الصدد أن المشرع قد أغفل وسها عن حالة كون جميع ورثة المستفيد الأصلي صاحب الامتياز قصر وقد "أشار فقط ضمن فحوى المادة 25 من المرسوم التنفيذي 10-326 إلى ضرورة مراعاة قانون الأسرة في حالة وجود قصر"

لكن الإشكال المطروح من يتولى وينوب عنهم للقيام بالإجراءات المتطلبة قانونا أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبخاصة وأن إجراءات النيابة الشرعية طبقا لأحكام 81 من ق أ وتعيين ولي أو وصي عنهم قد تستغرق وقتا يستنفذ الأجل الممنوحة (سنة واحدة) من قبل الديوان ويزداد الأمر أهمية إن كانت حصة مورثهم مصدر دخلهم وعيشهم الوحيد، لذا يستوجب على المشرع في هذا المقام تدارك هذا الأمر.

كما يتبادر إلى أذهاننا في هذا الصدد أيضا حالة المكفول<sup>(1)</sup> بموجب حكم من قاضي الأسرة أو بموجب عقد توثيقي طبقا للأحوال المقررة بموجب المادة 117 من قانون الأسرة وما بعدها، فكيف للمكفول أن يباشر إجراءات تحويل حق الامتياز من كافلة المستفيد صاحب حق الامتياز الأصلي، وهي حالات أغفلها المشرع الجزائري على الرغم من حدوثها في الواقع.

أضافت المادة 25 من القانون 03-10 على أنه للورثة حق الاستمرار في استغلال الأراضي الممنوحة شرط تطهير وضعيتهم في أجل سنة (01) واحدة بعد وفاة مورثهم ولهم في ذلك ثلاثة إمكانيات:  
-اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.

-التنازل

بمقابل أو مجانا لأحدهم.

-التنازل عن الحصة للغير.

(1) - الكفالة طبقا لأحكام المادة 116 من قانون الأسرة هي التزام على وجه التبرع للقيام بولد قاصر من نفقة وتربية ورعاية قيام الأب بابه وتتم بعقد شرعي.

بعد انقضاء هذا الأجل وعند عدم اختيار الورثة لإحدى الإمكانيات الثلاث المذكورة أعلاه يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك من أجل البت في مآل حق الامتياز للمتوفى.

ومن أجل إمكانية الاستفادة من الأحكام المذكورة، يودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بملف يختلف محتواه حسب الحالة.

فإذا فوض الورثة أحدا منهم من أجل تمثيلهم لتحمل الحقوق والأعباء في المستمرة فالملف في هذه الحالة يتضمن طلب مرفق باستمارة معلومات مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، ونسخة من الوكالة موقعة من طرف أغلبية الورثة يعدها موثق يعين فيها الوريث المعني من أجل تمثيل باقي الورثة وتحمل الحقوق والأعباء في مستمرة مورثهم، وإرفاق نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، وعقد الفريضة<sup>(1)</sup>، وعقد الامتياز.

يوقع الوكيل دفتر الشروط أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتم إعداد عقد الامتياز في الشيوخ باسم كل الورثة تطبيقا لأحكام المادة 12 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 من طرف إدارة أملاك الدولة للفترة المتبقية من الامتياز.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص المتعلقة بإعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري. والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار. التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

أما في حالة استفادة أحد الورثة من تنازل من جميع الورثة، ففي حالة التنازل مجانا يتضمن الملف ما يلي:

- طلب مرفق باستمارة معلومات مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للوريث المعني.
- عقد الفريضة.
- عقد الامتياز المتوفى.

(1) - عقد الفريضة الشرعية يمكن تعريفها بأنها عملية حصر الورثة المستحقين للميراث وبيان نصيب كل وارث وتحديد ما يستحقه حسابيا في تركة المورث وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية وقانون الأسرة، للتفصيل أكثر، أنظر في ذلك حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2021 ص 141.

- دفتر الشروط موقع من مستغل الامتياز الجديد.

وعندما يكون التنازل بمقابل المسؤولية يتم إكمال الملف أعلاه:

- شهادة تنازل موقعة بصفة مشتركة بين الورثة وصاحب الامتياز الجديد.

- إيداع 5/1 مبلغ المعاملة لدى مفتشية أملاك الدولة

يتم توقيع دفتر الشروط مع صاحب الامتياز المستغل الجديد وإعداد عقد امتياز باسمه.<sup>(1)</sup>

يستفاد مما ذكر أعلاه أن المشرع وبموجب نص المادة 13 من القانون 10-03 قد كرس مبدأ توريث حق الامتياز على الرغم من تحفظنا على مصطلح التوريث ذلك نأحكام الإرث تختلف جملة وتفصيلا عن عملية انتقال حق الامتياز الفلاحي لورثة المستفيد صاحب الامتياز إذ أنه يمكن استخلاف المورث الهالك المستفيد الأصلي من قبل خلفه العام (الورثة) فيستفيدون من حق الامتياز بعد وفاة المستثمر صاحب الامتياز لفترة المتبقية من الامتياز، ويترتب عن ذلك أيضا انتقال كل الحقوق المرتبطة بحق الامتياز إليهم، ويتم تجسيد ذلك بعقد امتياز جديد لصالح ورثة المستفيد فحلي بالمشرع حذف مصطلح توريث الامتياز واستبداله بمصطلح انتقال حق الامتياز أو الاستخلاف.

يتعين على ورثة المستفيد إتخاذ الإجراءات المتطلبة ضمن أحكام القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي 10-326 أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع إرفاق ملف مشتملا على الوثائق التي أوردها المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 حسب كل حالة، وذلك ضمن الآجال القانونية المحددة بسنة واحدة.

يقوم الورثة باختيار من يمثلهم لتحمل الأعباء والالتزامات التي كانت على عاتق مورثهم لاستغلال حصته في المستثمرة الفلاحية.

في حال انقضاء هذا الأجل وعدم اختيار الورثة لمن يمثلهم يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك.

(1) أنظر في ذلك المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05/12/2017 يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ملحق رقم 03).

### المطلب الرابع: حق الامتياز قابل للحجز

بما أن حق الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03-10 حق عيني فمن خصائصه قابليته للحجز عليه طبقاً لنص المادة 13 من القانون 03-10، والمادة 721<sup>(1)</sup> من ق إ م إ، وذلك مع احترام الطابع الفلاحي للعملية وخاصة مسألة صفة الفلاح في الراسي عليه المزاد، وعدم اكتسابه لصفة امتياز سابقة أي امتلاكه حصة واحدة وقبول بقية الشركاء، وكذا عدم سلوكه سلوك معادي للثورة.

لذا سنتطرق لبيان إجراءات التنفيذ على حق الامتياز الفلاحي في (فرع أول)، ونوضح في (فرع ثان) إجراءات الحجز على حق الامتياز الفلاحي وبيعها.

#### الفرع الأول: إجراءات التنفيذ على حق الامتياز الفلاحي

ومن أجل استيفاء الدين محل عقد الرهن الوارد على حق الامتياز الفلاحي يتعين إتباع إجراءات التنفيذ المنصوص عليها بموجب أحكام القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ، ويعتبر عقد الرهن القانوني في حد ذاته سنداً تنفيذياً طبقاً لنص المادة 600 من ق إ م إ ف/11 ويمكن مهره بالصيغة التنفيذية إذا حل أجل الدين وامتنع المدين عن الوفاء بالتزامه وهو ما أكدته نص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003.

فحال عدم وفاء المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته وديونه يقوم الممثل المؤهل للمؤسسة المالية بالاستعانة بمحضر قضائي لمعاينة عدم وفاء المستثمر صاحب الامتياز ويبلغه إثر ذلك بإعذار بالدفع لتسديد المبالغ المستحقة خلال أجل شهر واحد (01).

وفي حال انقضاء أجل شهر (01) دون التزام صاحب حق الامتياز بالتسديد، يتم تبليغه بواسطة المحضر القضائي بإعذار ثان للدفع، ويمنح له أجل 15 يوماً قبل اللجوء إلى المحكمة المختصة.

في حال امتناع صاحب حق الامتياز عن الدفع يقدم الممثل القانوني للمؤسسة المالية طلباً إلى المحكمة المختصة إقليمياً للحصول على الصيغة التنفيذية وذلك في شكل عريضة تتضمن إلزامياً تسمية المقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية، وتعيين ممثلها القانوني وهوية المدين، وتعيين المال العقاري المثقل بالرهن، واتفاقية القرض والإعذارين بالدفع.

بعد تأكد رئيس المحكمة المختصة من استيفاء الشروط المنصوص عليها قانوناً يصدر أمراً على عريضة في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب المتضمن الحجز على المال العقاري للمدين.

(1) - تنص المادة 721 من ق إ م إ على أنه "يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مفرزة كانت أو مشاعة إذ كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها. غير أن الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار الذي بيده سنداً تنفيذياً يجوز له الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى ولو انتقلت ملكيتها للغير."

يقوم المحضر القضائي بإبلاغ أمر الحجز على المدين الراهن وينذره بأنه إذا لم يتم بالوفاء خلال أجل شهر واحد من التبليغ الرسمي سيتم بيع المال العقاري جبرا عنه كما يقوم المحضر ببيع أمر الحجز بالمحافظة العقارية في يوم التبليغ أو اليوم الموالي له.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات الحجز على حق الامتياز وبيعه بالمزاد العلني

باتضاء أجل الشهر وعدم وفاء صاحب حق الامتياز تتخذ إجراءات تمهد لبيع حق الامتياز بالمزاد العلني، يقوم المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة وتحديد الثمن الأساسي الذي يقدره الخبير العقاري بطلب من المحضر القضائي، يبلغ هذا الأخير قائمة شروط البيع، وتتعد إثر ذلك جلسة بيع حق الامتياز الفلاحي عن طريق المزاد العلني.

ويتم إشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية المختصة، وذلك بعد استيفاء إجراء إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للشرع في عملية إعداد عقد الامتياز الجديد بناء على الحكم القضائي النهائي.<sup>(2)</sup>

يكتسب الراسي عليه المزاد ذات الحقوق والواجبات التي كانت مفروضة على صاحب الامتياز الأصلي فيصبح المستفيد صاحب حق الامتياز الجديد للمدة المتبقية من عقد الامتياز.

(1) مخلوف عمر، توقيع الرهن على حق الامتياز الفلاحي والتنفيذ عليه في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانونيين المجلد 13، العدد 01، سنة 2022، ص 501.

(2) - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مرجع سابق، ص 112.

## الفصل الثاني

### تنفيذ عقد الامتياز

تنص المادة 02 و05 و06 من القانون 03-10، والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أن تتكفل إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز وتمنحه لكل عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية.

كما يستفيد من حق الامتياز كل شخص يحوز عقدا إداريا محررا وفق ما يقتضيه القانون ومنح له في إطار الانتفاع الدائم مسجلا ومشهرا بالمحافظة العقارية.

وأناط المشرع أيضا للاستفادة من حق الامتياز الأشخاص الذين تم التنازل لهم عن حق الانتفاع الدائم بموجب عقود غير مشهورة أو بموجب عقود عرفية، وكذا الأشخاص اللذين استفادوا من استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب قرارات ولائية.

ويستفيد ورثة هؤلاء جميعا بعد تحقق الإجراءات والشكليات المتطلبة قانونا من استغلال الأراضي الفلاحية التي آلت ألهم من مورثهم.

كل هذه الحالات ترسبت نتيجة فتح عمليات التنازل عن حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19، فيستفيد الأشخاص الحائزون على عقود منح إدارية مشهورة مباشرة بتحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بموجب القانون 03-10، كما يستفيد أيضا الأشخاص اللذين تحصلوا على حق الانتفاع الدائم بموجب عقود رسمية غير مشهورة بسبب عدم استكمال إجراءات التسجيل والإشهار أو بسبب وفاة أحد طرفي عقد التنازل دون استكمال الإجراءات، ويستفيد أيضا الأشخاص اللذين يثبتون حيازتهم لعقود تنازل عرفية، أو الأشخاص اللذين استفادوا من استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب قرارات ولائية.

لذا يتعين وفق هذا المنظور بيان الأطراف المشاركة في إبرام عقد الامتياز، وسنعرض في (مبحث أول) للأشخاص المستفيدين من عقد الامتياز، وفي (مبحث ثان) للجهة المختصة بمنح عقد الامتياز.

### المبحث الأول: الأشخاص المستفيدون من عقد الامتياز

يمنح حق الامتياز بموجب عقد يتضمن شروطا استوجبها القانون 10-03 ضمن أحكام المادتين 02 و 05 كقاعدة عامة لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية استفاد من أحكام القانون 87-19 وكذا الأشخاص الذين يجوزون عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية، أو قرارات من الوالي واستثناء يمنح امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في حالات خاصة من طرف إدارة الأملاك الوطنية إلى أشخاص آخرين زيادة على أعضاء المستثمرة الفلاحية وفق شروط وإجراءات محددة في القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي 10-326.

لذا سنتطرق إلى بيان الأشخاص المستفيدين من عقد الامتياز الفلاحي ضمن مطلبين على التوالي: (المطلب الأول) يتعلق بالاستفادة بموجب المحررات المشهورة، و(المطلب الثاني) يتعلق بإثبات الاستفادة بموجب المحررات غير المشهورة.

#### المطلب الأول: الاستفادة بموجب المحررات المشهورة

المحررات المشهورة هي تلك المحررات التي حاز بموجبها المستفيدون حق الانتفاع الدائم الذي ترتب نتيجة تنازل الدولة عن أراضيها الفلاحية بموجب عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية أو أصحاب العقود التوثيقية المسجلة والمشهورة بالمحافظة العقارية المثبتة للتنازل عن حق الانتفاع من طرف المستفيدين الأصليين إلى الغير وكذا الحائزين على شهادات توثيقية.<sup>(1)</sup>

إذن فعلمية المنح تشمل أصحاب العقود الإدارية "عقود المنح الحاصل في ظل القانون 87-19 وأصحاب العقود التوثيقية المحررة من طرف الموثق بمناسبة التنازل عن حق الانتفاع الدائم، وكذا أصحاب الشهادات التوثيقية التي بحوزة ورثة المستفيد بمناسبة انتقال حق الانتفاع الدائم إليهم.

فأصحاب المحررات المشهورة وفق القانون 10-03 هم أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية المستفيدون من حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم وفق أحكام القانون 87-19 من طرف الدولة على مجمل الأراضي التابعة لها إلى جانب التنازل الكلي عن الأملاك العقارية المبنية والأملاك المنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي، وذلك بموجب عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية.

كما يعتبر أصحاب العقود التوثيقية المحررة من طرف الموثق في حالة التنازل عن حق الانتفاع الدائم المسجلة والمشهورة بالمحافظة العقارية من ضمن أصحاب المحررات المشهورة، بالإضافة إلى

(1) - مهدي نوال، منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2020/2019، ص 190.

أصحاب الشهادات التوثيقية.

وذلك ماستنطق إليه ضمن ثلاث فروع على النحو التالي، في (فرع أول) نتناول الاستفادة بموجب العقود الإدارية المشهورة، وفي (فرع ثان) نتطرق إلى الاستفادة بموجب عقود توثيقية مشهورة، وفي (فرع ثالث) نوضح الاستفادة بموجب الشهادات التوثيقية المشهورة.

### الفرع الأول: الاستفادة بموجب العقود الإدارية المشهورة

يستفيد أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين يثبتون حيازة عقود إدارية مسجلة ومشهورة بالمحافظة العقارية من تحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى حق امتياز طبقا لأحكام المادة 05 من القانون 10-03.

ويشترط لصحة استفادتهم من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز صدور العقد الإداري المثبت لاستفادتهم من حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة من قبل مديرية أملاك الدولة.

كما يشترط في العقد الإداري محل منح الانتفاع الدائم أن يكون صادرا طبقا للشكليات الإجرائية المتطلبة قانونا كما تم توضيحه سابقا في معرض كلامنا عن شروط منح العقد الإداري في ظل لقانون 87-19 بالإضافة إلى ضرورة أن يشتمل عقد منح الانتفاع الدائم على بيان دقيق بالتصريح بمنح حق الانتفاع الدائم الذي يمارس على الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية على القطعة الأرضية المحددة بالرقم، ورقم القسمة المساحية المبينة في المخطط المساحي وتحديد المساحة على أساس عدد المنتجين الذين تتألف منهم المجموعة وقدرتهم على العمل ونوعية الأرض وموقعها وتسميتها وهوية أعضائها الممثلين في هذا العقد من طرف موكلهم المختار من قبلهم.<sup>(1)</sup>

كما يجب أن يشتمل العقد تصريحا بالتملكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية والمتنازل عنها والتي تم جردها<sup>(2)</sup> من طرف اللجنة الداخلية لإعادة تنظيم الأراضي الفلاحية للمستثمرات التابعة للأموال الوطنية وذلك بذكر المعدات والأدوات والمباني والمواشي وغير ذلك من وسائل الإنتاج الفلاحي إن وجدت مع الإشارة إلى مستخرج التقرير التقويمي المحرر من طرف مديرية أملاك الدولة بالإضافة إلى ذكر مبلغ بيع هذه التملكات بالأحرف والأرقام والذي تم تسديده بوكالة الفلاحة والتنمية الريفية طبقا للاستحقاق المضبوط بين هذه الوكالة والمستفيد بموجب الاتفاقية المبرمة بينهما.

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 17.

(2) - أنظر في ذلك نموذج جرد أملاك المستثمرة الفلاحية ( ملحق رقم 04 ).

ويجب أن يكون العقد الإداري مسجلا ومشهورا بالمحافظة العقارية المختصة باعتبار أنه ينصب على حق عيني عقاري، فإذا تخلفت هذه الإجراءات يكون العقد الإداري باطلا ومنه لا تثبت الحقوق العينية العقارية للمستفيد مما يترتب عليه رفض ملف التحويل.

إذ أن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لا يتأتى إلا في حالة ما إذا وفي المستفيد بجميع التزاماته المالية المقررة عليه بموجب القانون منها دفع الإتاوة السنوية، وقد أثارت هذه النقطة العديد من الإشكالات بسبب تخلف المستفيدين عن دفعها وبهذا صدرت العديد من التعليمات تلزم المستفيدين بدفعها منها، التعليمات الوزارية رقم 09361<sup>(1)</sup> الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الانتفاع، وعلى الرغم من ذلك فقد تقاعس المستفيدون عن دفع الإتاوة.

وفي ظل اشتراط المشرع ضمن أحكام المادة 05 /ف02 ضرورة الوفاء بالالتزامات المالية واعتبر ذلك شرطا لقبول تحويل الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فإن تماطل صاحب حق الانتفاع الدائم عن الوفاء بالتزاماته المالية قبل الدولة يجعله في حكم المتقاعس، الأمر الذي يجعل الدولة تستكف عن تحويل حقه في الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز مؤقت.

ولصيرورة عمليات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز فقد تم اللجوء إلى تبسيط الإجراءات الإدارية من أجل المساهمة في إنجاح عملية التحويل ولتدارك هذه العقبة فقد صدرت التعليمات الوزارية عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 03085<sup>(2)</sup> تطالب فيها جميع مديري أملاك الدولة بعدم ربط تحرير عقد الامتياز بالتسديد المسبق لمؤخرات الإتاوات المترتبة عن حق الانتفاع الدائم، كما أن ذلك لا يعني عدم تسديدها نهائيا إنما يتم تسديدها وفق الكيفيات المحددة من طرف وزارة المالية بموجب التعليمات الوزارية رقم 09361 المذكورة أعلاه، وذلك مع اشتراط تقديم تعهد كتابي ممضي ومؤشر عليه من طرف الأمين الولائي لإتحاد الفلاحين، وكذا من طرف رئيس الغرفة الفلاحية لتعهد بموجبه المستثمرة بتسديد باقي الدين في الأجل المحدد في جدول التسديد الذي يتحدد وفق المبالغ المستحقة للدولة.<sup>(3)</sup>

(1) - التعليمات الوزارية رقم 09361 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2009/08/30 المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

(2) - التعليمات الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/11 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

(3) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص ص19 و20.

### الفرع الثاني: الاستفادة بموجب عقود توثيقية مشهورة

تشتمل العقود التوثيقية على جميع التصرفات الناقلة للملكية العقارية أو المنصبة على حقوق عينية عقارية والتي تحرر من طرف ضابط عمومي "الموثق".<sup>(1)</sup>

فالعقد التوثيقي هو العقد الرسمي الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه، أو ما تلقاه من ذوي الشأن.<sup>(2)</sup>

وترتب العقود التوثيقية المشهورة لأصحابها الحق في الاستفادة من حق الامتياز طالما أن هذه العقود قد تمخضت عن عملية التنازل التي قام بها المستفيد الأصلي لخصته في ظل احترام القانون 87-19 والتعليمية الوزارية رقم 07 الصادرة بتاريخ 15/07/2002، وسواء تم هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل طبقا للمادة 23 من القانون 87-19.

وتشتمل عملية التنازل على مجمل الحقوق العينية العقارية فتحتوي حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تشكل المستثمرة الفلاحية وحق ملكية كل الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة عدا الأرض التي تبقي ملكا للدولة.

واشترط المشرع أن تخضع هذه العقود (التنازل) للرسمية والشكلية طبقا للقواعد العامة المحددة بموجب أحكام القانون المدني المعدل والمتمم لاسيما أحكام المادة 324 مكرر 01 منه، والمادتين 34 و35 من القانون 87-19 التي تستوجب أن يتضمن العقد معلومات أساسية متعلقة بعملية التنازل لاسيما هوية الأطراف، التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية المراد بيعها، وكذا التصريح بالثمن المتفق عليه بذكر مبلغ حق الانتفاع الدائم الذي يمثل 60%<sup>(3)</sup> من القيمة الحقيقية للوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية، مع الإشارة إلى الاعتماد الممنوح للمتنازل له من طرف باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والمعد في شكله الرسمي من قبل الموثق نفسه، وفي حالة عدم ممارسة الدولة لحق الشفعة يجب أن يتضمن عقد التنازل الجواب الذي أفاد به مدير أملاك الدولة.

كما يجب أن يدرج في صلب عقد التنازل تحت طائلة رفض الإيداع التصريح من المشتري بأنه ليس عضوا في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية أخرى طبقا لنص المادة 09 من القانون 87-19.

(1) - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الجديدة، الجزائر، سنة 2019/2020، ص 58.

(2) - حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، مرجع سابق، ص 20.

(3) - تم تحديد هذه النسبة طبقا للتعليمية الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 05/11/2001 تحت رقم 6016 والمتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الانتفاع.

وإن كانت الحقوق المتنازل عنها تابعة لمستثمرات فلاحية فردية أو جماعية واقعة ضمن منطقة ممسوحة وجب في هذه الحالة أن يتضمن العقد الرسمي مراجع المسح، وزيادة على كل ما سبق فإن العقد التوثيقي يجب أن يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار المتطلبة قانوناً تحت طائلة بطلان العقد طبقاً لنص المادة 34 من القانون 87-19.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: الاستفادة بموجب الشهادات التوثيقية المشهورة

تعد الشهادة التوثيقية من ضمن المحررات المشهورة، إذ يجوز لورثة الهالك المستفيد من حق الانتفاع المطالبة بتحويل حق مورثهم في الانتفاع الدائم من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى حق امتياز، فإثر تحرير عقد الفريضة يتم نقل الحقوق العينية العقارية المتمثلة في حق الانتفاع الدائم بموجب تحرير الشهادة التوثيقية التي تعد من قبيل العقد الرسمي المشهر ويحق بموجبه للورثة المطالبة بتحويل حق الانتفاع الذي آل إليهم عن طريق النقل من مورثهم الهالك.<sup>(2)</sup>

كما تنص المادة 30 من القانون 10-03 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على الإجراءات التي يتبعها ورثة المستفيد صاحب الامتياز من أجل تحويل حق الامتياز إليهم وذلك بعد تقديم الشهادة التوثيقية<sup>(3)</sup> إلى جانب وثائق أخرى إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ضمن الآجال القانونية الممنوحة، لكن نص المادتين المذكورتين أعلاه لم تفرق بين ورثة المستفيد الحائز حق الامتياز بموجب عقد رسمي مشهر وبين ورثة المستفيد الحائز بموجب قرار من الوالي، فقد جاء النص عاماً يفهم منه أنه يستفيد كل منهما من تحويل حق الامتياز، لكن ما يثار في هذا الشأن هو التساؤل حول الورثة الحقيقيين للحق العيني العقاري في حالة التنازل عنه من قبل المورث الذي كان يحوز عقد رسمي مشهر هل ورثة المتنازل أم ورثة المتنازل له، وكذا التساؤل عن أحقية ورثة المستفيد بموجب قرار من الوالي، لذا يتعين بيان ذلك وفق التفريعات التالية:

### أولاً: ورثة الحق المكرس بموجب عقد رسمي مشهر

في حال تنازل المستفيد عن الحق العيني الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للمتنازل إليه بموجب عقد رسمي وفقاً لأحكام المادة 324 مكرر 01 من ق م، وتم شهر عقد التنازل قبل

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 22.

(2) - مهدي نوال، مرجع سابق، ص 191.

(3) - الشهادة التوثيقية هي: الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق تفيد انتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم، راجع في ذلك، حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 209.

حدوث واقعة وفاة المستفيد الأصلي، فإن أبلولة الحق العيني المتمثل في حق الانتفاع الدائم تعود للمتنازل إليه دون ورثة المستفيد الأصلي، لأنه وبتمام عملية شهر عقد التنازل فإن الحق العيني ينتقل إلى المتنازل إليه ويخرج من ذمة المستفيد الأصلي.

أما في حالة ما إذا تنازل المستفيد الأصلي عن حقه العيني العقاري بموجب عقد رسمي ثم توفي دون إتمام إجراءات الشهر العقاري فإن الحق العيني العقاري المتمثل في حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية لم يتم شهره وبالتالي لا ينتقل إلى المتنازل إليه لعدم شهر العقد استناداً لنص المادة 15 من الأمر 75-74 التي تنص على أنه "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

فالمستفيدون من الحقوق العينية العقارية في هذه الحالة هم ورثة المستفيد الأصلي وليس ورثة المتنازل إليه وبخاصة إذا تم إعداد الشهادة التوثيقية من قبل ورثة المستفيد الأصلي.<sup>(1)</sup> وفي حالة تنازل المستفيد الأصلي عن الحق العيني العقاري ووفاء كل من المتنازل والمتنازل له دون إتمام إجراءات الشهر ففي هذه الحالة يرث ورثة المتنازل الحق العيني العقاري لأنه لم ينتقل بعد للمتنازل إليه.

### ثانياً: ورثة الحق المكرس بموجب قرار من الوالي

تعرف القرارات الولائية بأنها القرارات التي تخول الأفراد مجرد رخصة من الإدارة ولا يترتب عنها أي آثار قانونية أخرى.<sup>(2)</sup>

فالقارر الولائي عبارة عن إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر.

إذ يتضمن القرار الولائي بمنح حق الانتفاع الدائم مجموعة من الحقوق والالتزامات المقررة للمستفيد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يطالب فيها الوالي باسم الدولة المستفيد بتنفيذ الواجب المتمثل في استغلال الأراضي الفلاحية وليس منح حق عيني عقاري، وبالتالي فالحق المقرر للمستفيد بموجب قرار الوالي هو حق شخصي يكون للوالي بمقتضاه سلطة على المستفيد بإلزامه القيام بالعمل في صورة استغلال، ومن ثم لا ينقل القرار حق الانتفاع للمستفيدين كحق عيني عقاري وإنما يعتبر

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص ص 25 و 26.

(2) - مازن ليلو راضي، الوجيز في القانون الإداري، ط 03، د س ن، د د ن، ص 209.

بمثابة رخصة استغلال فقط.

ويثور التساؤل في هذا المقام حول إمكانية انتقال الحقوق الشخصية المكرسة بموجب قرار الوالي إلى ورثة المستفيد، فالأصل أن الحقوق الشخصية لا تنتقل إلى الورثة أي أن الالتزامات لا تنتقل إليهم بل تنتقل الحقوق المالية فقط، إذ لا تنتقل التركة إلى الورثة إلا صافية من جميع الديون وهذا ما جاء بنص المادة 180 من قانون الأسرة والتي مفادها أنه يؤخذ من التركة مصاريف التجهيز والدفن والديون الثابتة في ذمة المتوفى، والوصية، وبعد استيفائها فإن ما تبقى ينتقل إلى الورثة.

ومن ذلك فإن الحقوق الشخصية التي ترتبت بموجب قرار الوالي لا تنتقل إلى ورثة المستفيد من حق الانتفاع الدائم، ومع ذلك فقد أجاز المشرع للمستفيد الذي كان يحوز قرارا من الوالي وورثته الاستفادة من حق الامتياز بقوة القانون طبقا لأحكام المادة 05 من القانون 03-10، ونص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326<sup>(1)</sup>.

فبالنسبة لورثة المستفيد الذي كان يستغل الأراضي الفلاحية بموجب قرار من الوالي ومن أجل الاستفادة من حق الامتياز أعطى المشرع بمقتضى القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي 10-326 لهؤلاء إمكانية تقديم قرار الوالي المعد باسم مورثهم أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفق بعقد الفريضة وليس بالشهادة التوثيقية، ذلك أن عقد الفريضة يثبت صلة الورثة بمورثهم، أما الشهادة التوثيقية فتثبت انتقال الحقوق العقارية إليهم من مورثهم، وما دام أن استفادة المورث تمت بموجب قرار الوالي فذلك لا يعد حقا عينيا بل هو حق شخصي ولا ينتقل لورثته الأمر الذي يستعصي معه إيداع الشهادة التوثيقية مع قرار الوالي في هذه الحالة.

ما يلاحظ أن المشرع لم يوفق في هذه النقطة ذلك أن القرار الولائي لم يستكمل الإجراءات الشكلية المتطلبة قانونا، وكذا الآثار التي يرتبها القرار الولائي الذي يعد بمثابة رخصة استغلال ليس إلا ولا ينقل إلا حقا شخصيا "الالتزام بالاستغلال" لورثة المستفيد بموجب القرار الولائي، أما الترخيص بتحويل الحق الشخصي (الالتزام بالاستغلال) إلى حق عيني (حق الامتياز) فربما يعود لكثرة المستفيدين بهذه الصيغة الأمر الذي يجعل فحوى نص المادة 05 من القانون 03-10 مشوبا حقيق بالحذف "قرار من الوالي" أو بالتعديل بإضافة عبارة بعد التسوية واستكمال الإجراءات المتطلبة قانونا.

كما لم يغفل المشرع حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق إذ لهؤلاء اختيار واحد منهم ليمثلهم في التكفل بالحقوق والواجبات المنصوص عليها في القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي له وكذا دفتر الشروط، وفي

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 30.

هذه الحالة يتعين تقديم الوكالة التي تبين الاتفاق فيما بينهم، ويجب أن تكون الوكالة عامة<sup>(1)</sup> لأن مهمة الوكيل في هذه الحالة هي إدارة الحصة التي كانت للمورث سابقا في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية دون التصرف فيها.<sup>(2)</sup>

وسواء أشارت الوكالة إلى إدارة الأعمال أو لم تشر، فإنها لا تخول للوكيل الصفة إلا في أعمال الإدارة فلا يجوز له القيام بأي عمل من أعمال التصرف لأن ذلك يقتضي وكالة خاصة، فالوكيل مثلا أن يستأجر الآلات الزراعية ووسائل النقل لنقل البضائع.

ولا يجوز له تحت أي مدة أن يؤجر حق الامتياز لتنافيه مع أحكام القانون 10-03، كما يمكن له إبرام عقود لإيداع المحصول في المخازن ورفع دعاوى الحيازة، والتنفيذ على أموال مديني موكله لتحصيل حقوق الموكل.<sup>(3)</sup>

يستفاد مما ورد أعلاه أن المستفيد بموجب قرار من الوالي لا يكرس له هذا الأخير سوى حقوقا شخصية وبالتبعية فإن ورثة الحق العيني المكرس بموجب قرار من الوالي لا يتأتى لهم سوى حقوقا شخصية ليس إلا، وللوالي أن يلزم المستفيد الأصلي بأداء عمل يتمثل في مياشرة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، أما مباشرة الورثة استغلال الأرض الفلاحية المكرسة بموجب قرار الوالي المرخص لمورثهم بالاستغلال فإن ذلك لا يتأتى من الناحية القانونية ذلك أن حق الانتفاع لم يكرس للمورث المستفيد فكيف للمشرع أن يمنح لورثته الحق من الاستفادة وتحويل (الرخصة) إلى امتياز.

### المطلب الثاني: إثبات الإستفادة بموجب المحررات غير المشهورة

إن الاستفادة من حق الامتياز يكون لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين يحوزون عقودا رسمية مشهورة أو قرارات ولائيه بمفهوم المادة 05 من القانون 10-03، وبالتالي لا يمكن للدولة أن تمنح لأصحاب العقود الرسمية غير المشهورة، وكذا أصحاب العقود العرفية حق الامتياز على

(1) - الوكالة العامة، هي التي ترد في ألفاظ عامة، فلا يعين فيها الموكل محل التصرف القانوني المعهود به للوكيل بل ولا يعين نوع هذا التصرف القانوني ذاته فيقول الموكل للوكيل مثلا وكلتك في إدارة المال، أو أوكلتك في إدارة مزرعتي، وسواء أشارت الوكالة العامة إلى الإدارة أم لم تشر فإنها لا تخول للوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة، فلا يجوز أن يقوم بأي عمل من أعمال التصرف بدءا أو معاونة، فالوكالة العامة هي الوكالة التي ترد في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها لنوع العمل القانوني الحاصل في التوكيل، ولا تخول الوكيل إلا الصفة في أعمال الإدارة، للتفصيل أكثر راجع، عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الواردة على العمل - المقالة والوكالة والوديعة والحراسة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، المجلد 01، سنة 1964، ص ص 432 و 433.

(2) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 32.

(3) - المرجع نفسه، ص 33.

أراضيها الفلاحية لأصل أن الحقوق العينية العقارية لا تثبت إلا بموجب عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

لذا يتعين في هذا المقام بيان مصير الحق المكرس بموجب عقد رسمي غير مشهر وكذا مصير الحق المكرس بموجب عقد عرفي، وكذا أصحاب القرارات الولائية وفق الفروع التالية، فنتناول في (فرع أول) لإثبات الاستفادة بموجب قرارات ولائية، وفي (فرع ثان) لإثبات الاستفادة بموجب العقود الرسمية غير المشهورة، وفي (فرع ثالث) نتطرق لإثبات الاستفادة بموجب العقود العرفية.

### الفرع الأول: إثبات الاستفادة بموجب قرارات ولائية

تنص المادة 05 من القانون 03-10 التي تنص على أن "يمنح الامتياز..... أو قرار من الوالي....".

في حين نصت المادة 09 من نفس القانون على أن "يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 05 أعلاه ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

يستفاد من نص المادتين أعلاه أن أصحاب القرارات الولائية من بين المستفيدين من حق الامتياز المنصوص عليه بموجب أحكام القانون 03-10، ولا يكون لهم هذا الحق إلا بعد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز حسب ما نصت عليه المادة 09 من القانون المذكور أعلاه، بالرجوع إلى أحكام القانون 19-87 يعد القرار الصادر عن الوالي في إطار تطبيق أحكام القانون 19-87 من القرارات الإدارية الفردية التي ترجمت بموجبه الإدارة وأفصحت عن إرادتها المنفردة بعبارات صريحة أفرغتها في شكل خارجي محدد "قرار الوالي" لمنح المنتجين الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدد.

من الوهلة الأولى يبدو فحوى المادتين سليماً، لكن بالتدقيق في أحكام القانون 19-87 فإن الاستفادة تتم بطريقتين، الأولى عن طريق عقد المنح الإداري المسجل والمشهر وهو السند المثبت للاستفادة من حق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة الحقيقي بتحويله إلى حق امتياز بمقتضى أحكام القانون 03-10، أما الثانية فتتعلق بالاستفادة بقرار من الوالي والذي يعد رخصة خاصة لحامله تجيز استغلال الأراضي الفلاحية من قبل المستفيد فقط، في حين وباستقراء أحكام القانون 19-87 نجدها قد أخضعت جميع التعاملات الواردة على حق الانتفاع الدائم للشكلية والأشهار تحت طائلة البطلان كما سبق الإشارة إليه في معرض كلامنا عن عقد المنح الإداري في ظل القانون 19-87، ما يجعل التناقض في فحوى المادتين أعلاه يطفو إلى السطح فكيف يعقل الدعوة لتحويل حق الانتفاع الدائم المستفاد منه عن طريق سند غير مشهر "القرار الولائي".

فبالرجوع إلى أحكام القانون 87-19 نجد أن منح حق الانتفاع الدائم قد يتم بموجب قرار ولائي في شكل قرار فردي تعلن فيه الإدارة وبارادتها المنفردة عن رغبتها في منح المنتجين الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدود بعد أن يتم تعيين مساحة وحدود الأراضي الفلاحية إضافة إلى مخطط معد من قبل مصالح إدارة المسح، بحيث يمكن بموجبه المنتفعين من ممارسة حق الانتفاع على الشيوع وبخصص متساوية ويسجل هذا الحق في إدارة أملاك الدولة وليس بالمحافظة العقارية. (1)

فالوعاء العقاري الذي يمنح في صورة انتفاع بموجب قرار ولائي يسجل في سجل مشتملات أملاك الدولة وليس في سجل الحفظ العقاري، ومنه يمكن القول أن نوع الحق الذي يترتب عليه القرار الولائي ليس بحق عيني وإنما هو حق شخصي يتمثل في حق الاستفاضة من الأراضي الممنوحة "حق الاستغلال"، فيرتب هذا الحق حقوقاً والتزامات في مواجهة الإدارة ولا يمكن أن يحتج به ضد الغير.

ومن هنا المنطلق يظهر الاختلاف الجلي بين مضمون عقد المنح الإداري المشهر الذي يجسد حقاً عينياً يقارب حق الملكية من حيث الخصائص التي يتميز بها، وبين المنح الذي تم بموجب قرار من الوالي الذي يترتب التزاماً في ذمة المستفيد به دون أن يترتب آثاراً في مواجهة الغير.

لذا اشترط القانون 87-19 والمرسوم التنفيذي رقم 90-50 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين لاسيما نص المادة 02 و03 منه على أن يصب العقد في شكل معين يخضع لإجراءات الشهر والتسجيل طبقاً لنص المادة 33 من القانون 87-19 وبينما مضمون القرار الولائي الذي يتمثل في حق الاستفاضة فقط من استغلال الأراضي الفلاحية لم يخضعه لإجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية، بل اكتفى بتسجيل قرار الوالي في سجل مشتملات إدارة أملاك الدولة، فلو كان هذا الأخير متعلقاً بحق عيني لاستوجب المشرع شهره.

وعليه فإن صاحب القرار الولائي ليس له حق الانتفاع الدائم، ولا يمكن لصاحبه الاستفاضة من حق الامتياز المنصوص عليه بموجب القانون 10-03 مباشرة بسبب عدم تمتعه بحق الانتفاع الدائم أصلاً ومن هنا يمكن القول أن المشرع قد جانب الصواب عندما نص على إمكانية استفاضة أصحاب القرارات الولائية من حق الامتياز إلى جانب أصحاب العقود الرسمية المشهورة لأن ذلك يتناقض مع ما جاء بأحكام القانون 87-19. (2)

لتدارك هذا الإشكال والتناقض المطروح ما بين المادة 05 و09 من القانون 10-03 كان على المشرع أن يلزم المستفيد الأصلي بموجب قرار من الوالي بتسوية وضعيته القانونية أولاً أمام إدارة أملاك

(1) - مهدي نوال، مرجع سابق، ص 192.

(2) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 37.

الدولة خلال فترة 18 شهرا من يوم نشر القانون 03-10 في الجريدة الرسمية، حتى يتسنى خلال هذه الفترة إتمام الإجراءات الإدارية من إعداد العقود الإدارية وتسجيلها وشهرها ثم تسليمها للمعني بالأمر وحتى تثبت حقوقهم العقارية المتمثلة في حق الانتفاع الدائم، ومن ثم يتسنى لهم إيداع طلباتهم من أجل تحويل هذا الحق إلى حق امتياز بشكل قانوني وسليم قبل انقضاء الأجل القانونية المنصوص عليها في هذا القانون، وإلا اعتبروا متخليين عن حقوقهم العقارية بحسبما هو مقرر بنص المادة 30 من القانون 03-10.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: إثبات الاستفادة بموجب العقود الرسمية غير المشهورة

يثير صدور المقرر رقم 01 الصادر عن رئيس للحكومة بتاريخ 18/01/2004 الذي يلزم في مادته الأولى السادة الولاية بتجميد التعليمات الوزارية رقم 07 المؤرخة في 15/07/2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون 87-19 مع تكليف السيد وزير المالية والسيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية بالقيام معا بإلغائها، الكثير من الإشكالات التي تحيلنا للنظر في القيمة القانونية للعقود التوثيقية التي تم إبرامها قبل سنة 2005 والتي لم تستكمل بشأنها إجراءات التسجيل والشهر العقاري، هل تعتبر عقودا صحيحة بالنظر إلى أحكام القانون المدني، أم أنها عقود باطلة بالنظر لأحكام المادة 34 من القانون 87-19 التي جعلت من الشهر ركنا من أركان العقد بحيث إذا انعدم هذا الركن فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا، فأضحى معه اعتبار كل عمليات التنازل عن حق الانتفاع الدائم من طرف أي عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية والتي تمت بعد هذا المقرر عديمة الأثر.<sup>2</sup>

فطبعا لقاعدة الخاص يقيد العام فيمكن اعتبار هذه العقود باطلة مما يترتب عنها حرمان أصحابها من الاستفادة من حق الامتياز بسبب عدم إتمام إجراءات الشهر.

وتحسبا للنزاعات القضائية التي قد تثار بسبب التعارض بين الحقوق المكتسبة للأشخاص الذين يلجئون غالبا إلى القضاء لمطالبة مدير الحفظ العقاري بإتمام إجراءات الشهر العقاري، وكذا النزاعات التي تقام ضد المتنازل الذي قد يتمسك بالحق العيني مادام أن الحقوق العينية لم تنتقل بعد من ذمته إلى ذمة المتنازل إليه لعدم إجراء الشهر العيني العقاري.

تم إعادة النظر في تسوية هذه الوضعية بعرض ملفات هؤلاء على اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي والمحدثة بموجب القانون 03-10 والتي ستقرر إما قبول أو رفض منح الامتياز لهؤلاء، وذلك بعد

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 39.

(2) - مهدي نوال، مرجع سابق، ص 192.

التحقق من مدى توافر الشروط القانونية لعملية التنازل، ذلك أن ممارسة المستفيد لحق التنازل ليس مطلقا بل مقيدا بشروط حتى لا يتعرض ملف المعني للرفض، فإذا تبين للجنة الولائية احترام هذه الشروط يصدر الوالي قراره بقبول منح الامتياز.<sup>(1)</sup>

وهو ما سنتطرق إليه ضمن تفريعيين الأول يتعلق بشروط عقود التنازل والثاني يتعلق بقرارات اللجنة الولائية.

### أولا: شروط عقود التنازل

تتمثل الشروط المتعلقة بمدة التنازل التي تضمنتها نص المادة 23/ف02 من القانون 87-19 التي اشترطت أن التنازل عن الحصة لا يتم إلا بعد مرور 05 سنوات من تكوين المستثمرة الفلاحية قبل تعديل نص هذه المادة بموجب المادة 84 من قانون التوجيه العقاري 90-25 وأصبحت المدة 10 سنوات من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية، ثم ألغيت المادة 84 بموجب المادة 12 من الأمر 95-26 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، وبهذا للمستفيد حرية التنازل عن حصته دون التقيد بأي مدة وذلك إلى غاية صدور التعليم الوزارية لسنة 2005 التي منعت التنازل، أما الشروط المتعلقة بالمتنازل فقد حددتها المواد 09 و10 و20 و24 و25 من القانون 87-19.

كما للدولة أن تتدخل بصفتها مالكة لحق الرقبة ومسؤولة عن المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالا أمثل وفي حالة التنازل عن الحقوق العينية العقارية عن طريق ممارسة حق الشفعة بواسطة الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري "الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" طبقا لنص المادة 62 من قانون التوجيه العقاري 90-25.<sup>(2)</sup>

ويتعين في حالة ما إذا أراد المستفيد التنازل عن حصته للغير باستثناء الدولة استوجب توافر جملة من الشروط في المشتري منها:

\* يجب أن يكون المترشح للشراء من جنسية جزائرية وله صفة العامل بالقطاع الفلاحي كما ذكرت المادة 24 من القانون 87-19 والتي تنص " لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي وتعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية".

\* وأن لا يمتلك حق انتفاع في إطار مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية ومتحصل على اعتماد باقي أعضاء المجموعة في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، إذ أن الحظر من حيازة حق الانتفاع في أكثر

(1)- كحيل حكيم، مرجع سابق ، ص 42.

(2)- المرجع نفسه، ص 44.

من مستثمرة فلاحية نصت عليه صراحة المادة 09 من القانون السالف الذكر حيث جاء فيها "... لا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة...."،

\* ويجب التنبيه أيضا أنه يجب أن تكون الحصص المشاعة متساوية ومن أجل التأكد من احترام هذا الشرط الذي يقيد المترشح للشراء، يجب أن يدرج في صلب عقد الشراء تحت طائلة رفض الإيداع تصريح من المشتري بأنه ليس عضوا في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

\*إلزامية التمتع بصفة عامل في القطاع الفلاحي، إذ أن صفة العامل في القطاع الفلاحي تثبت للموثق محرر عقد التنازل بتقديم شهادة تسلم من قبل الضمان الاجتماعي، التي يكون المعني منخرطا فيها.

أما النسبة للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي، يمكنهم أن يثبتوا ذلك عن طريق تقديم شهادة تقدم لهم من طرف المؤسسة المكونة.

\* يستلزم على مترشح الشراء الحصول على اعتماد الممنوح من طرف الأعضاء الآخرين للمستثمرة الفلاحية الجماعية طبقا للمادة 25 من القانون السالف الذكر التي تنص على "يشترط على كل مستثمر جديد ما عدى الدولة والعامل في المستثمرة الفلاحية الجماعية أن ينال قبول الأعضاء الآخرين مسبقا".

ويجب أن يعد الاعتماد المعني في الشكل الرسمي لكون التصرف القانوني الذي تشترط هذه الوثيقة لتكريسه، يعد في الشكل الرسمي كما قضت أحكام المادة 34 من القانون 87-19 التي تنص "كل صفقة ترتب عليها تغيير التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وهويته باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار".

وإذا تلقى الموثق الملتزم منه إعداد عقد التنازل الاعتماد فإنه يجب أن يشار إلى ذلك صراحة ضمن عقد التنازل.<sup>(1)</sup>

عندما يكون عقد التنازل محرر من طرف موثق غير الذي تلقى الاعتماد فإن هذا الأخير يجب أن يلحق بعقد التنازل.

تجدر الملاحظة مع ذلك أن الاعتماد غير ملزم في حالتين وهما:

(1) - أنظر في ذلك، التعليمية الوزارية المشتركة رقم 07-2002 المؤرخة في 15 /جويلية/ 2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، والتي تم تجميعها (ملحق رقم 05).

الأولى تتعلق بحالة ما إذا تقدمت الدولة للشراء أما الثانية فعندما يتعلق البيع بعامل بالمستثمرة الفلاحية، ويقصد "بعامل بالمستثمرة" الأجير لدى المستثمرة الفلاحية الجماعية وليس عضو في الجماعة كون القانون 87-19 يحظر اكتساب أكثر من حصة مشاعة.

فإذا تم التنازل رغم معارضة باقي الأعضاء ففي هذه الحالة يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا طبقا لنص المادة 102 من ق م، إذ يجب أن يتم التنازل تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر طبقا لأحكام المادة 34 من القانون 87-19

\* ويتعين على الموثق وقبل تحرير عقد التنازل إبلاغ مدير أملاك الدولة للولاية لتمكينه من ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة وله أجل شهر (01) واحد يسري من تاريخ استلامه للتبليغ من أجل ممارسة حق الشفعة أو السماح بالتنازل.

\* أما بالنسبة للحقوق العينية المتنازل عنها فقد حددت بموجب المواد 3 و6-7 من القانون رقم 87-19 محتوى الحقوق العينية العقارية المتنازل عنها، وتشمل حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تشكل المستثمرة، حق الملكية على كل الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة عدا الأراضي وهي المنشآت، البنايات والتجهيزات، الحق المتعلقة بالمحلات السكنية وطبقا لأحكام المادة 31 من القانون أعلاه فإن التنازل ينصب إجباريا على مجمل هذه الحقوق.

### ثانيا: قرارات اللجنة الولائية

بعد توافر الشروط القانونية المبينة أعلاه والتي أوردها القانون 87-19 بعمليات التنازل عن حق الانتفاع الدائم للغير في العقد التوثيقي بغض النظر عن مسألة إخضاعه لعملية الشهر فإن الوالي يصدر قرارا بقبول منح الامتياز الذي يرسل إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بتقرير اللجنة للقيام بشكليات التوقيع على دفتر الشروط، ثم يحال الملف كاملا على إدارة الأملاك الوطنية قصد إعداد عقد الامتياز باسم المعني.

أما إذا تبين للجنة الولائية التي يرأسها الوالي بأن عملية التنازل التي تمت لم تحترم الشروط المنوه عنها أعلاه، أو أنها قد تمت بعد صدور التعليمات الوزارية لسنة 2005، فإن الوالي يصدر قراره بعدم قبول منح الامتياز، ويكون قراره قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>(1)</sup>

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 46.

### الفرع الثالث: إثبات الاستفادة بموجب العقود العرفية

لم يورد المشرع تعريفا للعقد العرفي لكن يمكن تعريفه بأنها الأوراق العرفية التي يتم تحريرها من قبل الأفراد فيما بينهم وهي نوعان، أوراق معدة لإثبات كالأوراق المتبثة للتصرفات القانونية من بيع وإيجار وتسمى بالسندات.

ونوع آخر غير معد للإثبات كدفاتر التجار والدفاتر والأوراق المنزلية والرسائل والبرقيات.<sup>(1)</sup>

إذا تم إثبات أن التنازل كان لشخص لا تتوفر فيه الشروط القانونية المنصوص عليها في المواد 23 إلى 26 من القانون 87-19، أو أنه تم بطريق غير قانوني فإن المعني بالطلب يحرم من حق الاستفادة بموجب قرار الوالي الذي يتضمن رفض منح الامتياز، ولا يبقى أمام المعني سوى الطعن في قرار الوالي أمام الجهات القضائية المختصة تطبيقا لنص المادة 08/02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

ما يثار في هذا الصدد هو حكم القانون في حالة التنازل عن الحقوق إلى الغير بموجب عقود عرفية "اعتراف بالتنازل" والتي تطرح عدة إشكالات وبخاصة في حالة وجود استغلالات أقامها أصحاب العقود العرفية والتي لعبت دورا كبيرا في تعزيز الإنتاج الفلاحي.

فإذا كان القانون 87-19 لا يجيز هذا التصرف غير القانوني وأن صاحب العقد قد أقام الاستغلالات بموافقة المستفيد من حق الانتفاع الدائم وأمام سكوت إدارة أملاك الدولة عن هذا التصرف فإن ذلك الأمر يثير التساؤل حول مصير الاستغلالات المقامة على أراضي المستثمرات الفلاحية سيما وأن المشرع قد حصر مجال تطبيق القانون 10-03 على الفئات التي تحوز عقود رسمية أو قرارا من الوالي.

بالرجوع إلى أحكام القانون 87-19 فالأشخاص الحائزون للأراضي الفلاحية أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها فمبدئيا هذه العقود باطلة لأنها تتعارض مع أحكام المادة 34 من القانون 87-19 والتي تشترط أن يثبت كل تغيير لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وهويتهم بموجب عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وهو ما أكده أيضا نص المادتين 05 و07 من القانون 10-03.<sup>(2)</sup>

فيثور في هذا الصدد التساؤل عن مصير الاستغلالات التي أقامها صاحب العقد العرفي في ملك

(1)- عزوي حازم ، مرجع سابق، ص 28.

(2)- كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 47.

الغير ومن أجل حل هذه الإشكالية تطبق أحكام الالتصاق المنصوص عليها في القانون المدني، وذلك عن طريق تعويض صاحب العقد العرفي، كما يمكن للدولة أن تمنح لهؤلاء حق الامتياز على أراضيها المتوفرة.

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني فإن المشرع الجزائري لم يعرف الالتصاق، إلا أنه تعرض لأحكامه وحالاته والآثار المترتبة عليه واعتبره سببا من أسباب كسب الملكية وذلك ضمن أحكام المواد 778 وما بعدها من ق م .

في حين عرف جانب من الفقه الالتصاق بأنه اندماج أو إتحاد يحدث بين شيئين مملوكين لشخصين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج أو الإتحاد بحيث يصعب فصل أحدهما عن الآخر دون تلف ويترتب عليه أن يمتلك مالك أحد الشيئين الشيء الآخر بقوة القانون، أو بحكم القاضي فهو سبب من أسباب الملك من شأنه مد نطاق الملكية لتشمل كل ما يلتصق بالشيء على نحو يستحيل أو يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف.<sup>(1)</sup>

فالالتصاق اندماج شيء تابع بشيء أصلي، وتكون ملكية الشيء التابع لمالك الشيء الأصلي سواء كان مالك الشيء التابع، أو كان الشيء التابع مملوك لشخص آخر.

ويقصد به اتصال شيئين أو امتجازهما بحكم الطبيعة أو بفعل الإنسان بحيث لا يمكن فصل أحدهما عن الآخر بغير خلل أو تلف.

فالالتصاق واقعة يرتب القانون عليها مركزا قانونيا هو اكتساب صاحب الأرض ملكية ما يقام عليه من مبان أو غراس مالم يتفق على خلاف ذلك، فالأصل أن ملكية الأرض تستتبع ملكية ما يقام عليها من مبان بحكم الالتصاق مقابل تعويض من أقامها وفقا لأحكام التي أوردها المشرع بهذا الخصوص.<sup>(2)</sup>

فإذا اعتقد صاحب العقد العرفي بأن له الحق في إقامة الأغراس أو البناء فلا يلزم في توافر اعتقاده بأنه يملك الأرض، ومن يبني في أرض أو يغرس فيها بموجب عقد باطل دون أن يعلم بسبب بطلانه يعتبر حسن النية، لأن القانون لم يشترط السبب الصحيح كسبب مستقل، لأن حسن النية يتصور وجوده دون السبب الصحيح في حال ما إذا كان مقيم الأغراس والبناء يجهل ما لحق سنده من عيب، أما إذا كان الجهل ناشئا عن خطأ جسيم فهنا لا يعتبر حسن النية طبقا لأحكام المادة 824<sup>(3)</sup> من القانون المدني

(1) - محمد عادل العبيدي، الالتصاق بعقار بفعل الإنسان سبب لكسب الملكية في القانون المدني والفقه الإسلامي-دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى، المركز القانوني للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، سنة 2018، ص 63.

(2) -المرجع نفسه، ص 64.

(3) - تنص المادة 824 من ق م على أنه "يفترض حسن النية لمن يجوز حقا وهو يجهل أنه يتعدى على حق الغير إلا إذا كان الجهل ناشئا عن خطأ جسيم".

المعدل والمتمم.

ففي هذه الحالة فإن موافقة المستفيد وسكوت إدارة أملاك الدولة عن هذا التصرف يجعل صاحب العرفي حسن النية، فإذا افترضنا أن الأجنبي الذي أقام أغراس بمفرده هو صاحب العقد العرفي الذي قام بأعمال مادية بالمستثمرة الفلاحية وعلى نفقته فعليه إثبات ذلك لأن من يملك الأرض يملك ما عليها من أغراس أو بناء طبقاً لنص المادة 782 من ق م، فيتعين على صاحب العقد العرفي إثبات ملكيته للأغراس أو البناء بكافة الطرق إذا انصب الإثبات على واقعة مادية.

أما إذا ادعى الحق في إقامتها وتملكها بمقتضى تصرف قانوني فإن عليه إثبات هذا التصرف طبقاً للقواعد العامة في إثبات التصرفات القانونية، فإذا ثبت أن مالك الأرض ليس مالكا لما عليها من بناء وأغراس، فمن ثم يتم تطبيق أحكام الالتصاق المنصوص عليها بموجب المواد 783 و784 و785 من ق م ويجب أن تتوافر فيها عدة شروط: (1)

#### أولاً: أن تكون الاستغلالات مستحدثة وليست مجرد تحسينات

يجب أن تكون الاستغلالات متميزة بذاتها ومستقلة بكيانها عن الأرض الفلاحية التي أقيمت فيها سواء تمثلت هذه الاستغلالات في إقامة بناء أو غرس أشجار أو ما شابه ذلك، أما إذا كانت أعمال المتنازل له بموجب العقد العرفي تتمثل في مجرد إضافات أو تحسينات والتي لا تؤدي إلى إنشاء جديد كوضع مصاريف للري أو الصرف أو وضع أبواب وشبابيك، ففي هذه الحالة لا تطبق عليه أحكام الالتصاق وإنما تنطبق عليه أحكام المادة 839 من ق م والتي تنص على أن "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة".

فأحكام الالتصاق لا تسري على الأعمال التي تكون من قبيل الحفظ أو الترميمات أو الإصلاحات أو التحسينات، فهذه الأعمال لا تعتبر منشآت تنطبق عليها أحكام الالتصاق ومن أمثلة تلك الأعمال تقوية أساسات المنزل واستبدال أشجار صالحة محل أشجار ميتة وأعمال الترميمات في الجدران والسقوف، وطلاء الأبواب والشبابيك، أو إنشاء قنوات ومصاريف لتيسير ري أرض زراعية، أو حفر بئر أو ساقية لجلب المياه منها فإنها لا تخضع لأحكام الالتصاق بل للقواعد الخاصة بالمصروفات التي ينفقها الحائز لأن تلك الأعمال لا تؤدي إلى إنشاء جديد بل هي مجرد تحسين لما هو قائم.

فالقواعد الخاصة بالمصروفات التي ينفقها الحائز قد حددت ثلاث أنواع من المصروفات هي المصروفات الضرورية والمصروفات الكمالية والمصروفات النافعة، وعليه فإن الحائز يسترد جميع ما أنفقه من مصروفات ضرورية حتى وإن كان سيء النية، أما المصروفات الكمالية فليس للحائز

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 49.

أن يطلب شيء منها حتى وإن كان حسن النية لأنها مصروفات ليس من شأنها أن تزيد من قيمة الشيء إلا أنه يجوز للحائز نزعها على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى، إلا إذا اختار صاحب الأرض أن يستبقها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة، أما المصروفات النافعة فهي وحدها تكون خاضعة لأحكام الالتصاق ويجب التفريق بين حسن وسوء نية الحائز.<sup>(1)</sup>

فيتعين على الدولة صاحبة الأرض الفلاحية أن ترد المصروفات الضرورية كلها إلى صاحب العقد العرفي، أما المصروفات الكمالية فللدولة الخيار بين المطالبة بنزعها أو دفع قيمتها مستحقة الإزالة أما المصروفات النافعة فالمادة 839 من ق م تحيلنا إلى نص المادتين 784 و785 من ق م المتعلقة بحالة مقيم المنشآت بحسن نية.

كما لا يمكن الاحتجاج بأحكام الالتصاق إذا كانت الاستغلالات لاحقة أي متولدة عن الأرض الفلاحية كثمار الأشجار المغروسة والمتواجدة قبل القيام بأعمال الاستغلال، فهذه الأخيرة ليست مستقلة عن الأرض الفلاحية، لأن العبرة في وجود شيء متميز وجديد يلتصق بالأرض حتى يمتلكه صاحب الأرض، فإذا كانت الأعمال لاحقة ومتولدة عن الشيء الأصلي لا تسري بشأنها أحكام الالتصاق إعمالاً بقاعدة الفرع يتبع الأصل طبقاً لنص المادة 676 من ق م، إذ تعد الأرض هي الأصل والمنشآت هي الشيء التبعية وإن فاقت المنشآت الأرض من حيث القيمة.<sup>(2)</sup>

#### ثانياً: أن تندمج الاستغلالات بالأرض اندماجاً يتعذر معه الفصل بينهما دون تلف

إذا كانت الاستغلالات المقامة في المستثمرة الفلاحية على سبيل التأقيت لا الدوام والاستمرارية تكون ملكاً لمن أقامها حسب مقتضيات المادة 789 من ق م حتى ولو كانت محاصيل زراعية دورية لأن لها نهاية معلومة لم تقم على سبيل الدوام، ويمكن نزعها من طرف صاحبها على أن يعيد الأرض إلى الحالة التي كانت عليها من قبل مع التعويض لصاحب الأرض إن كان له مقتضى فالعبرة في مدى اندماج المنشآت أو الأعراس في الأرض وليس نية وقصد صاحب الأعمال، فإذا افترضنا أن صاحب العقد العرفي غرس أشجاراً مثمرة فهذه الأخيرة تعتبر عقارات بالطبيعة لأنه لا يمكن فصلها عن الأرض دون تلف يلحق بها، وعليه فإن تطبيق أحكام الالتصاق جائز في مثل هذه الحالة لتوافر هذا الشرط.

#### ثالثاً: أن يكون من أقام الاستغلالات غير مالك للأرض

إذا كانت الاستغلالات المقامة من طرف مالك الأرض وبمواد مملوكة له فإن إدعاء تملك هذه الاستغلالات من طرف صاحب العقد العرفي ليس مصدره الالتصاق وإنما مصدره المادة 782 ف01 من

(1) - محمد عادل العبيدي، مرجع سابق، ص 244 و245.

(2) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 51.

ق م، والتي تنص على أن "كل ما على الأرض وتحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى من عمل صاحب الأرض وإن أقامه على نفقته يكون مملوكا له".

فوحدة المالك للأرض والاستغلال لا تطرح إشكالا في ملكية الشيء الجديد وحتى نكون أمام واقعة التصاق الاستغلال بالأرض يجب أن تكون ملتصقة بالأرض وتعود ملكيتها لشخص آخر غير مالك للأرض.

#### رابعاً: عدم وجود اتفاق مخالف لقواعد الالتصاق

أن أعمال أحكام الالتصاق لتحديد مصير المستحدثات التي تقام على أرض الغير يتطلب ألا يكون هناك اتفاق بين صاحب الأرض وصاحب المستحدثات، فإذا وجد مثل هذا الاتفاق فإنه هو الذي يسري ذلك أن قواعد الالتصاق ليست قواعد آمرة، ومن ثم يجوز الاتفاق على ما يخالفها، وبالتالي فإنها غير متعلقة بالنظام العام.<sup>(1)</sup>

إذ يجب أن تكون عملية الالتصاق قد حدثت دون اتفاق سابق بين مالك الاستغلال ومالك الأرض على هذا الاندماج، فإذا تم الاتفاق بينهما استبعدنا تطبيق قواعد الالتصاق، وطبقت أحكام الاتفاق المبرم بينهما احتراماً لإرادتهما طبقاً لنص المادة 782/ف 02 من ق م والتي تنص على أنه "... غير أنه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبياً أقام المنشآت على نفقته، كما يجوز أن تقام البينة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبياً ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها".

ففي هذه الحالة فإن العضو في المستثمرة الفلاحية له حق الانتفاع الدائم فقط دون حق الرقبة التي تبقى للدولة فهو إذن ليس بمالك للأرض الفلاحية وتنازله عن هذا الحق للغير بطريق غير شرعي بموجب العقد العرفي يعد اتفاقاً بينه وبين هذا الأخير دون موافقة الدولة صاحبة الأرض لأنها ليست طرفاً في الاتفاق وبالتالي فإنه يمكن إعمال قواعد الالتصاق في هذه الحالة لتوافر هذا الشرط.

فطبقاً لنص المادة 785/ف 01 من ق م نجد أن الذي أقام البناء أو الأغراس بمواد من عنده على أرض غيره بحسن نية فلا يحق لصاحب الأرض أن يطلب إزالة البناء أو الأغراس إنما يملكها عن طريق الالتصاق ويعوض صاحب العقد العرفي بأن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت والأغراس مالم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

لكن إذا كانت قيمة البناء والأغراس المقامة على الأرض ذات أهمية كبيرة وكان تسديد قيمتها مرهقاً لصاحب الأرض فيجوز لهذا الأخير أن يملك الأرض لصاحب البناء أو الأغراس طبقاً لنص

(1) - محمد عادل العبيدي، مرجع سابق، ص 238.

المادة 785/ف02 من ق م، لكن حكم هذه المادة لا يمكن تطبيقه في هذه الحالة لتعارضه مع أحكام القانون 03-10 لأن الدولة وبموجب أحكام القانون 87-19 قد احتفظت لنفسها بحق الرقبة وتنازلت عن حق الانتفاع الدائم للمستفيد الذي تتوافر فيه الشروط المطلوبة قانوناً، وبالتالي فإن نص المادة 785/ف01 من ق م تكون محل تطبيق في هذه الحالة.<sup>(1)</sup>

---

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 53.

## المبحث الثاني: الجهة المختصة بمنح الامتياز

يثبت حق الامتياز الممنوح للمستثمر بموجب عقد إداري يكرس الامتياز على أراضي المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية، ويتم تحرير عقد الامتياز من طرف الجهة الإدارية المختصة والتي تتمثل في إدارة أملاك الدولة.

لذا سنتطرق في هذا المبحث إلى بيان إدارة أملاك الدولة باعتبارها صاحبة الاختصاص في تحرير عقد الامتياز وشهره (مطلب أول)، وفي (مطلب ثان) لدفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

### المطلب الأول: تحرير عقد الامتياز وشهره

يؤول اختصاص إعداد العقود الإدارية المكرسة لحق الامتياز على الأراضي الفلاحية طبقاً لأحكام القانون 10-03 إلى إدارة أملاك الدولة طبقاً لنص المادة 06 من القانون السالف الذكر فإنه "تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 أعلاه عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبخصص متساوية".

إذن إدارة أملاك الدولة تتولى إعداد عقد الامتياز<sup>(1)</sup> باسم كل مستثمر فلاحى سواء كانت المستثمرة الفلاحية جماعية أو فردية، وهذا على غرار عقود الانتفاع الدائم سابقا والتي كانت تحرر هي الأخرى من طرف إدارة أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة وهي تعمل باسم ولحساب الدولة دون سواها.

أما في حالة تقديم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم لمورثهم إلى حق امتياز باسم الورثة الشرعيين من ممثل الورثة على إثر توكيل قانوني معد من قبل الموثق، فإنه يتم إعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة في الشيوخ وباسم كل الورثة، لذلك فإن اختصاص إعداد عقود الامتياز يؤول حصرا إلى مديرية أملاك الدولة.<sup>(2)</sup>

حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقود الامتياز وإمضائها وإرسالها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتسليمها إلى المستثمرين الفلاحين المعنيين، وذلك بعد خضوع هذه العقود لإجراءات التسجيل والإشهار في المحافظة العقارية المختصة، كما تعفى هذه العقود من جميع المصاريف طبقاً

(1) - أنظر في ذلك، نموذج عقد الامتياز في إطار القانون 10-03 (ملحق رقم 06).

(2) - لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرين الفلاحية في الجزائر- مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، منشورات دار الخلدونية، د ط، الجزائر، سنة 2019، ص 124.

نص المادة 08<sup>(1)</sup> من القانون 03-10.

كما يرفق وجوبا بعقود الامتياز دفتر الشروط الممضى من قبل المستثمر والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ومنه يتم إعداد عقد الامتياز عندما يتعلق الأمر بمستثمرة جماعية بصفة فردية باسم كل مستثمر فلاح في الشيوخ وبحصص متساوية.

في حين يتم إعداد العقد باسم كل واحد من الورثة في حالة تقديم الملف من قبل ممثل الورثة طبقا لنص المادة 03 فقرة 07، والمادة 12 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، في حالة وفاة المورث صاحب الامتياز حيث يثبت الورثة صفتهم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب توكيل معد من قبل موثق.<sup>(2)</sup>

كما يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط الموقع من قبل المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وكذا بناء على عقد الامتياز المشهر بالمحافظة العقارية المختصة بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض. وسنأتى على توضيح مضمون عقد الامتياز في (فرع أول)، وفي (فرع ثان) نتطرق لشهر عقد الامتياز، وفي (فرع ثالث) للمدة في عقد الامتياز.

### الفرع الأول: مضمون عقد الامتياز

يجب أن يتضمن عقد الامتياز على كل البيانات الأساسية والجوهرية، فطبقا لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يشتمل عقد الامتياز وجوبا على ما يلي:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.

- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء.

- مدة الامتياز (40 سنة قابلة للتجديد).

- طلب خطي من المستثمرين أصحاب الامتياز يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 12 شهرا على الأقل قبل انقضاء عقد الامتياز.

- موقع الأرض وقوام الأراضي والأموال السطحية التابعة لها المتشكلة من العقارات المبنية أو من العقارات بالتخصيص، - وقد صدر في هذا الصدد عن مديرية أملاك الدولة المذكرة رقم 03085

(1) - تنص المادة 08 من القانون 03-10 على أنه "تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والاشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف".

(2) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 125.

المؤرخة في 11/04/2011 التي تتضمن منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.  
-تصريح شرفي من قبل المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً محيناً لأملاك المستثمر طبقاً للمادة 03 من المرسوم 10-326.  
-الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز.  
ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يبلغه بدوره إلى المستثمر صاحب الامتياز بعد استكمال شكليات التسجيل والإشهار.  
كما يجب أن يرفق العقد الإداري للامتياز بدفتر الشروط للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً وإبقائه مع المستثمر صاحب الامتياز للتمكن من الرجوع إليه في حالة عدم احترام المستثمر الفلاحي لأحد بنوده.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: شهر عقد الامتياز

عند استيفاء عقد الامتياز الشروط الموضوعية والشكلية يتم تسجيله بمصلحة التسجيل والضرائب ويخضع مباشرة إلى إجراءات الشهر العقاري بإيداعه أمام المحافظة العقارية المختصة مكان تواجد الأراضي الفلاحية محل الاستغلال بأسلوب الامتياز كإجراء أولي ليتم بعده تنفيذ إجراء الشهر من قبل المحافظ العقاري المختص إقليمياً.

يتكفل أعوان قسم الأيداع وعمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية بتسجيل عقد الامتياز في سجل خاص يقيد فيه تاريخ إيداعه ومرتبته ولأن عقد الامتياز معفى من رسوم الإشهار فإن أعوان القسم لا يطالبون بتحصيل الرسوم المتعلقة بعملية الشهر العقاري.

يقوم مدير أملاك الدولة للولاية بإيداع عقود الامتياز للإشهار باعتباره الشخص الذي تثبت له صفة تحريره، غير أنه يمكن أن يتم الإيداع من طرف أحد المساعدين التابعين له، والذي يتعين تعيينهم بوثيقة رسمية تثبت لهم الصفة لاستظهارها عند إيداع العقود أو سحبها.

ويتعين على مديري أملاك الدولة للولاية الالتزام بإيداع العقود ضمن آجالها القانونية المحددة بمدة ثلاثة (03) أشهر من تاريخ تحرير العقد طبقاً لنص المادة 353/ف04 من القانون 03-22<sup>(2)</sup>، ويترتب على عدم احترام هذه الآجال من قبل مديري أملاك الدولة للولاية دفع غرامات مالية يتم احتسابها من

(1) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 126 و127.

(2) - القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83 لسنة 2004.

تاريخ تحرير العقد.<sup>(1)</sup>

تستوجب عملية إيداع عقد الامتياز حسب نص المادة 92 من المرسوم رقم 76-63 إيداع أصل عقد الامتياز ونسخة ليقوم المحافظ العقاري بالتأشير عليها بختم الإشهار بعد التأكد من مراجع أصل الملكية ومراجع التسجيل، ويتم إرجاع واحدة من هذه النسخ إلى المودع ويحتفظ بالنسخة الثانية على مستوى المحافظة العقارية المختصة ضمن الوثائق في مصنفات معدة لهذا الغرض أمام قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، لتأتي بعد ذلك مرحلة تنفيذ إجراء الشهر العقاري.

بعد التأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني لعقود الامتياز الخاضعة للشهر يتولى تنفيذ إجراء الشهر خلال 15 يوما التالية لتاريخ الإيداع، ويكون للشهر العقاري الأثر الفوري لا يرتد إلى تاريخ إبرام التصرف، وبه ينشأ الحق العيني العقاري سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إعمالا لنص المادة 15 و16 من الأمر 75-74.

ينتج عن إجراء الشهر إنشاء بطاقة عقارية عينية يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار وكل تصرف يرد عليه مع تسليم الدفاتر العقارية لمالك العقار "الدولة" في هذه الحالة، وقد ألزمت التعليمات الوزارية رقم 5668<sup>(2)</sup> المحافظين العقاريين بتسليم الدفاتر العقارية إلى مديري أملاك الدولة للولاية فور إتمامها دون انتظار طلبها من طرف هؤلاء باعتبارهم المفوضين بكل الأعمال التي تخص الأملاك التابعة للدولة، وكل تصرف قانوني يرمي إلى نقل حق الامتياز لا يستدع إحداث بطاقة عقارية جديدة بل يستلزم ضبط الدفتر العقاري طبقا لنص المادة 46/ف02 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم بعد تحيين البطاقة العقارية وفقا لهذه المستجدات.<sup>(3)</sup>

وتجدر الإشارة في هذا الصدد وأنه وحتى وفي حال غياب وثائق المسح التي تسمح بإعداد عقود الامتياز وشهرها في ظل نظام الشهر العيني، فإنه يتعين على مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري تحرير عقود الامتياز وشهرها في ظل النظام الشخصي، ففي إطار تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وذلك بموجب المذكرة المركزية رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013.<sup>(4)</sup>

(1) - كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 233.

(2) - التعليمات الوزارية رقم 5668 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بتاريخ 24/05/2011 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

(3) - كحيل حكيمة، مرجع سابق الذكر، ص 234.

(4) - أنظر في ذلك (ملحق رقم 07) المتعلق بإعداد عقود الامتياز في حالة غياب وثائق المسح.

### الفرع الثالث: المدة في عقد الامتياز

تعد مدة العقد من العناصر الجوهرية في عقد الامتياز، وذلك باعتبار أنه من العقود الزمنية<sup>(1)</sup> الذي تتخذ فيها الالتزامات وحقوق الطرفين تبعا للمدة التي يحددها العقد ولهذا نصت المادة 476 ق م المعدلة أنه يجب تحديد مدة الايجار، أي يجب أن تكون المدة معلومة، وبالتالي استبعد المشرع العقود غير المحددة المدة أو العقود الأبدية.

فعلى أساس المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر، ولم يحدد المشرع الجزائري في التعديل الجديد للقانون المدني الحد الأقصى للمدة، إلا أنه يستفاد من نص المادة أنه لا يجوز أن يبرم عقد الايجار لمدة حياة المستأجر، وبالنسبة لعقد الامتياز فقد نصت المادة 04 من القانون 03-10 على أن مدة عقد الامتياز هي 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد قبل انقضاء أجل الامتياز، وذلك بناء على طلب المستفيد صاحب الامتياز، وفي حالة وفاته تنتقل إلى الورثة في المدة المتبقية من عقد الامتياز، ويبدأ سريان مدة العقد من تاريخ شهره في المحافظة العقارية وهذا طبقا للمادة 05<sup>(2)</sup> من دفتر الشروط.<sup>(3)</sup>

إن المدة التي حددها المشرع في ظل القانون 03-10 هي على خلاف ما كان مقررا بموجب القانون 87-19 الذي كان قد منح للمنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم لمدة 99 سنة، وهو ما يطرح مسألة مدى مساس القانون 03-10 بالحقوق التي اكتسبها الفلاحين المنتجين بموجب حق الانتفاع الدائم المجسد بموجب العقد الإداري الجماعي أو الفردي الخاص بالمستثمرات الفلاحية المشهر بالمحافظة

<sup>(1)</sup> - يقصد بالعقود الزمنية أو العقد المستمر هو العقد الذي يستغرق تنفيذه مدة من الزمن فلا يمكن أن ينفذ فورا، إذ يعتبر عنصر الزمن عنصرا جوهريا فيه، إذ أنه أداة قياس الأداء المستحق بالمنفعة التي يرد عليها مثلا عقد الإيجار إنما تقاس بالزمن، والعمل الذي يلتزم به العامل يتوقف مداه على مدة أدائه والعقد هنا زمني بطبيعته، وقد يصبح العقد زمنيا باتفاق المتعاقدين الذي يلزم المدين بأداءات دورية بقصد تحقيق مصلحة متكررة للدائن ويتحدد بالتالي أداء المدين بناء على الفترات الزمنية للتكرار، أنظر في ذلك، أحمد شوقي عبد الرحمن، النظرية العامة للالتزام (المصادر الإرادية وغير الإرادية للالتزام-العقد، الإرادة المنفردة، المسؤولية المدنية، الإثراء بلا سبب، المنصورة، مصر، دون دار نشر، د ط، سنة 2008 ص 16.

فالعقد الزمني أو المستمر هو العقد الذي يعبر الزمن معيار التنفيذ للالتزامات وعنصرا جوهريا فيه، كما أن فسخ العقد الزمني لا يرتب أثرا رجعيا لأن الزمن فات فيه ولا يمكن أن يعود، للتفصيل أكثر أنظر، على على سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط الخامسة، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، سنة 2003، ص 19 و 20.

<sup>(2)</sup> - تنص المادة 05/ف02 من دفتر الشروط على ما يلي: "يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية...."

<sup>(3)</sup> - بريك الزويبير، مرجع سابق، ص 32.

العقارية المختصة، والذي يتمتع بحصانة الشهر التي تخضع في إغائه (العقود المشهورة) لرقابة القضاء، ما يوحي بأن حق الامتياز الوارد بموجب القانون 10-03 بأنه أكثر هشاشة من حيث استقرار الفلاحين المستثمرين، مادام أنه يقبل الفسخ الإداري طبقاً لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

نتطرق في هذا المطلب لبيان تعريف لدفتر الشروط في (فرع أول) ، وفي (فرع ثان) نوضح مضمون دفتر الشروط المتعلق بعقد الامتياز الفلاحي.

#### الفرع الأول: تعريف دفتر الشروط

تعرف دفاتر الشروط بصفة عامة بأنها عبارة عن وثائق مكتوبة ومعدة مقدماً وتشتمل على شروط العقود الإدارية من شروط الإبرام والانعقاد والتنفيذ، وتشكل دفاتر الشروط المنبع الأساسي لشروط امتياز مرفق عام محدد بذاته، وتتضمن دفاتر الشروط دائماً شروطاً تنظيمية وأخرى تعاقدية، وتخضع للتصديق المسبق دائماً، وتقوم بإعدادها الجهة الإدارية مانحة الامتياز قبل إجراء العملية (أي منح الامتياز) ويتوجب على صاحب الامتياز احترام الشروط الواردة في هذه الوثيقة، ويتعين التفريق في هذا المقام ما بين دفتر الشروط النموذجي ودفتر الشروط.

إذ دفتر الشروط النموذجي هو نموذج أعد لصف ونوع عام من عقود الامتياز مثل دفتر الشروط النموذجي لمنح مرفق المياه الصالحة للشرب كامتياز<sup>(2)</sup>.

أما دفتر الشروط فهو تلك الوثيقة التي تدمج في عقد الامتياز وتكون القسم الأكبر منه وهي خاصة بعقد الامتياز بحد ذاته.

عموماً تعرف دفاتر الشروط على أنها الوثائق الإدارية التي تحررها الإدارة والتي تبرم بموجبها الصفقات وتنفذ بها إرادتها في الاستغلال ويشمل على ثلاث أنواع حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 02-250<sup>(3)</sup> وهي:

- دفاتر البنود العامة التي تطبق على كل صفقات الأشغال.
- دفاتر التعليمات المشتركة التي تحدد الترتيبات التقنية المطبقة على الاستغلال والخدمات.

(1) - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مرجع سابق، ص 108.

(2) - قصير ليلي، النظام القانوني لاستغلال الأملاك الوطنية الاصطناعية عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، سنة 2012، ص 110.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 02-250 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية المؤرخ في 24/07/2002، ج رعد 52.

- دفاتر التعليمات الخاصة.<sup>(1)</sup>

ويجب أن تتوفر دفاتر الشروط على نوعين من الشروط، شروط تتعلق بتسيير المرفق وتدخل في مجموع القواعد التقنية لتسيير المرفق، وهذه الشروط توضع من قبل الإدارة دون تدخل من الملتزم الذي يقبلها دون مناقشة.

وشروط تتعلق بالعلاقة بين الملتزم والسلطة مانحة الامتياز، يمكن تحديدها فيما يلي (موضوع الامتياز، مدة الامتياز، الضمان اللازم، التزام صاحب الامتياز بالتأمين ضد الحرائق والحوادث، التسعيرة وشروط مراقبتها، اختيار موطن لصاحب الامتياز، إجراءات وشروط انتهاء العقد، التنازل عن حق الامتياز).<sup>(2)</sup>

**الفرع الثاني: مضمون دفتر الشروط المتعلق بعقد الامتياز الفلاحي**

تنص المادة الأولى من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أن دفتر الشروط يهدف إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة المنصوص عليه ضمن أحكام المادة 04 من القانون 10-03، بين المستثمر صاحب الامتياز مع تحديد اسمه ولقبه وتاريخ ميلاده وانتسابه وعنوانه، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلاً بالمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما يتم إعداد دفتر الشروط من طرف الإدارة قبل إبرام العقد ويبلغ للمستثمرين أصحاب الامتياز للاطلاع على الشروط العامة، ويعتبر دفتر الشروط أساس العقد وينبغي على الإدارة إعداد دفتر الشروط بالدقة اللازمة وإبلاغه إلى المعنيين، كما يحدد هذا الدفتر والذي يعتبر الجزء المشكل للعقد المواصفات التقنية بحيث توافقاً لمخططات مع القطعة الأرضية محل الامتياز وكذلك يتضمن دفتر الشروط حقوق والتزامات المتعاقدين ومدة الامتياز وكذا الشروط المالية للامتياز والتعويضات وشروط الفسخ.

وجدير بالإشارة إلى أن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 يحتوي على 09 مواد تضمنت جميع الأحكام تقريباً، وما يمكن ملاحظته هو عدم وجود بنود قابلة للتفاوض وذلك لأنه عمل قانوني نموذجي فتناول حقوق المستثمر صاحب الامتياز والتزاماته، وكيفية ممارسة الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مدة الامتياز، نهاية الامتياز، أسباب الفسخ الإنفرادي لعقد الامتياز، الشروط المالية.

ويطرح التساؤل في هذا المقام حول الطبيعة القانونية لدفتر الشروط فبتحصره يلاحظ أن جميع أحكامه جاءت على شكل تنظيم غير قابلة للمناقشة بل واحتواءه أيضاً أحكام جديدة خاصة فيما يتعلق

(1) - بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 34.

(2) - قصير ليلي، مرجع سابق، ص 111.

بأسباب الفسخ والتي لم يتناولها القانون 10-03 وكذا مرسومه التنفيذي، ما يشكك في طبيعته العقدية واعتباره تنظيمًا مع العلم أن دفا تر الشروط وإن احتوت على أحكام تنظيمية فهي تحتوي على أحكام تعاقدية.

فالإعداد الإفرادي لدفا تر الشروط لا ينفى عنه الطابع التعاقدية، لأنه يعطيه ببساطة طابع إنعقاد الموافقة على بنود سبق إعدادها من الإدارة، ويعتبر الإيجاب بداية من المستثمر صاحب الامتياز الذي يقدم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، والقبول يكون بقبول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مباشرة أو بعد دراسة اللجنة المختصة.<sup>(1)</sup>

---

(1) - بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 35.

### المبحث الثالث: شروط وإجراءات منح الامتياز وطرق تفعيله

يمنح الامتياز الفلاحي إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم أو عن طريق إعلان الترشح، وقد حددت المواد 05 و 07 و 09 و 25 من القانون 10-03، والمرسوم التنفيذي رقم 10-326، والقرار الوزاري المؤرخ في 11/11/2012 المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.

فعملية منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تتم لصالح المستفيدين من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، كما يتم منحه لأول مرة عن طريق إعلان الترشح في حال وجود أصول فلاحية متوفرة.

وفي سبيل زيادة الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية والاستغلال الأمثل للأراضي الممنوحة للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز من قبل الدولة عن طريق الامتياز، فقد رصد المشرع للمستثمر الفلاحي ولتفعيل حق الامتياز جملة من الميكانيزمات التي تساعده على ذلك، كمنحه حرية التصرف في الحصص الآيلة إليه في المستثمرة الفلاحية الجماعية، وكذا تخويله الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز من أجل تكوين مستثمرة فلاحية تتكون من قطعة واحدة، وكذا الحق في إنشاء مستثمرة فلاحية فردية في حال استحالة الاستغلال الجماعي، وفوض له إمكانية إبرام شراكة وطنية مع الغير لتحقيق الاستثمار الفلاحي وعصرنة المستثمرة الفلاحية وزيادة طاقتها الإنتاجية.

لكن قبل الخوض في إجراءات منح الامتياز والمستفيدين منه لا بد أولاً من الإحاطة بالشروط القانونية لمنح عقد الامتياز في (مطلب أول)، ثم التطرق لاحقاً لإجراءات منح عقد الامتياز في (مطلب ثان) وفي (مطلب ثالث) نتطرق لإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وفي (مطلب رابع) نتطرق لوسائل تفعيل حق الامتياز.

#### المطلب الأول: شروط منح عقد الامتياز

تجدر الإشارة بداية إلى أن المشرع الجزائري لم يتطرق للشروط التي تتعلق بالمؤسسات العمومية المعنية بمنح الامتياز بموجب المرسوم 11-06<sup>(1)</sup> المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية على اعتبار أن منح الامتياز بموجب أحكام القانون 10-03 يستفيد منه الشخص الطبيعي دون سواه .

(1)- المرسوم 11-06 المؤرخ في 10/جانفي/2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج رعد 02 المؤرخة في 12/01/2011.

لذا سنكتفي بإيراد الشروط الواردة في القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة والتي تتمثل عموما في شروط متعلقة إما بالمتلقي "صاحب الامتياز" في (فرع أول)، وشروط متعلقة بالأرض محل الامتياز في (فرع ثان)، وشروط أخرى تتعلق بموضوع العقد في (فرع ثالث).

### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز

- أن يكون المتلقي شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية أصلية أو مكتسبة، ويثبت ذلك بتقديم بطاقة التعريف الوطنية، ولم يحدد المشرع إن كانت الجنسية أصلية أم مكتسبة.

فعند تطبيق عملية توزيع حقوق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتوفرة وقياسا على ما ورد في التعليم الوزاري رقم 118 المؤرخة في 29/03/1992 المحددة للأحكام المتعلقة بتنظيم شرط الجنسية والمتممة بالتعليم رقم 157 المؤرخة في 10/04/1993 يمكن للجزائريين الذين تنسوا ولم يفقدوا جنسيتهم وفقا لأحكام للمواد 18 و20 و21 من الأمر 70-86، أو تم تجريدهم من جنسيتهم وفقا لأحكام المواد 22 و23 و24 من الأمر المذكور أنفا الاستفادة من حق الامتياز حتى وإن تحصلوا على جنسية أخرى، ما يعني أن المشرع قد استبعد نهائيا الشخص المعنوي وهذا على خلاف الامتياز الذي يمنح في مجال استصلاح الأراضي بموجب المرسوم رقم 97-483 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعباءه وشروطه الذي يمنح أيضا للأشخاص المعنوية، وكذلك الأجنبي، وهذا الاستبعاد عائد لكون الامتياز امتداد للمستثمرات الفلاحية والتي يشترط فيها الاستغلال الشخصي والمباشر والجماعي للأراضي الممنوحة وهذا الأمر لا يمكن إسقاطه على الشخص المعنوي لعدم توافقه مع طبيعة الشخص المعنوي.<sup>(1)</sup>

كما أن الشرط أعلاه ينطبق على الأشخاص الذين لم يستفيدوا من قبل من حق الانتفاع في ظل القانون 87-19 أي الذين يتقدمون بطلب من أجل استغلال الأراضي الفلاحية لأول مرة، لأن المستفيدين من قبل من حق الانتفاع يخضعون لإجراءات تحويل حقهم إلى امتياز.

- أن يكون المتلقي عضو بمستثمرة فلاحية جماعية أو فردية في إطار القانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية.

- أن يكون طالب الامتياز بحوزته عقد رسمي مشهر أو قرار تخصيص من الوالي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة في شكل مستثمرة فلاحية طبقا للقانون 87-19.

- أن يكون طالب الامتياز قد وفى بالتزاماته القانونية طبقا للمواد 16 إلى 21 من القانون 87-19

(1)-مقالاتي مونة، مرجع سابق، ص124.

وبخاصة فيما يتعلق بالاستغلال الشخصي والمباشر للأرض الفلاحية.

-أن يودع طالب الامتياز ملفا يتضمن مجموعة من الوثائق على مستوى المقاطعة الفلاحية للدائرة طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

-ألا يكون طالب الامتياز قد سلك سلوكا غير مشرف اتجاه ثورة التحرير الوطني.

وقد استثنى المشرع بموجب المادة 07<sup>(1)</sup> من القانون 03-10 الأشخاص المحرومين من الاستعادة من إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وبخاصة المستغلين المهملين للأرض بالتنازل عنها أو الذين قاموا ببيع حق الانتفاع خارج نصوص القانون.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز

ينصب عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت مستغلة في إطار القانون 87-19 وعلى الأملاك السطحية التابعة لها، واستثنى المشرع من مجال تطبيق القانون 03-10 الأراضي التابعة للمزارع النموذجية، الأراضي التابعة لمؤسسات التكوين والبحث العلمي والأراضي التابعة لمعاهد التنمية والأراضي الخاضعة للقانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.<sup>(3)</sup>

### الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بموضوع العقد

سنتناوله من زاويتين الأولى تتعلق بالمقابل المالي للعقد، والثانية تتعلق بمدة العقد وفق التفريغين التاليين.

(1)- تنص المادة 07 من القانون 03-10 على أنه "يقصى من الاستعادة من أحكام هذا القانون الأشخاص:

-الذين حازوا الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 02 أعلاه أو الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

-الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء.

-الذين ألغى الولاية قرارات استقادتهم.

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

(2)- بلحاج جيلالي، خصوصية عقد الامتياز الفلاحي وتحدي الأمن الغذائي في الجزائر، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد الثالث، العدد السادس، ديسمبر 2018، ص 91.

(3)- المرجع نفسه، ص 92.

### أولاً: المقابل المالي (الإتاوة)

طبقاً لنص المادة 04 من القانون 10-03 فإن الامتياز لا يمنح للمستثمر الفلاحي مجاناً وبدون مقابل، وإنما يتعين على المستثمر دفع إتاوة سنوية لصالح الخزينة العمومية تخص الأرض فقط دون الأملاك السطحية، وقد أكد المرسوم 10-326 ضمن أحكام المادة 09 منه على أن منح الامتياز يكون مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به.

يتم دفع الإتاوة في أقساط ضمن الآجال المحددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، على أن يرسل المستثمر دورياً إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوة علماً أن عدم دفعها يؤدي إلى الفسخ الإداري لعقد الامتياز.<sup>(1)</sup>

إذ يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تعتبر كضريبة على الأرض لا على الإنتاج أو الدخل يحدد وعائها وكيفية تحصيلها بموجب قوانين المالية، وقد تم تناول أول تحديد في قانون المالية التكميلي<sup>(2)</sup> لسنة 2010 في المادة 41 منه، ومنح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نسبة 05% من مبلغ الإتاوة المحصلة فعلياً مقابل حق الامتياز، أما الفقرة الثانية من المادة 41 فقد أحالت تحديد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية المحددة إلى النصوص التنظيمية التي تصدر في هذا المجال وقد تجسد ذلك فعلاً بصدور المرسوم التنفيذي رقم 12-124<sup>(3)</sup> المؤرخ في 19/03/2012 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.<sup>(4)</sup>

وبموجب هذا المرسوم تم تحديد المناطق الفلاحية وتصنيفها بناء على تصنيف اللجان الولائية المختصة إقليمياً بناء على تصريح صاحب الامتياز، حيث تكرر العملية بموجب مقررات تصنيف يتم تبليغها إلى كل من مديرية أملاك الدولة، وإلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على مستوى الولاية، وإلى المعني صاحب الامتياز، وتكون هذه المقررات قابلة للتظلم لدى اللجنة الوطنية التي يحدد

(1) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 102.

(2) - الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر عدد 49 لسنة 2010، المعدل والمتمم بموجب المادة 19 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 46 لسنة 2011.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19/03/2012 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ج ر عدد 17 الصادرة بتاريخ 25/03/2012.

(4) - بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، مرجع سابق، ص 405.

تشكيلها وعملها بقرار من وزير الفلاحة طبقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-124 السالف الذكر.<sup>(1)</sup>

#### ثانيا: مدة العقد

يعتبر عقد الامتياز من العقود المحددة المدة، وقد حدد المشرع الجزائري بموجب القانون 10-03 وفق نص المادة 04 مدة الاستغلال ب 40 سنة قابلة للتجديد، وتعتبر هذه المدة من بين الأحكام الجديدة التي جاء بها المشرع من خلال القانون 10-03 خلافا لما كان عليه الأمر ضمن أحكام القانون 87-19 الذي كان يحدد مدة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ب 99 سنة.

أما بالنسبة للأحكام المتعلقة باستغلال الأراضي المستصلحة عن طريق الامتياز نجد أنه في السابق المشرع جعل العقد محدد المدة وترك أمر تحديدها لدفتر الشروط الذي تعده الدولة مانحة الامتياز.<sup>(2)</sup>

في حين وإثر صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-432 فقد حددت المادة 10 منه مدة الامتياز لاستصلاح للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة 40 سنة بما يماثل المدة المحددة ضمن أحكام القانون 10-03.

#### المطلب الثاني: إجراءات منح الامتياز

تم عملية توزيع حقوق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية بموجب أحكام القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 11/11/2012<sup>(3)</sup>، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري رقم 849<sup>(4)</sup> المؤرخ في 11/11/2015، إذ يمكن لإدارة أملاك الدولة عن طريق إعلان الترشح أن تمنح حق امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة للمرشحين المقبولين في العملية والمحددين ضمن نص المادة 17 من القانون 10-03.

أما فيما يخص الأراضي الفلاحية المتوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية والقابلة لإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة فيتم منح حق الامتياز عليها طبقا لأحكام القانون 10-03 وحسب الإجراءات

(1) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 103.

(2) - قان كريم، مرجع سابق، ص 113.

(3) - القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 11/11/2012 الذي يحدد كليات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأموال السطحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 44 سنة 2013.

(4) - القرار الوزاري رقم 849 المؤرخ في 11/11/2015 المعدل والمتمم للقرار رقم 1344 المحدد لكليات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتوفرة التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 62 لسنة 2015.

المنصوص عليها في المنشور الوزاري رقم 108 إذ يمكن بعد تحديد القطع الأرضية الإعلان عن إظهار منفعتها بالنسبة لمرشحين الأكفاء.

وللإلمام بهذا المطلب سنتناوله في ثلاث نقاط أساسية، الأولى تتعلق بالإعلان عن عملية امتياز الأراضي الفلاحية ضمن الأحكام المقررة في القرار الوزاري المؤرخ في 11/11/2012 في (فرع أول) والثانية تتعلق بالأشخاص المخاطبين بعملية الامتياز في (فرع ثان)، والثالثة تتعلق بالأشخاص للمكلفين بتنفيذه في (فرع ثالث).

### الفرع الأول: الإعلان عن عملية الامتياز

يبادر المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإعلان عن الترشح لمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والمتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية وذلك عن طريق إعلانات تدرج مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين باللغة العربية واللغة الفرنسية أو الإعلان عنها عن طريق اللصق على مستوى مقر ولاية ودوائر مكان تواجد الأراضي الفلاحية المعنية، وعلى مستوى كل الهياكل التابعة للقطاع الفلاحي الكائنة بالولاية،<sup>(1)</sup>

ولضمان مشاركة شفافة وواسعة من قبل المخاطبين بعملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة وجب أن تتحقق في إعلان الترشح المبادئ العامة المعروفة في كل الإعلانات فباستقراء نص المادة 17 من القانون 10-03 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 والمادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 11/11/2012 يتضح لنا وأن الإعلان عن عملية الترشح لامتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة يخضع لمبدأ العلانية، وتكافؤ الفرص والمساواة، وحرية المنافسة.

ويعد الإعلان بمثابة دعوة المخاطبين به للمشاركة في العملية والتقدم إلى الجهات المعنية بطلباتهم للمفاضلة بينهم قبل الترخيص بمنح الأراضي الفلاحية للمقبولين منهم بأسلوب الامتياز وتتم إتاحة الفرصة لكل مترشح تتوافر فيه الشروط المتطلبة قانونا مع تحديد الوثائق المطلوبة في الملف والأجال والمواعيد المقررة حتى تتمكن اللجنة التي يرأسها المدير الولائي للديوان الأراضي الفلاحية من اختيار أفضل مترشح.<sup>(2)</sup>

كما يجب أن يتضمن إعلان الترشح وجوبا على ما يلي:

- التحديد الدقيق والمفصل لمكان تواجد الأراضي وقوام الحقوق الواجب منحها بذكر ولاية وبلدية

(1) - يهوني زهية، مرجع سابق، ص 69.

(2) - كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 92.

تواجد الأراضي، ومساحتها بالهكتار.

- مكان إيداع الملف، وعادة ما يكون مكان تواجد الأراضي المعنية بعملية الامتياز.

- بيان تاريخ نهاية أجل إيداع الملفات.

- بيان مكونات ملف الترشيح الذي يتضمن طلبا خطيا مقدما من طرف المترشح يبين فيه معلوماته الشخصية، صورة من بطاقة التعريف الوطنية للمعني، نسخة مصادق عليها من الشهادة المهنية أو الدراسات العليا، نسخة من عقود الامتياز لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة أو بالنسبة للمستثمرين المجاورين، مشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة بالنسبة للمرشحين اللذين لديهم مؤهلات علمية وتقنية، كل وثيقة تدعم الطلب، ويتم إيداع الملف مقابل وصل استلام يحدد فيه تاريخ الإيداع والاستلام.

- كل ملف يتم إيداعه خارج الآجال القانونية المحددة في إعلان الترشيح سواء قبل النشر أو بعد انتهاء الآجال المحددة بـ 20 يوما يستبعد من الدراسة لأن الآجال من النظام العام يجب التقيد بها.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: الأشخاص المخاطبين بعملية الامتياز

حدد نص المادة 17 من القانون 10-03 الأشخاص المخاطبين بعملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة، حيث تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الامتياز بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشيح مع احترام أحكام المادة 16 من القانون 10-03، وتعطى الأولوية في ذلك للمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية من ناحية، ومن ناحية أخرى للمستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين، ومن جهة أخرى للأشخاص اللذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية.

### أولا: المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية

في حال تعدد أصحاب الامتياز في مستثمرة فلاحية فإن لاستفادة المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من عملية الترشيح لامتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة، يتعين توافر ضوابط خاصة بهم.

فيشترط لتنفيذ عملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة في مواجهة المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية أن يتمتع كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية بحق الامتياز بمعنى أنه لا يمكن الاستفادة من الحقوق العينية المتوفرة ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية من قبل أعضائها إلا إذا كان كل عضو فيها يحوز على عقد امتياز ساري المفعول يعكس صفته القانونية في الاستفادة من

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 94.

حق الامتياز في ظل أحكام القانون 03-10، وتتعدد طرق الاستفادة من حق الامتياز بسبب الإشكالات التي طرحتها عملية تحويل الحقوق فاتخذت الشكل المباشر وغير المباشر.

فالاستفادة المباشرة من حق الامتياز لا تكون إلا إذا كان المستثمر قد استفاد بالتبعية من أحكام القانون 87-19، وذلك بعد إيداع ملفات تحويل الحقوق لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال مدة 18 شهرا من تاريخ القانون 03-10 في الجريدة الرسمية من قبل أعضاء المستثمرات الفلاحية طبقا لنص الماد 05 و09 و30 من القانون 03-10.<sup>(1)</sup>

أما الاستفادة من حق الامتياز بطريقة غير مباشرة تكون إما بموجب قرار من الوالي أو بموجب حكم قضائي نهائي.

-فالاستفادة بموجب قرار من الوالي تتم بعد دراسة اللجنة الولائية المحدثة بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 لملفات التحويل المرسلة من قبل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والتي تحتاج إلى معلومات تكميلية أو تحقيقا في الوثائق أو الوقائع المصرح بها.

ففي الحالة التي تتوصل فيها اللجنة الولائية إلى نتيجة إيجابية تحرر محضرا بذلك، ويرفع للرئيس(الوالي) ليصدر قراره بقبول منح الامتياز للمعنيين الذي يرسل رفقة الملفات للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال إجراءات إعداد عقد الامتياز وتسليمه للمعني بالأمر.<sup>(2)</sup>

أما في حالة توصل اللجنة الولائية لنتيجة سلبية، يصدر الوالي في هذه الحالة قرارا برفض من الامتياز ويقوم بإرساله للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتم تبليغ المعني بنسخة من قرار الرفض، وله أن يطعن في هذا القرار أمام المحاكم الإدارية إعمالا لنص المادة 08/ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

-أما الاستفادة بموجب حكم قضائي فتتم بعد الفصل النهائي في النزاعات التي تخص المستفيدين اللذين تحصلوا أو تنازلوا عن حقهم في الانتفاع الدائم في إطار التعلية الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15/07/2002 بعقود توثيقية لم تستوف إجراءات الشهر العقاري بسبب تجميد العمليات بموجب القرار رقم 001 المؤرخ في 18/01/2005 الصادرة عن السيد رئيس الحكومة.

(1)- ما يلاحظ في هذا الصدد أن تسوية الملفات من أجل إجراء عمليات تحويل الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مازالت محل تسوية لغاية يومنا هذا على الرغم من اشتراط المشرع لأجل مسقط فعدم إيداع ملفات التحويل الدائم خلال 18 شهرا يسقط حق المنتج الفلاحي في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز وهو ما جاء بالتعلية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 18 مارس 2020 ( ملحق رقم 16).

(2)- كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 96.

فإذا كان الحكم أو القرار القضائي لصالح المتنازل أو المتنازل له يمكن الاستفادة من حق الامتياز بعد تقديم السند القضائي أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال الإجراءات القانونية.

- كما يشترط أيضا الموافقة على تلقي حق الامتياز من باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية فالأصل أن تكون حقوق الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية الجماعية مشاعة بين أعضائها وبخصص متساوية، وبالتالي لا يمكن لأحد المستثمرين دون البقية الترشح لعملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة تطبيقا لقاعدة تساوي الحصص، وإلا كان من باب أولى اكتساب أكثر من حق عن طريق ممارسة الشفعة كما يفهم من نص المادة 15 من القانون 03-10.

لكن بالرجوع إلى نص المادة 16 من القانون 03-10 يلاحظ وأنه لا يمكن لأي كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني، غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة<sup>(1)</sup> مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم، بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

كما يتعين قبل الترشح لعملية امتياز لأراضي الفلاحية المتوفرة من قبل أحد الأعضاء المستثمرين المتبقين الحصول على الموافقة الجماعية لبقية الأعضاء في شكل تصريح رسمي يقدم ضمن ملف الترشح ويستوي الأمر نفسه في حالة الترشح لعملية الامتياز من قبل الجماعة المتبقية ويترتب عن الإخلال بشرط موافقة باقي الأعضاء رفض ملف الترشح.

بعد استفاد الإجراءات المنوه عنها أعلاه، تتم دراسة ملفات الترشح من قبل اللجنة الخاصة المعنية وترسل نسخة من المحاضر المعدة في هذا الشأن إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم عرض قائمة المرشحين المقبولين على الوالي المختص إقليميا، ويقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باستكمال الإجراءات المتعلقة بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول وإرساله إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية قصد تعديل عقود الامتياز وفقا للحصص الممنوحة لكل مستثمر صاحب امتياز.<sup>(2)</sup>

(1) - يقصد بالمستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة وغير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى طبقا للمادة 16/ف03 من القانون 03-10.

(2) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 98.

كما يمنع توزيع حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة<sup>(1)</sup> للمستفيدين أصحاب الامتياز المتبقين للمستثمرة الفلاحية الجماعية للأسباب التالية:

-في حالة انعدام الصفة القانونية لأعضاء المستثمرة الفلاحية ويتحقق ذلك بانعدام التمتع بحق الامتياز أي عندما يتجرد عضو المستثمرة الفلاحية من صفته كمستثمر صاحب حق امتياز وفي هذا الصدد نرصد قرار المحكمة العليا تحت رقم 1092807 الصادر بتاريخ 15 فيفري 2018 والذي مؤداه أن "تعدم الأهلية القانونية للمستفيدين من استغلال المستثمرة الفلاحية وعقود الامتياز عند ثبوت تنازلهم عن الوعاء العقاري وسقوط حقوقهم العقارية بموجب قرار ولائي مشهر بالمحافظة العقارية."<sup>(2)</sup>

-في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته فيمكن تصور إيداع طلبات الاستفادة من حق الامتياز من قبل الأعضاء المهتدة حقوقهم بالفسخ والتي لم يبت فيها بشكل نهائي طالما يمنح لهؤلاء آجال قانونية للقيام بالتزامات المفروضة عليهم، في حين يرصد أن المشرع ومن خلال نص المادة 28 من القانون 03-10 لم يحدد الآجال القانونية لاستدراك الاستغلال من قبل المستثمر صاحب الامتياز.

لذا يتصور في هذه الحالة أن يتقدم أحد المستثمرين داخل المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية المخل بالتزاماته والمهدد حقه بالفسخ بطلب الاستفادة من حق الامتياز، ويتم قبول طلبه من قبل اللجنة فيستوجب في هذه الحالة مطالبة أعضاء المستثمرات الفلاحية المرشحين للامتياز بتقديم شهادة تثبت حسن الاستغلال والالتزام بأحكام القانون 03-10 والنصوص المتخذة لتنفيذه ودفتر الشروط ضمن الملف المقدم لطلب الترشح، ويستحسن منحها من قبل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره المؤهل قانونا لمعرفة الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية من قبل المرشحين وذلك بالزيارات الميدانية التي يمكن له مباشرتها في أي وقت.

(1)- يقصد بالامتياز على الأراضي والأموال السطحية المتوفرة، الأراضي والأموال الناتجة عن:

-فسخ عقود الامتياز للمستثمرين نتيجة الإخلال بالتزاماتهم.

-عدم إيداع ملفات تحويل عقود الانتفاع إلى عقود امتياز.

-عدم إيداع الورثة لمفاتهم.

-الأراضي غير الممنوحة.

تمنح هذه الأراضي الفلاحية والأموال السطحية لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية بعد ترخيص من الوالي بموجب إعلان ترشيحاتهم مع احترام الأولويات المحددة في القانون 03-10.

\*أي إلى المستثمرين أصحاب الامتياز الباقين في الحالة المتعلقة بمستثمرة فلاحية متعددة المستثمرين.

\*إلى المستثمرين أصحاب الامتياز المجاورين بهدف توسيع مستثمراتهم.

\*إلى الأشخاص الذين لديهم كفاءات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتنشيط المستثمرة الفلاحية وعصرنتها، للتفصيل أكثر

أنظر (الملحق رقم 03) المتضمن المنشور الوزاري رقم 1809.

(2)- للتفصيل أكثر أنظر مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2018، ص49.

- في حالة وجود منازعة قضائية على حق الامتياز، فقد نتج عن تجميد التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 بموجب القرار 001 المؤرخ في 18/01/2005 الصادر عن السيد رئيس الحكومة العديد من المنازعات لاسيما تلك التي تتعلق بالمستفيدين الذين تنازلوا عن حقوقهم في الانتفاع فترتب عن ذلك عدد لا يستهان به من العقود الرسمية غير المشهورة، وفي إطار تطبيق مبدأ عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز تقدم المتنازلون والمتنازل لهم كل على حدى للاستفادة من عملية التحويل، وبطبيعة الحال المستفيد في هذه الحالة هو المتنازل في غالب الأحيان لعدم شهر عقد التنازل والذي يمكنه الترشح لعملية الامتياز، وليس للمتنازل له المتواجد على أراضي المستثمرة الفلاحية الذي يسعى بدوره لتسوية وضعيته القانونية لشهر عقد التنازل وفقا لما جاء بالتعليمات الوزارية رقم 654 مما يسمح له بالمشاركة والاستفادة من عملية التحويل في حال ما إذا فصل القضاء لصالحه.

وقد ترتب عن ذلك رفع العديد من الدعاوى القضائية أمام الجهات المختصة من قبل المتنازلين الحائزين على عقود إدارية أصلية الذين يطالبون بطرد المتنازل لهم ومن طرف المتنازل لهم الحائزين على عقود رسمية غير مشهورة، فأحيانا قضت الجهات القضائية بطرد المتنازل لهم، وفي أحيان أخرى قضت بإتمام شكيليات الشهر العقاري للعقود الرسمية المتضمنة التنازل عن حق الانتفاع الدائم.<sup>(1)</sup>

وفي انتظار تسوية المراكز القانونية المترتبة عن النزاعات القضائية ما بين المتنازل والمتنازل له فقد تسفر المنازعة عن تجريد المتنازل المقبول في عملية امتياز الأراضي من صفته القانونية كمستثمر صاحب امتياز ويتم إيداع الحكم القضائي الصادر لفائدة المتنازل له أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع إثبات الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية وفسخ عقد الامتياز الأصلي، وبمجرد استكمال الإجراءات المتبعة في إعداد وتسليم عقد الامتياز باسم المتنازل له فإن هذا الأخير ملزم باستغلال أراضي المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفته عضوا مع باقي الأعضاء المكونة لها وله الحق في الترشح لعملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة مع باقي الأعضاء، ففي هذه الحالة يثور التساؤل حول مصير حق الامتياز الذي تم منحه للمتنازل في إطار تطبيق عملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة هل يمنح للمرشح المجاور على أساس أن أحد الحقوق محل منازعة قضائية؟ أم يتلقاه المستثمر الجديد مع بقية الشركاء في الشروع.

فاستفادة المستثمر الجديد لا تكون إلا في الحق العيني المتنازع عليه والمتنازل له عنه قبل تطبيق القانون 03-10، لذا يبقى الحق متوافرا يتزاحم عليه بالأولوية جميع الأشخاص المذكورين في نص المادة 17 من القانون 03-10، مع ضرورة فتح آجال قانونية أخرى، لأن منح الحق للمستثمر المجاور الذي تقدم بالطلب خلال الآجال الأولى بحجة انسحاب باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة فيه إجحاف

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص ص 99 و 100..

لحق المستثمر الجديد الذي التحق بالمستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين، وتعطيل عملية استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التي تتطلب إعادة النظر في توزيعها.

لذا يجب أن يحتوي ملف الترشيح لعملية الامتياز على شهادة تفيد عدم وجود منازعة قضائية تتعلق بحق الامتياز تستخرج من المحافظة العقارية موقع المستثمرة الفلاحية على أساس أن حق الامتياز مشهور وأي تصرف قانوني أو منازعة قضائية بشأنه يتم التأشير عليه على هامش البطاقة العقارية.

ما يلاحظ بهذا المقام أن استخراج الشهادة التي تفيد عدم وجود منازعة قضائية حول حق الامتياز يتعين استخراجها من ديوان الأراضي الفلاحية على المستوى الولائي باعتباره طرفاً أساسياً في أي منازعة قضائية تثار بشأن الامتياز وبالتالي حتمية علمه بكل نزاع يثار بهذا الشأن، وليس من المحافظة العقارية لأنه ليس كل الدعاوى القضائية محل شهر على مستوى المحافظة العقارية.

### ثانياً: المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين والمجاورين

بغية تحسين هياكل المستثمرات الفلاحية وتجميعها<sup>(1)</sup> بادرت الدولة إلى تحفيز المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين للمستثمرات الفلاحية إلى الترشيح لعملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة.

ولم يحدد المشرع ظروف المحاذاة أو الجوار في المستثمرات الفلاحية مما يتعين على اللجان الفلاحية المعنية بدراسة ملفات الترشيح أن تأخذ بعين الاعتبار أثناء إشرافها على عملية منح امتياز الأراضي الفلاحية حدود المستثمرات الفلاحية واتصالها ببعضها، واحتياجها إلى توسيع رقعتها واتصالها بطريق عام من أجل تفضيل أحسن وسليم فيما بين المستثمرين أصحاب امتياز المجاورين للمستثمرات الفلاحية، وقد اكتفى المشرع من خلال نص المادة 17 /ف02 من القانون 03-10 على أن يكون التوزيع للمستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين للمستثمرات الفلاحية دون تحديد ضوابط التوزيع بشكل محكم تستعين بها اللجنة المؤهلة لدراسة طلبات الترشيح.

وبتفحص نص المادة 17 من القانون 03-10 نجد أن المشرع قد استعمل مصطلح المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين ولا يكون لهؤلاء الصفة إلا إذا كانت حقوقهم العينية العقارية منسوبة على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، ويستبعد بذلك الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، وكذا الأراضي الفلاحية الوقفية، وعليه فالصنف القانوني للأراضي الفلاحية المجاورة هي تلك التي وزعت في إطار تطبيق أحكام القانون 87-19 الملغى في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية والتي تخضع حالياً في

(1) - عملية تجميع الأراضي الفلاحية، هي أداة تنموية للقطاع الزراعي هدفها جعل الأراضي مجمعة من أجل تنمية الصناعات الزراعية مع توفير قدرة إدارية ومالية وفنية قوية تسمح لها بتحسين الإنتاج، أنظر في ذلك Mohamed Mahdi ;op cit, p04.

استغلالها لأحكام القانون 03-10 بموجب عقد الامتياز الذي تعده إدارة أملاك الدولة للولاية.<sup>(1)</sup>

وإن مدلول الجار قد يتجسد في مالك الأرض الفلاحية المجاورة، أو المستأجر للأرض الفلاحية المجاورة بحيث قد يبادر أي من هؤلاء للترشح للامتياز، لكن المشرع قد قصر المفهوم الشخصي للجار وجعله يقتصر على عضو المستثمرة الفلاحية المجاورة أي المستثمر صاحب حق الامتياز ليستبعد بذلك الجار المالك أو المستأجر للأرض الفلاحية التابعة للخوادم أو الأوقاف من عملية الترشح للامتياز.

### ثالثاً: أصحاب المؤهلات العلمية و/أو التقنية

نظراً لعدم مواكبة المستثمرين أصحاب الامتياز للتطور التكنولوجي إلا فئة قليلة منهم، الأمر الذي تطلب لتعزيز المستثمرات الفلاحية وعصرنتها إدخال التقنيات الحديثة من قبل أصحاب المؤهلات العلمية و/أو التقنية إلى المستثمرات الفلاحية في إطار امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة.

لذا حاول المشرع من خلال نص المادة 17/ف03 من القانون 03-10 تكوين علاقة وظيفية بين خريجي الجامعات أو المعاهد ذات التخصصات الفلاحية وبين المستثمرين أصحاب الامتياز من أجل نشر واستخدام التقنيات الفلاحية داخل المستثمرات الفلاحية من أجل تحقيق فعالية وتسيير أفضل للمستثمرة الفلاحية مما يؤدي إلى تحقيق التنمية الاقتصادية.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث: الأشخاص المكلفون بتنفيذ عملية الامتياز

يشارك في تنفيذ عملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة داخل محيط المستثمرات الفلاحية عدة جهات إدارية ولقد تم تحديد الجهات المعنية للقيام بهذا الدور بموجب المادة 05 من القرار الوزاري المؤرخ في 11/11/2012 في شكل لجنة خاصة تتكون من مجموعة أعضاء تعمل تحت قيادة رئيسها وهو ما سيتم بيانه وفق نقطتين أساسيتين على النحو التالي:

#### أولاً: رئيس اللجنة

يرأس اللجنة المعنية بدراسة طلبات المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية، والأصل في هذا الأمر يعود لمدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره المنفذ للسياسة العقارية للدولة، إلا أن الوضعيات التي تعرفها الأراضي الفلاحية خصوصاً تلك التابعة للدولة مع حجم المهام الملقاة على الديوان تطلب الأمر تنشيطه بإنشاء هيكل جهوية ومحلية لاحتواء كل المهام المشار إليها في النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمجال الفلاحي.

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 102.

(2) - المرجع نفسه، ص 117.

ومن أجل ذلك تم استحداث على المستوى المركزي للمديريات العامة 04 إدارات مركزية، وعلى المستوى الجهوي 09 مديريات جهوية موضوعة لمتابعة ومساندة وتوجيه نشاطات المديريات الولائية، وعلى المستوى المحلي 48 مديرية ولائية تتخذ هذه الأخيرة مقر لها لدى المصالح الفلاحية للولاية مؤقتا إلى حين تعيين مقر مناسب لها، تتكفل على وجه الخصوص تحت إشراف مدراءها بتنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالأراضي الفلاحية، وقد صدر في هذا الصدد التعليم الوزاري المؤرخة في 21/09/2010 تحت رقم 727 المتعلقة بإنشاء هياكل جهوية ومحلية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: أعضاء اللجنة

نظرا لمتطلبات عملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة من حيث دراسة طلبات الترشح ومفاضلة المرشحين الأكفاء من قبل اللجنة الخاصة ثم التفكير في تشكيل هذه الأخيرة من قبل مجموعة أعضاء لها علاقة مباشرة بالمجال الفلاحي تتكون من:

#### أ- الأمين العام للغرفة الفلاحية الولائية

تطبيقا لنص المادة 59 من القانون 08-16 صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-214<sup>(2)</sup> وتنفيذا لنص المادة 57 من قانون التوجيه الفلاحي والمواد 02 إلى 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-214 أعلاه تم على مستوى كل ولاية إنشاء غرف فلاحية تشكل مكانا للاستشارة والتشاور بين السلطات الإدارية وممثلي المصالح المهنية للفلاحين وتسمح بالتنسيق والإعلام وتبادل المعلومات بين أعضائها وبين هؤلاء والهيئات العمومية أو الخاصة التي تتصل بنشاطاتها مباشرة أو بصفة غير مباشرة بالفلاحة.

وتعد الغرف الفلاحية مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة، وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تزود بالأجهزة التالية: الجمعية العامة لمجلس الإدارة، الرئيس، الأمين العام، هذا الأخير يعين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة وتنتهي مهامه بنفس الأشكال، يعمل في إطار مداورات مجلس الإدارة آمرا بصرف ميزانية الغرفة الفلاحية وبهذه الصفة يمثلها قضائيا طبقا لنص المادة 41 و42 من المرسوم التنفيذي رقم 10-214.

ويعد الأمين العام بصفته أحد أعضاء اللجنة المحدثة بموجب المادة 05 من المرسوم الوزاري المؤرخ في 11/11/2012 مكلف بدراسة طلبات الترشح لعملية امتياز الأراضي الفلاحية المتوفرة وإبداء

(1) - كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 126.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 10-214 المؤرخ في 16/09/2010 المحدد للقانون الأساسي للغرف الفلاحية، ج ر رقم 54 سنة 2010.

ملاحظاته وتحفظاته إن وجدت.<sup>(1)</sup>

### ب- رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار

تتواجد على مستوى مديرية المصالح الفلاحية 05 مصالح تتمثل في: مصلحة الإحصائيات الفلاحية والتحقيقات الاقتصادية، مصلحة المفتشيات البيطرية والصحة النباتية، مصلحة تنظيم الإنتاج والدعم التقني، مصلحة الإدارة والوسائل، مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمارات طبقا لما جاء في القرار الوزاري المؤرخ في 2012/07/16 المتضمن تنظيم مديرية المصالح الفلاحية للولاية والقسم الفرعي للفلاحة.

من أهم المهام التي تقوم بها المصالح الفلاحية بوجه عام والمحددة بموجب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-195<sup>(2)</sup> هي السهر على تطبيق التنظيم في جميع ميادين النشاط الفلاحيضمان تفتيش النشاطات البيطرية والصحة النباتية ومراقبتها وغيرها من المهام المنوطة بها.

ولعل أهم المهام التي تتكلف بها مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمارات على وجه الخصوص المحافظة على الثروات العقارية وتنسيق الأعمال التي تهدف إلى إقامة المنشآت والتجهيزات التي تدخل في إطار التنمية الفلاحية والتي تضم 03 مكاتب، مكتب الاستصلاح والتنظيم العقاري، مكتب ترقية الاستثمارات ومتابعة المشاريع، مكتب الري الفلاحي والتجهيزات الريفية.

### ج- رئيس القسم الفرعي للفلاحة

زيادة على المصالح المتواجدة على مستوى مديرية المصالح الفلاحية توجد مصالح فرعية على مستوى الدوائر والبلديات وهي الأقسام الفرعية للفلاحة التي تقوم بمهام مديرية الفلاحة على المستوى المحلي مراعاة للطاقت الفلاحية واحتياجات تأطير الإنتاج طبقا لما جاء بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 90-195، ونظرا لخصوصية مهامها التي لها علاقة بالمجال الفلاحي تم اختيارها ضمن اللجنة المعنية بدراسة طلبات الترشح لعملية امتياز الأراضي الفلاحية.<sup>(3)</sup>

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 127.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 90-195 المؤرخ في 23/06/1990 المحدد لقواعد تنظيم المصالح الفلاحية في الولاية وعملها ج ر عدد 26 لسنة 1990.

(3) - كحيل حكيمة، مرجع سابق الذكر، ص 128.

### المطلب الثالث: طرق وإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

تخضع عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحين في إطار تطبيق أحكام القانون 87-19 الملغى إلى حق امتياز لإجراءات قانونية محددة تتم على مراحل.

لذا سنتطرق كمرحلة أولى لتكوين المستثمر الفلاحي للملف، الذي يخضع للدراسة من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الهيئة العمومية المخولة قانوناً لدراسة هذه الملفات، وذلك قبل تحويلها إلى إدارة أملاك الدولة لتتولى إعداد العقود الإدارية كمرحلة ثانية.

أما إذا تطلب دراسة الملفات دراسة تكميلية فإنه يخضع في هذه الحالة لدرسته من طرف لجنة تشكل خصيصاً لهذا الغرض طبقاً للقانون كمرحلة ثالثة.

إذ نتناول في (فرع أول) ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وفي (فرع ثان) لدراسة الملف من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

### الفرع الأول: ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

تطبيقاً لأحكام المادة 09 من القانون 10-03 صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية من طرف كل منتج فلاحي معني لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أي أنكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية كانت أو فردية مستفيد في ظل القانون 87-19 يجب أن يقدم ملفاً يشتمل على ما يلي:

- استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم تملأ بشكل واف.<sup>(1)</sup>
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة فردية للحالة المدنية.<sup>(2)</sup>
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية، أو قرار من الوالي المتضمن منح حق الانتفاع الدائم للمستثمر الفلاحي في إطار المستثمرة الفردية أو على الشيوخ في المستثمرة الجماعية.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي (وثيقة PR4 bis) عندما يتعلق الأمر بأراضي ممسوحة، في حين تعفى من هذه الوثيقة المستثمرة الواقعة في مناطق غير ممسوحة، وهذا من أجل التأكد من مساحة الوعاء العقاري

(1) - أنظر في ذلك (ملحق رقم 08) المتعلق باستمارة تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

(2) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 113.

للمستثمرة والمدونة في العقد الإداري وعدم مخالفتها للواقع بعد المسح.<sup>(1)</sup>

أما في حالة عدم وجود مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تحيين هذا المخطط طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، ويقع على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مسؤولية مطابقة الملف والتأكد من المساحة المدونة في العقد هي نفسها المدونة في عقد حق الانتفاع الدائم عدا حالتي الاقتراع أو الاسترجاع لبعض القطع الأرضية لاستعمالها لأغراض البناء طبقا للقانون.

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

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة، وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19 الذي يتم إعداده وفق نموذج، وهذا التعهد بالوفاء في حد ذاته التزام يقع على عاتق المستثمر الفلاحي بعد أن أدركت الدولة أن عددا كبيرا من المستثمرات الفلاحية لا يستجيب للالتزامات القانونية الملقاة على عاتقها وعلى رأسها عدم الالتزام بالوفاء بالإتاوة السنوية مقابل الأرض والتي تأثرت منها الخزينة العمومية وأدت إلى أن تكون هذه المستثمرات الفلاحية مثقلة بالديونوقد صدر عن مديرية أملاك الدولة مذكرة تحت رقم 6751 مؤرخة في 20/04/2007 تتعلق بعدم الالتزام بالوفاء بالإتاوة السنوية مقابل الأرض.

### الفرع الثاني: دراسة الملف من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

طبقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة ملفات طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وبشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه ضمن أحكام المادة 04 من القانون 10-03 .

كما ترسل الملفات بعد دراستها إلى إدارة أملاك الدولة الوطنية قصد إعداد عقود الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ ويخصص متساوية إذا تعلق الأمر بمستثمرات فلاحية جماعية، على أن يتم إخضاعها لإجراءات التسجيل والشهر العقاري طبقا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال.

بعد استنفاد إجراءات الشهر ترسل الملفات فورا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتسليمها للمستثمرين الفلاحيين المستفيدين من حق الامتياز وتسجل المستثمرة الفلاحية حينئذ في بطاقة

(1)- لعشاش محمد، مرجع سابق، ص114.

المستثمرات الفلاحية<sup>(1)</sup>.

وسنتطرق ( أولاً ) للدراسة التكميلية لملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من قبل لجنة ولائية مختصة، وفي (ثانياً) نتطرق لحالات الإقصاء من الاستفادة من تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز والجزاء المترتبة.

#### أولاً: الدراسة التكميلية لملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

إذا تطلبت دراسة الملفات معلومات تكميلية، وأستلزم الأمر التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية تتشكل لهذا الغرض يرأسها الوالي المختص إقليمياً لدراسة هذه الملفات، وتتشكل هذه اللجنة من:

-مدير أملاك الدولة

-مدير المحافظة العقارية

-مدير مسح الأراضي

-مدير التعمير والبناء

-مدير التنظيم والشؤون العامة

-ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليمياً.<sup>(2)</sup>

كما يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في دراسة هذه الملفات، والتي تتمخض عن حالتين، الأولى تتعلق بقبول الملف من قبل اللجنة، والثانية تتعلق بحالة رفضه من طرف اللجنة.

#### الحالة الأولى

في حالة قبول الملف من طرف اللجنة المعنية بدراسة الملفات، يرسل الوالي باعتباره رئيساً للجنة الملف مرفقاً بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بشكليات توقيع دفتر الشروط وإرسال الملف إلى مدير أملاك الدولة لإعداد العقد الإداري باسم كل مستثمر طبقاً لنص المادة 05 من المرسوم 10-326.

كما يتم تحديد الإتاوة السنوية المتعلقة بهذا الحق والتي تحدد حسب المناطق ذات الإمكانيات

(1) - أنظر في هذا الصدد القرار الوزاري المؤرخ في 16/06/2011 المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية، ج ر عدد 30.

(2) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 116.

الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.<sup>(1)</sup>

### الحالة الثانية

في حالة رفض الملف من قبل اللجنة المعنية، يعلم الوالي باعتباره رئيس اللجنة المنتج الفلاحي المعني بواسطة رسالة معللة، مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تتضمن رفض منح الامتياز وفي هذه الحالة يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة طبقاً لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

كما تجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن الجهة القضائية المختصة هي المحكمة الإدارية باعتبارها مختصة نوعياً بالنظر والفصل في كل القضايا التي تكون الدولة أو الولاية ومسالحتها، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها بصفتها مدعية أو مدعى عليها طبقاً للمادة 801 من ق ا م ا، حيث يتم رفع الدعوى ضد الوالي المختص إقليمياً لطلب إلغاء قرار رفض ملف تحويل الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

وطبقاً للمادة 30 من القانون 10-03 فقد منحت للمنتجين آجال محددة من أجل تقديم ملفات تحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وذلك خلال مدة 18 شهراً من تاريخ نشر القانون 10-03 في الجريدة الرسمية، وهو الأمر الذي أثار عدة إشكالات ونزاعات وبخاصة أن الميعاد المقرر لتقديم ملفات التحويل هو ميعاد سقوط للحقوق المكتسبة في ظل القانون 87-19.

وقد تدارك المشرع هذا الأمر بإصدار التعليمات الوزارية المشتركة<sup>(2)</sup> بين وزير المالية والفلاحة والداخلية تحت رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 والتي تعالج الإشكالات المطروحة ومن أجل تسهيل عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وقد تضمنت التعليمات الوزارية المشتركة معالجة حالات التنازل عن حق الانتفاع الدائم سابقاً من طرف مستغلين فلاحين أصليين بموجب عقود تنازل مخالفة للقانون.

فبموجب التعليمات 654 والتي تضمنت طريقة معالجة وكيفية ضمان التكفل بالملفات التي تمثل وضعيات خاصة أو التي كانت موضوع نزاع، ومن أجل وضع نظام موحد للتكفل بالملفات فقد تم تنصيب فوج عمل

(1) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 117.

(2) - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 بين (وزير الفلاحة، والمالية، ووزير الداخلية والجماعات المحلية) المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، وللتفصيل أكثر أنظر (الملحق رقم 09).

وزاري مشترك بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة العدل ووزارة المالية، ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، فقد تم التوصل إلى جملة من النتائج يجب العمل بها وذلك من أجل الوصول إلى تطهير نهائي للوضعيات التي تلحق ضررا بالاستغلال العقلائي للأراضي الفلاحية، ومن أجل تحقيق أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية وذلك وفق التالي:

- ففي ظل تنازل المستثمرين الأصليين عن حق الانتفاع الدائم المكرس لهم بموجب القانون 87-19 بموجب عقد موثق في إطار التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 يوليو سنة 2002- والتي تم إلغاؤها من قبل رئيس الحكومة بتاريخ 18/جانفي/2005 كما سبق الإشارة إليه سابقا- لكن لم يتم إشهار عقد التنازل بالمحافظة العقارية، أو تم التنازل بموجب عقد عرفي، ففي هذه الحالة يجب تسوية الملفات المعنية بتكريس الحق المكتسب لصالح المكتسب الجديد بشرط استيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بموجب القانون 87-19، والقانون 10-03، واستغلاله للأرض، وفي هذا الإطار يجب إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

- وفي حالة النزاع أمام جهات القضاء المختصة، وسواء تم النطق بالحكم أم لا، فإن معالجة هذه الملفات ستتابع على مستوى الجهات القضائية المختصة.<sup>(1)</sup>

- أما في الحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من قبل مستغلي الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية فتتم تسوية هذا النوع من الحالات تبعا لوجود رابطة بين المبنى المشيد مع المستثمرة الفلاحية من انتقائها فإذا كانت:

المباني صالحة للمستثمرة، تتم التسوية بعد التأكد ميدانيا من أن المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة، في حين إذا ما كانت المباني المشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية فيتم إسقاط حق المخالف أو المخالفين ويتم متابعتهم قضائيا.

أما إذا كانت المباني مشيدة من طرف الغير (أجانب عن المستثمرة)، وثبت تواطؤ المستثمر أو المستثمرين، ينبغي في هذه الحالة إسقاط حق هؤلاء مع متابعتهم قضائيا بسبب تحويل الطابع الفلاحي للأرض.

- كما تطرقت التعليمات لحالات تتعلق بالفارق في مساحة المستثمرات الفلاحية ففي حالة عدم التطابق ما بين العقد الإداري ومخطط تحديد ورسم الحدود أي وجود فارق في المساحة يفوق 20/1، يتم تكريس حق المستثمر والقيام بعد ذلك بتعيين مخططات تحديد ورسم الحدود الخاصة بالمستثمرات الفلاحية من طرف مصالح مسح الأراضي، وللتذكير في هذه الحالة فإن مرد عدم التطابق في المساحة

(1) - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 (ملحق رقم 09).

يرجع أساسا إلى عمليات الاقتطاع التي تمارسها الدولة على أراضي المستثمرات الفلاحية لاستغلالها لأغراض البناء، أو توسعة الطرقات وغيرها، وحتى الأبنية المشيدة على هذه الأراضي أدى إلى تقليص الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية خلافا لما هو مدون في العقد خاصة وأن الإتاوة السنوية تتحدد حسب مساحة الوعاء العقاري لأنها تدفع مقابل استغلال هذه الأراضي، وبالتالي لا يمكن مطالبة المستثمر بدفع الإتاوة على مساحة الوعاء العقاري كله في الوقت الذي لا يستغل سوى جزء منها نظرا للاقتطاعات التي تمت عليها.<sup>(1)</sup>

على الرغم من الحالات التي عالجتها التعليمات الوزارية رقم 654، إلا أن العديد من الملفات والحالات بقيت عالقة على مستوى اللجان الولائية نظرا لافتقار هذه الأخيرة لمعايير وعناصر التقييم الملائمة للملفات المعروضة عليها ودراستها والفصل فيها بكل موضوعية، وهو الأمر الذي تداركته التعليمات الوزارية رقم 1808<sup>(2)</sup> المؤرخة في 05 ديسمبر 2018، التي فصلت في كيفية التعامل ومعالجة الملفات التي لم تتطرق إليها التعليمات الوزارية رقم 654 ويتعلق الأمر بالحالات التالية:

- حالة التنازل عن حق الانتفاع.

- حالة إبرام المستغلين الأصليين اتفاق مع الغير.

- حالة اكتساب عدة حصص.

فبمقتضى التعليمات الوزارية رقم 1808 نجد أنها قد أرجأت معالجة الملفات التي تنطوي على حالات للتنازل عن حق الانتفاع إلى ما تم التوصل إليه في التعليمات الوزارية رقم 654، وحثت على ضرورة إسراع اللجان الولائية في معالجة الملفات والفصل فيها وفق ما قرره التعليمات الوزارية رقم 654، باستثناء حالة الملفات المعروضة على القضاء.

(1) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 122.

(2) - التعليمات الوزارية المشتركة بين (وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري) رقم 1808، المؤرخة في 05 ديسمبر 2018 التي تتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية أنظر (الملحق رقم 10).

في حين تطرقت التعليمية إلى حالة إبرام المستغلين الأصليين للاتفاق والشراكة مع الغير ففي الحالات التي لجأ إليها المستغلين الأصليين الحائزين على عقود إدارية، أو قرارات ولائية قبل صدور القانون 03-10 إلى الشراكة مع الغير، أو إيجار الأراضي للغير بموجب عقود غير موثقة أو وكالات أو عقود عرفية، يجب على أعضاء اللجان الولائية الأخذ بعين الاعتبار حالة انقضاء العلاقة بين الطرفين قبل تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية فيتم تسوية وضعية المستغل الأصلي شريطة أن يكون هو المستغل الشخصي والفعلي للأرض، أما فيحالة ما بقيت العلاقة بين الطرفين سارية المفعول بعد تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية فتنتم تسوية وضعية الشريك أو المستأجر أو الوكيل شريطة استيفاء الشروط المحددة في القانون 03-10 وأن يكون المستغل الشخصي والفعلي للأرض والاستثمارات.

وفي كلتا الحالتين لا يمكن للجنة الولائية البت إلا على أساس محضر معاينة معد من طرف المحضر القضائي، ومحضر تعده المصالح الفلاحية (مديرية المصالح الفلاحية، والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية)، يثبتان فيه الطرف الذي يستغل فعليا الأرض، وكذا غياب نزاع مرفوع أمام القضاء.

كما تناولت التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808 حالة اكتساب عدة حصص في هذا الصدد يجب التنويه على أن الحالات التي يمكن تسويتها هي تلك الحالات المتعلقة بالمستفيدين الذين يحوزون على عدة حصص ضمن نفس المستثمرة أو عدة مستثمرات تشكل مجموع الأراضي مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة أحكام المادة 16 من القانون 03-10.

غير أنه وفي الحالات الأخرى وكذا الحالات المتعلقة بحيازة عدة حصص بشكل يتعارض مع الأحكام المنصوص عليها في المادة 06 من القانون 03-10، فإنه يتم التكفل بهذه الملفات وفق التنظيمات المتعلقة بالخروج من حالة الشيوخ والمنصوص عليها في المادة 11 من القانون 03-10.<sup>(1)</sup> وبالنظر إلى المبادئ المنصوص عليها في المادتين 06 و16 من القانون 03-10، فإنه يتم البت في الملف من طرف اللجنة بالقبول ويتم تسليم عقد الامتياز عند الخروج من الشيوخ. أما الحالات الأخرى المتعلقة بحيازة عدة حصص والتي لا تشكل قطعة واحدة، لا تكون محل تسوية.

(1) - راجع في ذلك نص التعليمية الوزارية المشتركة رقم 1808 (ملحق رقم 10).

### المطلب الرابع: وسائل تفعيل حق الامتياز

في إطار تشجيع استثمار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والاستغلال الأمثل لها عن طريق تقنية الامتياز فقد كفل المشرع للمستفيد المستثمر صاحب الامتياز الحق في التصرف في الحصص العائدة له.

كما أجاز له الاستفادة من أكثر من حق امتياز في إطار عصرنة المستثمرات الفلاحية والعمل على زيادة مردوديتها

وخول له مكنة الخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية وإنشاء مستثمرة فردية عن طريق إتخاذ إجراءات الخروج من الشيوخ.

إذ أن القانون 03-10 قد أرسى جملة من الحوافز التي تسهم في تفعيل حق الامتياز منها، حرية التصرف في الحصص في (فرع أول)، وإمكانية حصول المستثمر صاحب الامتياز على أكثر من حق امتياز في (فرع ثان)، والحق في الخروج من الشيوخ في (فرع ثالث)، وإنشاء مستثمرة فلاحية فردية في (فرع رابع)، وفي (فرع خامس) للحق في إبرام الشراكة.

### الفرع الأول: حرية التصرف في الحصص

طبقاً لأحكام المادة 13 من القانون 03-10 فإن حق الامتياز يكون قابلاً للتنازل والتوريث والحجز وذلك دون أن يفرض النص المحافظة على الطابع الجماعي للمستثمرة مثلما كان مقرراً في ظل القانون 87-19 من خلال نص المادة 23 منه، فأصبح بذلك التنازل والتوريث والحجز ممكناً من الناحية الواقعية نتيجة إلغاء فكرة الشيوخ المفروض.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز

تنص المادة 16 من القانون 03-10 على أنه "لا يمكن أياً كان أن يكسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني.

غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة، مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم بعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

إذ سمح القانون 03-10 لصاحب حق الامتياز الحصول على أكثر من حق امتياز لتوسيع

(1) - حرش محمد، مرجع سابق، ص 164.

استثماراته الفلاحية في إطار المستثمرة الفلاحية المشكلة من قطعة واحدة.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: الحق في الخروج من الشيوخ

تنص المادة 11/ف02 من القانون 03-10 على أنه "غير أنه ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك للديوان الوطني الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقاً للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية".

انطلاقاً من النص أعلاه سمح المشرع للمستثمر الفلاحي بتشكيل مستثمرة فلاحية فردية للخروج من الشيوخ عن بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وبالتالي تفادي حالات الانسداد التي قد تصل إليها المستثمرة نتيجة ما قد يقع من نزاعات بين الأعضاء، إلا أنه لا يسمح بالخروج من حالة الشيوخ عن طريق عملية التجزئة إلا في الحالات التي لا تؤثر على النجاعة الاقتصادية وتضمن تشكيل مستثمرات متجانسة خاصة ما تعلق باحترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 97-490.

ومن الناحية العملية تتحقق حالة الخروج من الشيوخ إما ودياً بين أعضاء المستثمرة الفلاحية بموجب اتفاق أو طريق دعوى قضائية، ففي الحالة الأولى وبعد حصول صاحب الطلب لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية على موافقة أعضاء المستثمرة الجماعية من خلال شهادة تحمل توقيع أعضاء المستثمرة ترخص للطالب خروجه من حالة الشيوخ، يتم إعداد مخطط القسمة بالتراضي بموجب تقرير يعده خبير عقاري يبين من خلاله المستثمرات الجديدة، ثم يتقدم بطلبه أمام المدير الولائي للأراضي الفلاحية الذي يتأكد من توافر كل الشروط والوثائق المشترطة في الملف، وبعد التوقيع على دفتر الشروط يحال الملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية ليتم إعداد عقد امتياز جديد لفائدة المستثمر المعني وتعديل عقود الامتياز الأعضاء الآخرين في المستثمرة .

أما في الحالة التي يتم فيها الخروج من الشيوخ عن طريق دعوى قضائية والتي تتحقق في الوضع الذي لا يوافق فيه المستثمرون الشركاء شريكهم في الخروج من الشيوخ، إذ يمكن لهذا الأخير اللجوء إلى القضاء للفصل في طلب إنهاء حالة الشيوخ وتحقيق طلبه في إنشاء مستثمرة فلاحية فردية وفقاً لأحكام القانون المدني ومقتضيات القانون 03-10، وبعد الأمر بإجراء خبرة يعدها مهندس خبير عقاري فإذا استجاب القاضي للطلب يتم التوقيع على دفتر الشروط وإتباع نفس الإجراءات لإعداد عقد الامتياز

(1) -أنظر في ذلك نموذج عن ترخيص باقتناء أكثر من حق امتياز واحد(ملحق رقم 11).

الجديد وتعديل عقود الامتياز للشركاء الآخرين.<sup>(1)</sup>

### الفرع الرابع: الحق في إنشاء مستثمرة فلاحية فردية

أقرت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية العديد من المزايا التشجيعية الخاصة بإنشاء المستثمرات الفلاحية ومستثمرات التربية الحيوانية الجديدة على الأراضي غير المستغلة التابعة للخوادم أو لأملاك الدولة، وهذا بهدف توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية التي تدخل ضمن الأهداف الأساسية المراد بلوغها من خلال سياسة التجديد الفلاحي والريفي والتي تهدف إلى استغلال الفضاءات غير المستغلة والمتوفرة لدى الدولة بعد إحصائها وتجزئتها ومنحها بأسلوب الامتياز.

وفي هذا الصدد حدد المنشور الوزاري رقم 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011<sup>(2)</sup> طبيعة المزايا المرتبطة بإنشاء مستثمرات جديدة إلى جانب كفاءات الاستفادة من امتياز الأراضي الذي يكون لمدة مؤقتة قابلة للتجديد وأسلوب المنح جاء بالمفهوم العام لا تخصيص فيه مما يعني أن مجال الاستفادة من عملية توزيع الأراضي الفلاحية المتوفرة القابلة للاستغلال الفلاحي مفتوحة للجميع، ولم يبين المنشور فيما إذا كانت عملية إنشاء المستثمرات الفلاحية تتخذ الشكل الفردي أو الجماعي وفيما إذا كانت موجهة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، على أن يلتزم كل مرشح بتقديم تنمية وتأمين الأراضي التي ستمنح له بأسلوب الامتياز، وأرسل هذا المنشور المذكور أعلاه إلى جميع المسؤولين المحليين المعنيين بالأمر .

وستتطرق (أولا) لتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية، و(ثانيا) لإيداع ملف الترشيح.

### أولا: تحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية

بخصوص المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المزمع إنشاؤها على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أشار المنشور الوزاري إلى أن العملية سيشرع فيها بعد قيام الولايات بتحديد المحيطات القابلة لاستقبال المستثمرات الفلاحية، وتتم عملية التحديد عن طريق إحصاء الأراضي الفلاحية القابلة للاستغلال، ويتولى هذه العملية الوالي كل على مستوى ولايته الذي يقوم بجرد وإحصاء جميع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة القابلة للاستغلال الفلاحي.

(1) - قبايلي الطيب، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، مجلد 57، عدد 02 سنة 2020، ص 602.

(2) - أنظر في ذلك المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 (ملحق رقم 12).

وفي هذا الإطار ألزمت التعليمات الوزارية رقم 246<sup>(1)</sup> على أن تأخذ في الحسبان أثناء القيام بعمليات الإحصاء المعطيات المبينة في كل من المخطط الوطني والمخطط الجهوي للتهيئة والتعمير، والمخطط التوجيهي للتنمية الفلاحية الغابية والرعية للولاية، عقود النجاعة المعدة في إطار تجديد الاقتصاد الفلاحي والريفي، المخطط الوطني للماء وتفرعه، المخطط التوجيهي العام لتنمية المناطق الصحراوية، مخطط تنمية الهياكل القاعدية.

ومن أجل ضمان نجاعة عملية الإحصاء أنشأ بموجب التعليمات رقم 246 السالفة الذكر "لجنة التوجيه وبدء التنفيذ للتنمية الفلاحية والريفية للولاية"، والتي تتولى ضمان التوجيه الأمثل للأراضي المحددة في مجال ديمومتها الاقتصادية والحفاظ على الموارد الطبيعية، وتوجيه الإنتاج نحو ضمان احتياجات السكان ومراقبة تنفيذ هذا النظام وضمان متابعته وتقييمه.

ثم تتم عملية تعيين الأراضي الفلاحية الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية ويتم التعيين على أساس تحليل دقيق وشامل لجانب المناخ الزراعي، مع الأخذ بعين الاعتبار النوعيات طابع وسوسولوجية المناطق، مع وجوب خضوع الأراضي الفلاحية المعنية لدراسة تقنية اقتصادية من طرف المكتب الوطني لدراسات التنمية الريفية.<sup>(2)</sup>

ليعقب ذلك عملية نشر إعلانات تخص إظهار المنفعة بالنسبة للمرشحين الأكفاء عبر البلديات واشترطت في هذا السياق أن يكون للمرشحين المهتمين مشروع تنمية وتثمين للأراضي التي ستمنح لهم على أساس ثلاث وضعيات محتملة حسب طبيعة الأراضي وإمكانياتها من جهة والإمكانيات التقنية والمالية للمستثمرين من جهة أخرى.

ثم تقوم الولايات بتنظيم تقييم الإجابات عن الإعلانات الخاصة بإظهار المنفعة ثم تقوم بترتيبها وفق الشروط المبينة أدناه.

(1) - التعليمات الوزارية رقم 246 الصادرة بتاريخ 14/03/2011 المتعلقة بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات.

(2) - كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 131.

### الوضعية الأولى: تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز عشر (10) هكتارات

تتغير بدلالة المناطق وإمكانية المحيطات لأن الهدف دائما من وضع مستثمرات فلاحية قابلة للحياة اقتصاديا في هذه الحالة يجرى تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة، وتجمع علاوة على ذلك ممثلي البلديات المعنية، مسؤولي الفلاحة، محافظة الغابات البيئية، الموارد المائية، الأملاك الوطنية.<sup>(1)</sup>

### الوضعية الثانية: تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة القطع (10) هكتارات والأقل من المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

يتم إتباع نفس السعي المذكور أعلاه، فقط في هذه الحالة يتراأس الوالي اللجنة المكلفة بانتقاء المرشحين ويتوجب على صاحب الطلب أن يرفق عرض مشروع التنمية بدراسة ومخطط استثمار في هذا الإطار، المساحة القصوى المتحصل عليها من طرف كل مستغل وهي محددة طبقا للمنطقة والإمكانات ونمط التوجيه ونظام الزراعة.

### الوضعية الثالثة: المحيطات التي تتجاوز فيها المساحات العتبات المحددة في الوضعية الثانية -العتبات المحددة-

علاوة على ترتيبها بعد الدراسة من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي تخضع الملفات إلى رأي وزير الفلاحة والتنمية الريفية، وبعد تحديد القطع يتم منح حق الامتياز طبقا للتشريع الساري المفعول والإجراءات التي حددها المنشور.

من أجل الاستفادة من حق من امتياز الأراضي بهدف إنشاء مستثمرات فلاحية يقوم المرشح المعتمد مصحوبا بشهادة اللجنة بتقديم طلب الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي يقوم بدوره بإجراءات التوقيع على دفتر الشروط مع المعني وإرسال الملف بعد التوقيعات المعتادة إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز، ويتم شهر عقد الامتياز بالمحافظة العقارية بطلب من مديرية أملاك الدولة.<sup>(2)</sup>

### ثانيا: إيداع ملف الترشيح

ويتضمن الملف الذي يودعه المترشح الوثائق التالية:

(1) - سلخ محمد لمين، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 15، جانفي 2017، ص 306.

(2) - المرجع نفسه، ص 307.

-طلب خطي موجه إلى السيد الوالي إذا تجاوزت مساحة القطعة الأرضية 10 هكتارا، أو إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا لم تتجاوز المساحة 10 هكتارات يتضمن معلومات خاصة عن المرشح.  
-مشروع تنمية وتثمين الأراضي.

-نسخة طبق الأصل حسب الحالة من الشهادة.

-بطاقة الفلاح.

-كل وثيقة تدعم الطلب(نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية، بطاقة إقامة، شهادة ميلاد أصلية، شهادة الجنسية الجزائرية، شهادة عدم الخضوع للضريبة، صورتين شمسيين).<sup>(1)</sup>

وفي حال الترشح لعملية الامتياز من قبل الأشخاص المعنوية التابعة للقطاع الخاص وجب تقديم العقد التأسيسي للشركة، وفي حالة مشاركة التعاونيات الفلاحية التي تتعدى دائرتها الإقليمية حدود الولاية يجب تقديم العقد التوثيقي إلى جانب اعتماد وزير الفلاحة أو اعتماد الوالي إذا لم تتعد دائرتها الإقليمية حدود الولاية.

ويتعين على المرشحين المستثمرين إكمال الملف بالوثائق التالية:

-شهادة تثبت المؤهلات التقنية والمهنية.

-شهادة القدرة المالية محررة من طرف البنك.

-عرض تقني على شكل دراسة تقنية للبرنامج الاستثماري الإنتاجي، وأهداف المردود إلى جانب جدول إنجاز البرنامج.<sup>(2)</sup>

كما نص المنشور الوزاري المشترك رقم 108 على جملة من المزايا المرتبطة بإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة في إطار الامتياز التي يتمتع بها صاحب حق الامتياز المستفيد بقطعة ذات مساحة تقل عن 10 هكتارات، فله أن يطلب لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية قرض مدعم لا يتجاوز مليون (1.000.000.00) دينار عن الهكتار يوجه إلى عمليات الاستثمار المرتبطة بالتثمين وكذا الاستغلال ويشكل عقد الامتياز لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية رهنا باعتباره ضمانا للقرض الممنوح.

كما يمكن لصاحب الامتياز أن يستفيد من أية مزية أخرى والمنشئة عن طريق الأجهزة المبادر بها

(1)- دليل الإجراءات في إنشاء المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، أطلع عليه madrp.gov.dz بتاريخ 2020/09/03 على الساعة 10: 03.

(2)- راجع في ذلك المواد 29 و30 و31 من المرسوم التنفيذي رقم 96-495 المؤرخ في 18/12/1996 الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ج ر عدد 81 لسنة 1996.

من طرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية في إطار سياسة التجديد الفلاحي والريفي بما في ذلك إذا تم إثبات الضرورة من أجل إنجاز دراسات التعزيز لعمليات التثمين المعدة مجانا من طرف المكتب الوطني لدراسات التنمية الريفية.

كما يمكن لصاحب الامتياز الاستفادة أيضا من مرافقة شخصية من مصالح المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية.

يعتبر أصحاب حق الامتياز المستفيدين من مساحة أكبر من عشرة (10) هكتارات أحرارا في التفاوض من أجل الحصول على القروض لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية في إطار التشريع الساري المفعول، ومهما تكن المساحة الممنوحة يعفى صاحب حق الامتياز من دفع الإتاوة خلال فترة عشر (10) سنوات.<sup>(1)</sup>

هذا بالنسبة لإنشاء المستثمرات الفلاحية على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

أما بخصوص الأراضي التابعة للخواص وغير المستغلة فقد نص المنشور الوزاري المشترك رقم 108 إلى أنه يتم تشجيع ومرافقة ملاك الأراضي الخواص غير المستغلة من أجل تثمين ممتلكاتهم وذلك من أجل إنشاء مستثمرات للفلاحة وتربية الحيوانات وتحقيقا لذلك فكل مالك لأراضي فلاحية يثبت ملكيته ويمتلك مشروع لتنمية وتثمين ممتلكاته مدعو للتعريف بنفسه من أجل المصادقة على مشروعه وتسجيل مستثمرته لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبإمكان المالك المعني مرفوقا بشهادة المصادقة على المشروع المثبت في دفتر أعباء موقع عليه من طرفه والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا سند ملكيته أن يتصل ببنك الفلاحة والتنمية الريفية من أجل الاستفادة من قرض مدعم في حدود المليون 1.000.000.00 دينار للهكتار الواحد ويكون سند الملكية موضوع رهن.

كما يمكن له في حالة ما إذا كانت مستثمرته لا تتجاوز العشر (10) هكتارات الاستفادة بالمجان من دراسات معمقة يعدها المكتب الوطني لدراسات التنمية الريفية، وأن يطلب عند الضرورة مرافقة شخصية يضمنها له إيطارات المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية أثناء مرحلة تثمين الأراضي.

### الفرع الخامس: إبرام عقد الشراكة

إن الشراكة اتفاقية يلتزم بمقتضاها شخصان طبيعيان أو معنويان أو أكثر على المساهمة في مشروع مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال بهدف اقتسام الربح الذي ينتج عنها أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة كاحتكار السوق أو رفع مستوى المبيعات ومن خلال هذا التعريف يمكن استخلاص عناصر الشراكة وهي:

(1) - أنظر في ذلك المنشور الوزاري المشترك رقم 108 (ملحق رقم 12).

-الشراكة عبارة عن عقد يستلزم اشتراك شريكين على الأقل سواء كان الشريك شخصا طبيعيا أو معنويا.

-تتطلب الشراكة المساهمة بحصة من مال أو عمل حسب ما يتفق عليه الشريكين عند كتابة العقد.

- كما تشتمل على عنصر المساهمة في نتائج المشروع من أرباح أو خسائر حسب ما يتفق عليه الطرفين الشريكين.<sup>(1)</sup>

فبمجرد تكوين المستثمرة الفلاحية بطريقة قانونية وفق أحكام القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي له تكتسب الأهلية القانونية الكاملة في الاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد، وبهذا فإن حق الاستغلال الممنوح لأعضائها يمكن التصرف فيه عن طريق إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية.<sup>(2)</sup>

فالشراكة في ظل القانون 03-10 تكون باسم المستثمرة والهدف منها زيادة طاقة المستثمرة في الإنتاج وعصرنتها، ولا تهدف إلى تغيير طبيعة المستثمرة ولا هوية أعضائها، وتساهم في تفعيل وتشجيع استثمار الأراضي الفلاحية.<sup>(3)</sup>

ففي هذا الإطار ويتفحص المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 الصادر في 2017/12/05 وضمن مقتضيات الملحق المرفق به بأنه قد تضمن تعريفا لعقد الشراكة في ظل القانون 03-10 على أن "لا تشكل الشراكة في مفهوم هذا القانون إيجارا أو تنازلا وإنما اتفاق أين يقدم كل شريك جزء من وسائل الانتاج لهدف إثمار وتثمين وزيادة القدرة الإنتاجية للمستثمرة بما فيها المنشآت".<sup>(4)</sup>

وستتناول إبرام عقد الشراكة في ظل القانون 03-10 وشروطه (أولا)، في حين نتطرق لشهر عقد الشراكة في (ثانيا).

### أولا: إبرام عقد الشراكة في ظل القانون 03-10 وشروطه

طبقا لنص المادة 21 من القانون 03-10 فإن الشراكة الوطنية تتم بصفة حصرية، بحيث اشترط المشرع الجنسية الجزائرية في الشريك إذا كان شخصا طبيعيا، وأن يكون خاضعا للقانون الجزائري، وجميع المساهمين من جنسية جزائرية متى كان الشخص معنويا.

(1) - شعابنة إيمان، مرجع سابق، ص 206.

(2) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 170.

(3) - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مرجع سابق، ص 172.

(4) - أنظر في ذلك، المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 (ملحق رقم 03).

فإن كان نص المادة 21 من القانون 03-10 ينص على أنه "يمكن للمستثمر الفلاحية إبرام عقد الشراكة..."، فالمستثمر الفلاحية الجماعية باعتبارها شخصا معنويا تكون طرفا في عقد الشراكة ممثلة في شخص مديرها، في حين أشار نص المادة 26 من القانون 03-10 إلى حالة المستثمر الفلاحية الفردية بحيث يمكن للمستثمر عقد شراكة مع الطرف الذي تتوافر فيه الشروط القانونية، وبما أن شركة الشخص الواحد لا محل لها في القانون المدني بل تجد مصدرها في القانون التجاري فقط، ففي حالة المستثمر الفردية يبرم المستثمر عقد الشراكة مع الشريك الذي تتوافر فيه الشروط لكن بعد موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مما يعني أن المستثمر الفلاحية الفردية لا تتمتع بالشخصية المعنوية لأن الاستغلال الجماعي هو الأصل، ولم يحدد المشرع طبيعة هذه الشراكة وقد نص في المادة 21 على أن نصوص تنظيمها سيصدر لكن لم يصدر إلى غاية يومنا هذا.<sup>(1)</sup>

وطبقا لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 فإنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق للشراكة طبقا لنص المادة 21 من القانون 03-10، ويمكن أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات، ويجب أن يبين فيه هوية الأطراف واسم الشركة وكل المساهمين، وكذا مساهمة كل شريك وبرنامج الاستثمار، وتحديد توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام المادة 22 من القانون 03-10 وتحديد كفاءات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح، كما لا يمكن أن تتجاوز مدة الشراكة مدة الامتياز المتبقية، ويتعين على الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

إذ يتعين تحرير عقد الشراكة بموجب عقد رسمي أمام الموثق ويحدد فيه حقوق والتزامات كل الأطراف لاسيما عملية اقتسام الأرباح والخسائر، وكذا شرط احترام الطابع الجماعي للمستثمر والاستغلال الفعلي والمباشر من قبل جميع الأعضاء في المستثمر، واحترام طابع النشاط الفلاحي دون غيره في هذه المستثمرات خدمة للاقتصاد الوطني.

وعلى الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداده للعقد، غير أن الواقع أثبت أن الكثير من الأطراف تلجأ إلى إبرام عقود عقود شراكة صورية تخفي عقد التنازل، فيكون للمتنازل حصة (1%) وللشريك المستثمر حصة (99%) مع قبض الأول مبالغ معتبرة تتمثل في قيمة حق الامتياز ضمن السوق العقاري، وتسمح له بالمغادرة الفعلية للمستثمر إلى نشاط آخر.

لذا تدخل المشرع بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 1809-17 المؤرخ في 05/12/2017 حيث بين نسبة الشراكة وتخضع للمادة 62 من الأمر 09-01 المؤرخ في 22/07/2009 المتضمن قانون

(1) - بوضيحات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مرجع سابق، ص 235.

المالية التكميلي لسنة 2009، ونتيجة لذلك تتحدد النسبة ب66% للمستثمر الشريك وبقاء إجباريا نسبة 34% للعضو الأصلي، وهو تطبيق يرفضه غالبية المستثمرين.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: شهر عقد الشراكة

أخضع القانون 03-10 عقد الشراكة لإجراء الإشهار بالمحافظة العقارية المختصة، ويتعين على الموثق بموجب ذلك السعي لإيداع هذه العقود للشهر، لكن لم يلتزم الموثقون بهذا الإجراء على الرغم من خطورة ذلك.

وقد صدرت العديد من التعليمات عن وزارة المالية ممثلة في المديرية العامة للأملأك الوطنية وهي موجهة أساسا لمدراء الحفظ العقاري، وأخرى مشتركة ما بين الوزارات كالفلاحة والداخلية وأخرى صادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهي تعليمات متناقضة وصلت لحد تفسير الشهر الوارد بنص المادة 21 من القانون 03-10 على أنه النشر الذي يتم على مستوى النشرة الرسمية للإعلانات المحلية، وهي حالة قانونية تخص نشر المقررات الصادرة عن السيد الوالي طبقا لنص المادة 125 من قانون الولاية رقم 07-12، كما أن العمل الفلاحي هو عمل مدني وليس تجاري ولا يمكن أن يخضع لنفس طريقة نشر الشركات التجارية، ومن جهة تبقى هذه التعليمات ملزمة للإدارات العمومية ليس إلا، أما الجهات القضائية فلا تلتزم إلا بما هو وارد بالقانون 03-10، وفي ظل هذه التناقضات أصدر رئيس الغرفة الوطنية للموثقين مراسلة رسمية مهنية مؤرخة في 2018/02/11 تحت رقم 38 موجهة إلى كافة الموثقين على مستوى القطر الوطني بالكف مؤقتا عن إعداد مثل هذه العقود "عقود الشراكة" إلى حين إيجاد صفة أو نموذج موحد لهذا العقد.

لكن بصدور المرسوم التنفيذي 10-326، والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 17/1809 فقد تم الاكتفاء بتسجيل هذه العقود دون شهرها.<sup>(2)</sup>

في حين نجد التعليمة رقم 04538 المؤرخة في 2017/04/24 والمتعلقة بتطبيق أحكام المادة 21 من القانون 03-10 ((والمتضمنة استفسارا من قبل مديرة الحفظ العقاري لولاية بجاية حول مسألة إمكانية شهر عقد الشراكة المعد في شكله الرسمي من عدمه في ظل أحكام القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي رقم 10-326، بحيث أشارت إلى أن القانون 03-10 قد سمح للمستثمرين أصحاب الامتياز ضمن المستثمرات الفلاحية اللجوء إلى الشراكة الوطنية مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية

(1) - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 173.

(2) - أنظر (ملحق رقم 13) المتعلق باتفاقيات الشراكة المحررة من قبل الموثقين، والذي تضمن النص على وجوب اتخاذ مجموعة من الإجراءات في إطار تنفيذ عقود الشراكة وفق التعليمة رقم 439 المؤرخة في 04 أبريل 2016.

الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري حيث يكون فيها جميع الشركاء أو المساهمين حسب شكلها من جنسية جزائرية وهي الطبيعة التي تسمح بتشجيع الاستثمار وعصرنة المستثمرات الفلاحية في إطار الشراكة.

كما أن الشراكة لا تشكل في مفهوم هذا القانون إيجارا ولا تنازلا وإنما اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج، بما في ذلك المنشآت، ويتعين على صاحب حق الامتياز المساهمة في العمل بالمستثمرة وهذا الاتفاق على الشراكة يكون في شكل رسمي لدى الموثق غير خاضع لإجراء الشهر العقاري كونه لا يمس بحق عيني عقاري.<sup>(1)</sup>

إن ما يستخلص في هذا الصدد حول إشكالية شهر عقد الشراكة من عدمه من خلال استقراء أحكام القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي 10-326 وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 والتعليمات الواردة بشأن شهر عقد الشراكة النقاط التالية:

- يخضع عقد الشراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون 10-03 لتحريره تحت طائلة البطلان من قبل موثق بموجب عقد رسمي شهر، كما يلاحظ من خلال استقراء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-326 وضمن نص المادة 26 منه أنه لم ينص على اشهر عقد الشراكة واكتفى بالنص على إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل الموثق المكلف بشكليات اتفاق الشراكة، في حين تضمن المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 الصادر سنة 2017 النص على وجوب ترسيم الشراكة أمام الموثق تحت طائلة البطلان بعقد رسمي، ويتم تسجيله ونشره في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية.

إن هذا التناقض بين ماجاء به القانون 10-03 والمنشور الوزاري المشترك والتعليمة الصادرة سنة 2017 يمكن أن يقودنا إلى القول بأن الشراكة المنصوص عليها في هذه الحالة لا تتعلق بحق عيني أصلي حتى يتأتى القول بوجوبية إشهارها، وإنما تتعلق بمشاركة وسائل الإنتاج، وبالتالي فإن العقد المتضمن الشراكة لا يتم شهره حسب ما جاء به القانون 10-03 في حين أن التعليمة وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 تضمننا الإجراء الصحيح، في حين أن ما يعاب على القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي هو ترك أمر الفصل في هذا الموضوع للمنشور الوزاري والتعليمة، فلو افترضنا نشوء نزاع بين الطرفين فإن القاضي يطبق القانون 10-03 وليس التعليمة والمنشور الوزاري، فعقد الشراكة في هذه الحالة اتفاق ودي بين طرفيه غير ملزم للغير ولا يمس بالحقوق العينية بحيث تبقى الأرض الفلاحية ملكا للدولة، والشراكة في هذه الحالة إنما هي أداء عمل مشترك وبالتالي لا يتم شهرها بالمحافظة العقارية

(1) - التعليمة الإدارية رقم 04538 الصادرة بتاريخ 2017/04/24 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بتطبيق أحكام المادة 21 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

إنما الشهر الذي ورد بنص المادة 21 من القانون 03-10 يتعلق بالنشر كما أورده المنشور الوزاري المشترك وكذا التعليم الصادر عن مديرية أملاك الدولة.

لكن بالرجوع نص المادة 21 من القانون 03-10 باللغة الفرنسية فقد ورد مصطلح " par acte authentique public " والمصطلح هنا يشير إلى الإشهار في المحافظة العقارية، وليس الإشهار والنشر في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية المنصوص عليه في المنشور الوزاري، فكان حليا بالمشروع ضبط المصطلح في نص المادة 21 لتجنب التأويل والتناقض بين نص القانون والمنشور الوزاري.

ولم يحدد القانون 03-10 ولا المرسوم التنفيذي له أو قوانين المالية المتعاقبة قيمة الرسم الخاص بتسجيل عقود الشراكة، ويرجع في ذلك للقواعد العامة لا سيما نص المادة 208 من قانون التسجيل.

غير أنه وبالرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم عملية الشهر العقاري لا سيما المواد 793 من القانون المدني والمادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري فإن هذا الإجراء له إطار قانوني واضح يتضمن نقل أو تعديل حقوق عقارية مشهورة، غير أن عقد الشراكة حسب نص المادة 21 من القانون 03-10 فإنه يتضمن اتفاق يساهم فيه الشريك بجزء من وسائل الإنتاج والمهارات وفق برنامج استثماري بشرط بقاء صاحب الامتياز الأصلي مساهما في عمل المستثمرة، ومنه فلا وجود لأي تعديل أو نقل للحقوق العينية العقارية بالمستثمرة.

\*وختام القول وبخصوص الشراكة في القطاع الفلاحي، أنه يتعين على المشرع في مجال عقد الشراكة بين المستثمرات الفلاحية والخواص أن يحدد نسبة معينة لا يمكن أن تقل عنها حصة المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، إذ أغلب عقود الشراكة المبرمة حاليا عبارة عن عقود صورية محلها بيع حق الامتياز ليس إلا شراكة 99% للغير، و01% للمستثمر، وذلك طيلة مدة العقد، وإن كان عقد الشراكة يخضع للإشهار أو النشر مع الضبط الدقيق للمصطلحات وتوحيدها.

## الفصل الثالث

### آثار عقد الامتياز

يترتب على استكمال إجراءات الحصول على عقد الامتياز سواء أتم بطريقة مباشرة عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت، أم بطريقة غير مباشر عن طريق المنح باعلان الترشح لنيل الامتياز وفق الإجراءات والشكليات المتطلبية ضمن أحكام القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي، الأمر الذي يخلف جملة من الالتزامات والحقوق في ذمة كل من الدولة مانحة الامتياز ومالكة الرقبة، وكذا تمتع المستفيد صاحب الامتياز بحقوق وتحمله لالتزامات في مواجهة الدولة مانحة الامتياز.

فينجم عن عقد الامتياز حقوق والتزامات على كل من طرفيه الدولة مانحة الامتياز من جهة والمستثمر من جهة أخرى.

وبسبب الاستغلال الجماعي في إطار المستثمرات الفلاحية الجماعية فقد تعترض الأعضاء جملة من الإشكالات والنزاعات سواء أكانت في بين اعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، أو بينهم وبين الغير أو في مواجهة الدولة مالكة الأرض محل الامتياز.

في حين ينقضي الامتياز حال اخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، أو حال انقضاء مدة عقد الامتياز وعدم رغبته في تجديده.

وهو ما سنتناوله كالتالي، حقوق والتزامات الإدارة مانحة في (مبحث أول)، وفي (مبحث ثان) نتطرق إلى حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، وفي (مبحث ثالث) نتطرق للمنازعات المترتبة عن حق الامتياز.

## المبحث الأول: حقوق والتزامات الإدارة (الدولة) مانحة الامتياز

نظرا لأن الدولة هي مالكة الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة لها محل المستثمرات الفلاحية سواء كانت فردية أم جماعية، فإنها تتمتع هي الأخرى ببعض الحقوق المخولة لها في إطار تطبيق القانون 10-03 وهي تتمثل في سلطة الرقابة والتوجيه، وسلطة توقيع الجزاء، والسلطة في التعديل الانفرادي للعقد، والحق في الإتاوة السنوية، والحق في ممارسة الشفعة، وكذا حق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة.

في حين تلتزم الدولة باعتبارها مانحة حق الامتياز بالقيام بإعداد عقد الامتياز وتسليمه، وتعويض المستثمر صاحب الامتياز عند نهاية الامتياز، وهو ماسنتطرق إليه في (مطلب أول) حقوق الدولة مانحة الامتياز، وفي (مطلب ثان) لالتزامات الدولة مانحة الامتياز.

### المطلب الأول حقوق الدولة مانحة الامتياز

تتمثل في سلطة الرقابة والتوجيه في (فرع أول)، وسلطة توقيع الجزاء في (فرع ثان)، والسلطة في التعديل الانفرادي للعقد في (فرع ثالث)، والحق في الإتاوة السنوية في (فرع رابع)، والحق في ممارسة الشفعة في (فرع خامس)، وحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة في (فرع سادس).

### الفرع الأول: سلطة الرقابة والتوجيه

تتمتع الإدارة بحق الرقابة والإشراف على تنفيذ العقد كما تملك سلطة توجيه المتعاقد قصد تنفيذ الأوامر والتعليمات وغالبا ما تشترط الإدارة ضمن نصوص عقودها الإدارية أو في دفاتر الشروط العامة أو الخاصة التي تحيل عليها حقها في إصدار القرارات التنفيذية التي تخضع للتنفيذ وتوجيهها وتراقب المتعاقد في تنفيذ التزاماته فالإدارة عندما تتعاقد مع الأشخاص لا تتخلى عن مسؤوليتها للمتعاقد معها إنما تعاون المتعاقد في تسيير المرفق تحت إشرافها ورقابتها، ويكون لزاما عليها الرقابة والتوجيه أثناء عمل المتعاقد في تنفيذ العقد.

ففي ظل العقد الإداري تملك الإدارة سلطات أوسع تتعدى الرقابة إلى توجيه المتعاقد إلى كيفية تنفيذه والتدخل باختيار الطريقة المناسبة للتنفيذ، غير أن تلك السلطة ليست مطلقة إذ تلتزم الإدارة بعدم التعسف باستخدامها لتحقيق أغراض خاصة لا تتعلق بالمصلحة العامة، ومن جانب آخر يجب أن لا تؤدي الرقابة والتوجيه إلى حد تغيير طبيعة العقد.<sup>(1)</sup>

فالإدارة تتمتع بسلطة الرقابة والإشراف على عقد الامتياز، فالإشراف يعني تحقق الإدارة من أن

(1) - مازن ليلو راضي، مرجع سابق، ص 264.

المتعاقد معها يقوم بتنفيذ التزاماته العقدية على النحو المتفق عليه، أما التوجيه فيقصد به توجيه الأوامر لاختيار الطريقة الأمثل لتنفيذ الالتزام العقدي أو تنفيذ تلك الأوامر على نحو معين في حدود الشروط والكيفيات المتفق عليها في العقد، إذ يمكن للإدارة أن تستعمل سلطة الإشراف والتوجيه حتى ولو لم تحتفظ به الإدارة صراحة في شروط العقد لأنه حق في كل العقود الإدارية.<sup>(1)</sup>

وباعتبار وأن للدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية فهي مسؤولة عن المحافظة عليها واستغلالها استغلالاً أمثل نظراً لوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية وذلك بممارسة سلطتها في الرقابة على أعمال المستثمرين داخل المستثمرة الفلاحية.

فالهدف الأساسي من سلطة الرقابة هو التحقق من أن العقد ينفذ طبقاً لشروطه فقد تكون رقابة فنية وإدارية للتثبت من تنفيذ المتعاقد للعقد طبقاً للشروط الفنية والإدارية، وقد تكون رقابة مالية للتحقق من أن المتعاقد يقوم بالتزاماته المالية تجاه الإدارة، ولضبط ما يقوم به من روابط مالية وهذه هي الرقابة بمعنى الإشراف على التنفيذ.

فالرقابة بالمعنى المتقدم تستهدف التأكد من سلامة تنفيذ العقد طبقاً لشروطه المتفق عليها، كما أن سلطة الرقابة قد تمتد إلى مراقبة وتوجيه أوضاع تنفيذ العقد وتغيير بعض الأوضاع في غير الحالات المنصوص عليها في العقد، وذلك كأن تطلب الإدارة إتباع طريقة في التنفيذ غير تلك التي يستعملها المتعاقد.<sup>(2)</sup>

ولقد أوكلت مهمة الرقابة على المستثمرات الفلاحية سواء كانت فردية أم جماعية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) يمارسها باسم ولحساب الدولة باعتباره الهيئة العمومية المخولة بتأطير ومراقبة المستثمرات الفلاحية طبقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-339، فهوالأداة القانونية لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية في هذا الإطار، كما أكد على ذلك المرسوم 10-326 ضمن أحكام المادة 27 منه والمادة 04 من دفتر الشروط الملحق به فهو يسعى للعمل إلى الحد من الاعتداءات الواقعة على العقار الفلاحي والمحافظة على الثروة الفلاحية.

وتتجلى هذه الرقابة من خلال الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أي وقت قصد معاينة النشاطات التي تتم على أرض المستثمرة الفلاحية من طرف المستثمرين

(1) - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، د ط، القاهرة، مصر سنة 1975، ص 685.

(2) - محمود عاطف البناء، العقود الإدارية، دار الفكر العربي، ط الأولى، القاهرة، مصر، سنة 2008، ص 214.

أصحاب الامتياز ومدى مطابقتها للقانون 03-10 ومرسومه التنفيذي ودفتر الشروط الملحق به.<sup>(1)</sup> كما يلتزم المستثمر في هذا الصدد وأثناء عمليات الرقابة أن يقدم المساعدة لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول للمستثمرة وأن يزودهم بالمعلومات والوثائق المطلوبة طبقا لما جاء في نص المادة 04 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326.

إذ يتمتع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسلطات واسعة على كل الأنشطة المقامة على أراضي المستثمرات الفلاحية فيجب أن يكون على علم مسبق بها، بالإضافة إلى أنه يراقب عمليات التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمستثمر الفلاحي سواء كان ذلك بمقابل أو مجانا، كما له أن يراقب البناء المقام من طرف المستثمر على أراضي المستثمرة الفلاحية باعتباره حقا من حقوقه إقامة البنايات والتجهيزات الضرورية والقيام بكل تهيئة لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، وذلك بالحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم بدوره إدارة أملاك الدولة بذلك.<sup>(2)</sup>

كما يراقب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كل الأنشطة التابعة للمستثمرات الفلاحية على مستوى الوطن والإحصاء العام للفلاحة لكل المستثمرات الفلاحية والفلاحين وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-114<sup>(3)</sup> المؤرخ في 07 ماي 2001 المتعلق بالإحصاء العام للفلاحة المعدل والمتمم.

كما تم التأسيس لبطاقةية المستثمرات الفلاحية وذلك من أجل وضع فهرس يحدد قدرات العقار الفلاحي ويستعمل كأساس لتدخل الدولة في مجال استغلال العقار الفلاحي، إذ يتم على مستوى كل مديرية ولائية عبر التراب الوطني منح كل مستثمرة فلاحية بعد تسجيلها ترقيما معينيا يتضمن كل المعلومات والبيانات الضرورية لكل مستثمرة مهما كان نوعها فردية أم جماعية، ويسلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر في أجل 30 يوما شهادة ترقيم المستثمرة لا تتعدى صلاحيتها مدة 10 سنوات.

ففي حالة إجراء أي تغييرات على المستثمرة الفلاحية مهما كانت طبيعتها يجب على المستثمر صاحب الامتياز التصريح بذلك للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما من إجراء التغيير كما يراقب الديوان أيضا مدى تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتق المستثمر وهذا من أجل معاينة حالات

(1) - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، مرجع سابق، ص 123.

(2) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 143.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 01-114 المؤرخ في 07 ماي 2001 المتعلق بالإحصاء العام للفلاحة، ج ر عدد 26 الصادرة في 09 ماي 2001 المعدل والمتمم.

الإخلال بالتزامات لاتخاذ الإجراءات المناسبة حسب كل حالة.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: سلطة توقيع الجزاء

تملك الإدارة سلطة توقيع الجزاء على المتعاقد معها إذا قصر في تنفيذ التزاماته سواء امتنع عن التنفيذ أو تأخر فيه أو نفذ التزامه على الوجه غير المطلوب أو أحل غيره محله في التنفيذ دون موافقة الإدارة، وتعد سلطة فرض الجزاءات أخطر السلطات التي تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها بقرار تصدره دون اللجوء إلى القضاء، وقد درجت الإدارة على النص في عقودها على الشروط العامة والخاصة الملحقة بها وعلى سلطة الإدارة في إيقاع الجزاءات بإرادتها المنفردة.<sup>(2)</sup>

إذ أن إخلال المتعاقد مع الإدارة بالتزاماته العقدية سواء بعدم تنفيذها، أو التنازل عنها كلياً أو جزئياً بدون موافقة الجهة المتعاقدة يشكل مساساً بمضمون العقد بين الطرفين، يؤدي حتماً إلى فسخه، لذا يعد إنهاء الرابطة العقدية بين الإدارة والمتعاقد معها عن طريق الفسخ من أخطر الجزاءات التي يمكن أن تلجأ إليها الإدارة ضد المتعاقد لوقوع أخطاء جسيمة من المتعاقد معها وبالتالي يحول ذلك دون استمرار العلاقة العقدية بينهما.<sup>(3)</sup>

فللدولة الحق في فسخ عقد الامتياز وبالطرق الإدارية ومن جانب واحد، وتوقيع الجزاء على المستثمر المخل بالتزاماته التعاقدية بما يلحق الضرر بالمستثمرة الفلاحية وبباقي أعضائها، وذلك بفسخ عقد الامتياز بالطريق الإداري ومن جانب واحد.<sup>(4)</sup>

### الفرع الثالث: السلطة في التعديل الإفرادي للعقد

تملك الإدارة سلطة تعديل بعض نصوص العقد الإداري من جانبها وحدها إذا استدعت مقتضيات المرفق العام ذلك ودون أن يحتج عليها بالقاعدة المدنية التي تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين، بحيث لا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون.

إذ للإدارة الحق في تعديل عقودها الإدارية بإرادتها المنفردة، وهي تتمتع بهذه السلطة حتى ولو لم ينص عليها في العقد باعتبارها من أبرز الخصائص التي تميز نظام العقود الإدارية، ولا يقصد بسلطة الإدارة في تعديل العقد بإرادتها المنفردة إلغاء القوة الملزمة للعقد وإنما معناه الحد من القوة الملزمة وإضفاء طابع خاص عليها في مجال العقود الإدارية لأن الإدارة تملك طبقاً لمبادئ القانون الإداري أن تعدل هذه

(1) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 146.

(2) - مازن ليلو راضي، مرجع سابق، ص 265.

(3) - جهاد زهير ديب الحرزين، مرجع سابق، ص 187.

(4) - لعشاش محمد، مرجع سابق الذكر، ص 158.

العقود بشروط وفي حدود معينة.<sup>(1)</sup>

إذ تمتلك الإدارة خلال تنفيذ العقود الإدارية الحق في أن تفرض بصورة منفردة بعض التعديل على شروط العقد وعندما ينص العقد على هذه السلطة فإنه لا ينشئها وإنما يكرسها وينظم ظروف ممارستها إذ للإدارة سلطة زيادة أو إنقاص مدى الالتزامات المتعين على المتعهد إنجازها أثناء تنفيذ العقد وأن هذا المبدأ عام ويصلح لكافة العقود الإدارية، فإذا كانت الإدارة تتمتع بحق تعديل العقد بإرادتها المنفردة حتى ولم يرد نص قانوني أو عقدي، فهو مبرر بمصلحة المرفق العام وحسن انتظامه وسيره ولمواجهة الظروف المستجدة، كما يمكن أن يتناول التعديل مقدار التزامات المتعاقد ووسائل تنفيذ العقد والتعديل في مدة التنفيذ.<sup>(2)</sup>

إن سلطة الإدارة في تعديل عقد الامتياز سلطة استثنائية مستمدة من النظام العام بهدف الحفاظ على المصلحة العامة كلما اقتضت ضرورة المرفق العمومي ذلك، ولكن هذا التعديل يجب أن لا يؤدي إلى المساس بمبدأ استقرار الثمن أو إلى تحويل العقد وتغييره جذريا، لذا نجد أن صلاحية التعديل الإفرادي تستعمله الإدارة كثيرا في عقود الامتياز، وهذا التعديل الإفرادي من الإدارة يتمثل عادة في إعادة تنظيم المرفق العام وتغيير الالتزامات التعاقدية بالزيادة أو النقصان حفاظا على المصلحة العامة أو بتغيير وسائل تنفيذ العقد، وهذه السلطة تمارس ولو لم ينص عليها دفتر الشروط لأن حسن تنفيذ العقد الإداري يقتضي ذلك، ويجب أن لا تتجاوز التعديلات التي تقرها الإدارة حدا معيناً حتى يصبح المتعاقد معها كأنه أمام عقد جديد.<sup>(3)</sup>

إذ أن سلطة جهة الإدارة في تعديل العقد هي الطابع الرئيسي لنظام العقود الإدارية وأبرز الخصائص التي تميزه عن نظام العقود المدنية، فللإدارة وإرادتها المنفردة حق تعديل العقد أثناء تنفيذه وتعديل مدى التزامات المتعاقد معها على نحو وصورة لم تكن معروفة وقت إبرام العقد، فتزويد من أعباء الطرف الآخر أو تنقصها كلما اقتضت حاجة المرفق أو المصلحة العامة هذا التعديل، ذلك لأن طبيعة العقود الإدارية وأهدافها وقيامها على فكرة استمرار المرافق العامة تقتضي حصول تغيير في ظروف وملابسات وطرق تنفيذه تبعا لمقتضيات سير المرفق العام.<sup>(4)</sup>

وما يلاحظ في هذا الشأن أن المشرع لم ينص على سلطة الإدارة في التعديل الإفرادي لعقد

(1) - محمود عاطف البناء، مرجع سابق، ص 223.

(2) - خالد خليل الظاهر، مرجع سابق، ص 260.

(3) - سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية العمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، سنة 2017/2018، ص 109.

(4) - محمود عاطف البناء، مرجع سابق الذكر، ص 224.

الامتياز لا ضمن أحكام القانون 03-10 ولا مرسومه التنفيذي 10-326، لكن هذه السلطة تعتبر ضرورية في عقد الامتياز الفلاحي لضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية.

#### الفرع الرابع: الحق في الإتاوة السنوية

تعتبر الإتاوة السنوية حق من الحقوق المالية للدولة يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بدفعها تحت طائلة فسخ عقد الامتياز، كما يمكن للدولة باعتبارها مالكة الأراضي تحصيلها لصالح الخزينة العمومية بكل الطرق القانونية طبقاً للتنظيم والتشريع المعمول بهما في هذا المجال.

#### الفرع الخامس: الحق في ممارسة الشفعة

في حال تنازل المستثمر صاحب الامتياز عن حقه في الامتياز الممنوح له بصفة فردية، فالتنازل حق من الحقوق المضمونة للمستثمر صاحب الامتياز بموجب أحكام القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي رقم 10-326 ودفتر الشروط والمرسوم التنفيذي رقم 12-247<sup>(1)</sup> المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة حيث تنص المادة 99 منه على مايلي: " يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل والمادة 15 من القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمادتين 62 و 71 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكورين أعلاه بموجب هذه الأحكام و/أو النصوص المتخذة لتطبيقها."

كما تجدر الإشارة حالة سقوط حق ممارسة الشفعة في عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها المستثمر صاحب الامتياز في حالتي إنتقال حق الامتياز عن طريق الوفاة وحالة عجز المستثمر صاحب الامتياز أو بلوغه سن التقاعد يسقط حق الشفعة في هاته الحالتين بقوة القانون، هذا ما لم يتم التنازل عن هذا الحق للغير وبالتالي يخرج من حوزة الورثة في حالة الوفاة

وللإشارة أيضا فقد تم تكريس مبدأ حق الشفعة أيضا بموجب القانون 87-19 الملغى لا سيما المادة 24 منه التي تخول إقتناء حق الانتفاع الدائم محل البيع(التنازل) للدولة فقط دون بقية المنتجين الفلاحين الآخرين على خلاف القانون الحالي الذي يخول هذا الحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية.<sup>(2)</sup>

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 12-247 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

(2)- لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 148.

فالجبهة المخولة والمختصة قانونا لممارسة حق الشفعة باسم الدولة لاقتناء حق الامتياز من طرف المستثمر صاحب الامتياز طبقا لأحكام القانون 03-10 هي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ONTA باعتباره الهيئة العمومية المخولة قانونا بذلك، وهو الأداة القانونية التي أوكلت له مهمة تنفيذ السياسة العقارية في الجزائر، وهذا لإقتناء حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة الممنوحة للمستثمرين الفلاحيين بحيث تصبح الدولة مالكة للرقبة وحق الانتفاع معا وذلك في حال توفر جملة من الشروط القانونية المتمثلة في:

- وجود تنازل عن حق الامتياز من طرف المستثمر صاحب الامتياز المستفيد بطريقة قانونية من هذا الحق وهو التصرف الوحيد المسموح به في هذا الإطار، أي حالة التنازل أو بيع حق الامتياز بمقابل، أما التصرفات الأخرى فهي غير جائزة وغير معمول بها بخصوص حق الامتياز عدا التنازل فلإمكان للشفعة في التصرفات الأخرى كالهبة والتنازل والمقايضة والميراث بعد الوفاة، وغيرها من التصرفات التي تكون فيها الشفعة باطلة وهذا بمقتضى الأحكام المقررة في القانون المدني والقانون 03-10 فالشفعة لا يجوز الأخذ بها إلا في البيع العقاري.

- وجود شفيع تجوز له الشفعة طبقا للقانون لاقتناء حق الامتياز وهو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذه الحالة وباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها المستثمر المتنازل عن حقه في الامتياز.<sup>1</sup>

- إذ يجب على كل مستثمر صاحب امتياز يرغب في التنازل عن حقه في الامتياز إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعين عليه توضيح مبلغ التنازل، وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز كما سبق الإشارة إليه سابقا في معرض هذه الدراسة حول التنازل عن حق الامتياز، وفي هذه الحالة يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 326-10.

- كما يلتزم المتنازل صاحب امتياز في الشروع بإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كتابيا الأعضاء الآخرين للمستثمرة الفلاحية، بوصول استلام قصد الممارسة المحتملة لحقهم في الشفعة المنصوص عليه في المادة 15 من القانون 03-10، ويتعين عليهم الإفصاح عن ردهم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما طبقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 326-10 وفي هذا الصدد نكون أمام ثلاث حالات:

**ففي حالة الرد الإيجابي الذي يبديه أعضاء المستثمرة الفلاحية ورغبتهم في اقتناء حق الامتياز**

(1) لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 150.

المعروض للبيع، فيعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل طبقا لما أورده نص المادة 19<sup>(1)</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 10-326

و في حالة ما إذا كان الرد سلبيا أو في حال غياب الرد في الأجل المحددة في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أي خلال أجل 30 يوما من إعلامهم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يمكن لهذا الأخير ممارسة دوره والأخذ بحق الشفعة، ويعلم كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل طبقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 10-326، وفي حالة اكتساب حقوق الامتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق الشفعة فإنه يقوم بمنحها طبقا للقانون عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأملاك السطحية المقرر منحها.<sup>(2)</sup>

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

أما الحالة الثالثة فتتحقق عند عدم ممارسة الشفعة لا من باقي الأعضاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية التي ينتمي إليها المستثمر المتنازل صاحب الامتياز ولا من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لكونها غير إلزامية، ففي هذه الحالة وطبقا للمادة 24 من المرسوم 10-326، يرخّص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل بعد موافقة الوالي مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز طبقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 10-03، وفي هذه الحالة لا يبقى الامتياز إلا لمدة الامتياز المتبقية طبقا لنص المادة 22 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.<sup>(3)</sup>

### الفرع السادس: حق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة

نزع الملكية هو إجراء تفرض من خلاله السلطة العامة "الدولة" على المالك نقل الحق الذي غالبا ما يكون عقارا لغرض المنفعة العامة، ولا يتم ذلك إلا عن طريق دفع تعويض عادل ومنصف ومسبق للمصادرة الفعلية لحق المالك.<sup>(4)</sup>

(1) - تنص المادة 19 من المرسوم 10-326 على أن "عندما يبدي باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في إقتناء حق الامتياز المعروض للبيع، يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة في الشكليات الإجرائية للتنازل".

(2) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 153.

(3) - المرجع نفسه، ص 154.

(4) - philippe godfrain, droit administratif des biens, domaine, travaux, expropriation, 3<sup>e</sup> edition, revue et augmentée, masson, Paris, 1987, p249.

فإذا كانت الملكية الخاصة مضمونة ومحمية بحكم الدستور إلا أنه يمكن أن يجرد الأفراد من أملاكهم مقابل تعويض عادل ومنصف، لذا فإن نزع الملكية للمنفعة العامة يعد وسيلة استثنائية لإكتساب الأشخاص المعنوية العامة للحقوق العينية العقارية، وأوجب قبل اللجوء إلى هذا الإجراء محاولة إقناع المالك بكل الوسائل المشروعة الأخرى، وأنه طريق جبري تلجأ فيه الإدارة إلى إمتيازات السلطة العامة لنزع الملكية الخاصة.

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يمكن أن يرد على حق عيني عقاري، ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 53 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن "قانون المالية لسنة 1998" يمكن للدولة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الممنوحة في إطار القانون 87-19 إذا كانت هذه الأراضي مدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقاً للتشريع الساري المفعول بعد الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي".<sup>(1)</sup>

ففي الحالة التي يتنازل فيها عن الأراضي للأشخاص التابعين للقانون الخاص من أجل إنجاز مشاريعهم يستفيد المنتفع من حق الشفعة، وإذا لم يمارس المنتفع حقه في الشفعة يخصص الوعاء العقاري لإقامة مشاريع ذات المنفعة العامة، ويستفيد المنتفع من يوم الإسترداد تعويضاً مسبقاً ومنصفاً وعادلاً كما هو الحال في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة.

فإذا احتوت المستثمرة على بنايات مملوكة من طرف المنتفع فإن ثمن الأراضي التي تمثل قاعدة للأملاك المعنية تحذف من التعويضات، ويحق للمنتفع طلب الإسترداد الكلي إذا كان جزء فقط من المستثمرة معنياً.

تسجل التكاليف المالية للمنتفع المعني في إطار الحساب الجاري الخاص رقم 048-302 المتضمن تعويض المنتفعين من الأراضي التي أرجعت لملاكها الأصليين تطبيقاً للمادة 127 من القانون 90-36 المؤرخ في 31/12/1991 والمتضمن قانون المالية لسنة 1991.<sup>(2)</sup>

### المطلب الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز

تتمثل الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة اتجاه المستثمر صاحب الامتياز في التزامين أساسيين الأول يتعلق بإعداد عقد الامتياز وتسليمه والثاني يتعلق بالتعويض عند نهاية الامتياز.

وهو ما سنعرضه في (فرع أول) يتعلق بإعداد عقد الامتياز وتسليمه، وفي (فرع ثان) للتعويض عند

(1) - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 111.

(2) - المرجع نفسه، ص 112.

نهاية الامتياز.

### الفرع الأول: إعداد عقد الامتياز وتسليمه

يبين نص المادة 06 من القانون 03-10 أن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز يتم إعداده من طرف مصالح أملاك الدولة، فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبخصص متساوية، أما إذا تعلق الأمر بورثة المستفيد فإنه يعد عقد امتياز في الشيوخ وباسم كل الورثة تطبيقاً لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

ونظراً لأهمية هذه العملية والتكفل بها يعد أمراً ضرورياً فقد ألزمت التعليمات الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/18 مصالح إدارة أملاك الدولة بالتعامل بمرونة وتبسيط الإجراءات مع عدم ربط التسديد المسبق لمؤخرات إتاوات حق الانتفاع الدائم بتحرير عقد الامتياز، وعليه يجب إعداد تسليم عقود الامتياز من قبل مصالح أملاك الدولة بسرعة دون تعطيل، كما يتعين على مديرية الحفظ العقاري إعطاء الأولوية في إشهار هذه العقود، وهو الأمر الذي أكدته أيضاً التعليمات الوزارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت رقم 1556<sup>(1)</sup> المؤرخة في 2011/04/24 بحيث ألزمت كل مديري مسح الأراضي بالولاية العمل على إتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وذلك بإعطاء الأولوية اللازمة في تحديد المستثمرات الفلاحية وتسليم المخططات للمعنيين والتكفل بمتابعة شهرية لهذه العملية ضمن بطاقة تتضمن كل المعلومات التي تتعلق بالمستثمرات الفلاحية سواء أكانت موجودة أم محل استرجاع أو مستثمرات جديدة وكذا مجموع المساحات المنزوعة، عدد مخططات مسح الأراضي ومستخرج مسح الأراضي، كل هذا قصد إتمام العملية في أقرب الآجال حتى يتسنى لإدارة أملاك الدولة إصدار عقود الامتياز في الآجال القانونية.

وتلزم مصالح إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز في ثلاث نسخ، وبعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري تسلّم نسختين منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يسلم بدوره نسخة إلى المستثمر صاحب الامتياز وذلك بعد إستكمال شكيلات التسجيل في بطاقة المستثمرات الفلاحية.<sup>(2)</sup>

كما تجدر الإشارة في هذا المقام إلى صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2021/05/25 الذي يحدد الكيفيات العملية لإعداد عقود الامتياز وإشهارها بالمحافظة العقارية بالنسبة للقطع الأرضية

(1) - التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت رقم 1556، المؤرخة في 2011/04/24.

(2) - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، مرجع سابق، ص 134.

التي تمتد على ولايتين أو عدة ولايات، إذ يتعين على مدير أملاك الدولة للولاية التي يوجد بها أكبر مساحة من القطعة الأرضية إعداد عقد امتياز الأرض الممنوحة على أساس ملف الامتياز المرسل إليه من قبل الديوان ويقوم بإمضائه مع مديري أملاك الدولة المعنيين، ويسهر على تسجيله، ويقوم بإيداعه لدى المحافظات العقارية المعنية في أجل لا يتعدى 15 يوماً ابتداء من تاريخ استلام الملف. ويتولى إثر ذلك مدير أملاك الدولة إرسال عقد الامتياز الذي أعده من أجل تبليغه لصاحب الامتياز.

### الفرع الثاني: التعويض عند نهاية الامتياز

يمنح عقد الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، ومن ثم فإن هذا العقد قد ينتهي إما بانقضاء هذه المدة في حالة عدم تجديده، أو بطلب من المستثمر قبل انقضاء مدته القانونية، أو في حال إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته طبقاً لما جاء بنص المادة 26 من القانون 03-10.

يترتب عن نهاية عقد الامتياز المنوه عنها أعلاه تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها، وهذا التعويض قرره المشرع في حالات إنهاء عقد الامتياز المنوه عنها أعلاه ليس إلا.

قد تتخذ الأملاك المسترجعة إحدى الوضعيتين، فإما أن تكون بوضعية جيدة، أو في الحالة المخالفة بوضعية سيئة.

ففي الحالة الأولى، فإن التعويض يتقرر لفائدة المستثمر على القيم المضافة في المستثمرة الفلاحية والتي زادت من قيمتها.

أما الحالة الثانية، فإن مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز يقطن منه نسبة 10% كتعويض يعود للدولة نتيجة الأضرار التي ألحقها المستثمر بالمستثمرة الفلاحية، وهو ما يستشف من نص 03/26 ف القانون 03-10.<sup>(1)</sup>

إن مبلغ التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة يكون بالنسبة للأملاك السطحية فقط والتي تشمل المباني والأغراس ومنشآت الري إحتراماً لمبدأ الأملاك المكتسبة أو فائض القيمة المضافة والمحقة من طرف المستثمر صاحب الامتياز على المستثمرة الفلاحية عند نهاية عقد الامتياز تطبيقاً لنص المادة 02/26 ف القانون 03-10، وحددت نسبتها بـ 10%.

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 135.

### المبحث الثاني: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز

تنص المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أن "حقوق المستثمر صاحب الامتياز تتمثل في:

- الاستغلال الحر للأرض والأموال السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية

- القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك.

- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض بتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية، ويشمل الرهن أيضا البنائيات الممكن تشييدها.

- التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بالقانون 10-03، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- تجديد الامتياز بطلب منه عند إنتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ إنتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- طلب الفسخ المسبق للإمتياز 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 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية".

حسب ماورد في نص المادة أعلاه فإن حقوق المستثمر صاحب الامتياز تتمثل في حق الاستغلال والحق في إقامة بناء داخل المستثمرة، والحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه، وكذا الحق في الخروج من الشيوخ.

أما الالتزامات الملقاة على عاتق المستثمر صاحب الامتياز فتتمثل في الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة الفلاحية، والمحافظة على طابعها الفلاحي ودفع الإتاوة بصورة مستمرة ومنتظمة ومساعدة أعوان الرقابة إذا تطلب الأمر ذلك، اكتتاب عقود التأمين، والحق في الانسحاب من المستثمرة الفلاحية الجماعية طبقا لأحكام المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326.

وسنتطرق في (مطلب أول) لحقوق المستثمر صاحب الامتياز، وفي (مطلب ثان) للالتزامات المستثمر صاحب الامتياز، وفي (مطلب ثالث) لانقضاء الامتياز.

### المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

حقوق المستثمر صاحب الامتياز تتمثل في حق الاستغلال (فرع أول)، والحق في إقامة بناء داخل المستثمرة (فرع ثان)، وفي تجديد عقد الامتياز أو إنهائه في (فرع ثالث) والحق في الخروج من الشيوخ في (فرع رابع).

#### الفرع الأول: حق الاستغلال

الاستغلال سلطة استثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته، أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل، وللمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستغلال الحر للأرض والأموال السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية ما دام لا يتعارض ذلك من أحكام القانون 10-03 ومرسومه التنفيذي وكذا دفتر الشروط، فيتعين إذن استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا مباشرا وذلك بإحيائها عن طريق حرثها وسقيها لجعلها منتجة لثمارها وباستعمال كافة الوسائل الإنتاجية لهذا الغرض التي من شأنها زيادة القدرة الإنتاجية الوطنية في الميدان الزراعي بغية تلبية الحاجات الغذائية للمواطنين وتحقيق الأمن الغذائي الذي يعد عنصرا أساسيا في الاستقلال الاقتصادي.<sup>(1)</sup>

#### الفرع الثاني: الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة

وفقا لما جاء بنص المادة 02 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المنصوص عليه بالملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، للمستثمر صاحب الامتياز الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة إستيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك.

وتجدر الإشارة في هذا المقام إلى القرار الوزاري المشترك رقم 105<sup>(2)</sup> المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء على الأراضي المتواجدة خارج النطاق العمراني الذي ينظم بناء منشآت التجهيز وسكنات المنتجين، ففي الحالة الأولى "بناء منشآت التجهيز" يجب أن لا تتجاوز مساحة البناء 50/1 من المساحة الإجمالية للمستثمرة عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 4 هكتارات،

أما في الحالة الثانية "بناء السكنات للمنتجين" فيجب أن لا تتجاوز مساحة البناء 50/1 عندما

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 138.

(2) - القرار الوزاري المشترك رقم 105 الصادر بتاريخ 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر عدد 86 لسنة 1992، المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 18/11/2015 ج ر عدد 30 الصادرة بتاريخ 17 جانفي 2016.

تكون هذه الأخيرة أقل من 05 هكتارات.

إذ يمكن المستثمر صاحب الامتياز من تشييد بناء يسهم في الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وتحسين منتوجها كبناء مسكن عائلي أو مستودعات لتجميع وتخزين المنتوج الفلاحي على سبيل المثال.<sup>(1)</sup>

فعلى الرغم من أن المشرع إعتق مبدأ عدم إمكانية البناء على الأراضي الفلاحية إلا أنه أورد بعض الاستثناءات ضمن قانون التوجيه العقاري 90-25 ضمن أحكام المادة 33 منه "على أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية".

فطبقا لنص المادة 34 من القانون السالف الذكر أعلاه يتضح أنه لا بد من الحصول على رخصة تسلم وفق الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير، فحق البناء وإنجاز أي منشأة أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة على الأرض الخصبة جدا أو الخصبة مقيد كما جاء النص عليه ضمن أحكام المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 والتي تنص على أنه "تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي".

إذ أن إقامة أي بناء أو منشأة أساسية تهدف إلى الاستغلال الزراعي أو استعمال سكني مرتبط برفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية مرتبط ومقيد بأن تكون هذه المنشآت ضرورية للاستغلال الفلاحي.<sup>(2)</sup>

من خلال ما ذكرناه فإن الأراضي الفلاحية يمكن البناء عايبها في حالة ما إذا كان للبناء أهمية في استغلال العقار الفلاحي وذلك برفع طاقته الإنتاجية وهو ما يستشف من نص المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 ، إذ يمنح رخصة في هذه الحالة طبقا للقواعد المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضي البلديات pos التي تتواجد بدائرتها العقار الفلاحي والتي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أما في حالة عدم وجود pos وهو ما جاء النص عليه في المادة 49 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 "يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة

(1) - بن ويس أحمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المجلد الرابع، العدد التاسع، جوان 2020، ص 41.

(2) - حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2010، ص 59.

## بالفلاحة الترخيص ب:

-البنائات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

-البنائات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية واللائمة للتجهيزات الجماعية.

-التعديلات في البنائات الموجودة."

إن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاث أعلاه يتطلب ترخيص مسبق من وزارة الفلاحة وهذا في حالة البناء على أرض فلاحية من أجل الاستغلال الفلاحي، فالبناء على الأراضي الفلاحية من أجل الاستغلال الفلاحي يخضع لقاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية، فيمنع كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التي تؤدي إلى تشكيل مستثمرات فلاحية ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي يحددها مخطط التوجيه الفلاحي، إذ يجب إحترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية لأن المرسوم 97-490 حدد ضمن أحكام المادة 03 منه المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية بالهكتار معتمدا في ذلك على المنطقة ونوعية الأراضي ونوعية المزروعات، كما يتعين احترام إجراء قبلي وهو دراسة التأثير على البيئة.<sup>(1)</sup>

## الفرع الثالث: الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه

إضافة إلى حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصل بها يحق للمستثمر صاحب الامتياز أن يطلب تجديد عقد الامتياز من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما يحق له طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز قبل انقضاء مدته المتفق عليها في العقد، وهو ما سنتناوله في نقطتين متتاليتين.

## أولا: تجديد عقد الامتياز

بالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون 10-03 يتبين وأن المشرع الجزائري منح للمستثمرين أصحاب الامتياز الحق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لمدة 40 سنة قابلة للتجديد لأكثر من مرة، وهذا على خلاف ما كان معمولا به وفق أحكام القانون 87-19 والذي كان يمنح للمستثمرين الحق في الانتفاع الدائم على المستثمرات الفلاحية سواء الجماعية أو الفردية منها.

إن المشرع الجزائري ومن خلال تحديده لمدة الاستغلال يكون قد وفق في ذلك، إذ أن حق الانتفاع الدائم المعتمد في ظل القانون 87-19 كان من أهم الأسباب التي أدت إلى إهمال الأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها الفلاحية والتنازل عنها لأشخاص لا صلة لهم بالمجال الفلاحي.

(1) - حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 60.

وعليه متى وفي المستثمر صاحب الامتياز بجميع التزاماته التعاقدية والقانونية خلال مدة الاستغلال جاز له أن يطلب تجديد عقد الامتياز بموجب طلب خطي يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال 12 شهرا على الأقل التي تسبق انقضاء عقد الامتياز، ويكون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يجدد لطالبه عقد الامتياز وفق دفتر شروط جديد ولمدة لا يمكن أن تتجاوز في كل الأحوال 40 سنة من تاريخ التجديد.<sup>(1)</sup>

#### ثانيا: طلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز

تنص المادة 26 من القانون 10-03 على مايلي: "تنتهي مدة حق الامتياز..... بطلب من صاحب الامتياز قبل إنقضاء مدة الامتياز".

وتنص المادة 07 من دفتر الشروط على أن "يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون 10-03..... بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز".

يستشف من نص المادتين أعلاه أن المشرع منح المستثمر الحق في فسخ عقد الامتياز بناء على طلبه وقبل انقضاء مدته ويرجع السبب في ذلك إلى سعي المشرع إلى استغلال جميع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ذلك أن عدم استغلالها بشكل جيد من شأنه الإضرار بمصالح الدولة سيما المجال الفلاحي.

إن هذا الحق يخول للمستثمر أن يطلب الفسخ المسبق لعقد الامتياز شريطة أن يتم ذلك وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة 02 من دفتر الشروط والتي توجب على المستثمر أن يوجه إشعارا كتابيا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسنة واحدة (1) على الأقل قبل فسخ عقد الامتياز الفلاحي. ومتى تقرر فسخ عقد الامتياز الفلاحي يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باسترجاع الأراضي الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز وجميع الأملاك السطحية المتصلة بها، ويحصل المستثمر طالب الفسخ في المقابل على تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة عن الأملاك السطحية المنشأة على المستثمرة الفلاحية مع طرح نسبة 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته على أن يكون مبلغ التعويض قابلا للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة.<sup>(2)</sup>

(1) - شيخ محمد زكرياء، آثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز "دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 02، العدد الخامس مارس 2018، ص 61.

(2) - المرجع نفسه، ص 62.

### الفرع الرابع: الحق في الخروج من الشيوخ

إن الأصل أن يكون للشخص ملكية مفرزة وذلك لأن البقاء على الشيوخ لا يزال أمراً غير مرغوب فيه ولا يمكن إجبار الشركاء على البقاء فيه، إذ كثيراً ما يختلف الشركاء في الشيوخ، ومن ثم فإن إستقلال الفرد باستغلال ملكه أمر لا شك في رجحانه على الاستغلال الجماعي للشركاء على الشيوخ ويشكل حافزاً قوياً للعمل والإبداع.

لذا نجد المشرع وبموجب أحكام القانون المدني وضمن أحكام المادة 722 منه قد قرر إمكانية للشريك في أن يطالب بقسمة المال الشائع مالم يكن مجبراً على البقاء فيه بموجب نص أو إتفاق.

كما خول القانون لعضو المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب نص المادة 11/ف02 من القانون 10-03 الحق في الخروج من الشيوخ بإنشاء مستثمرة فردية.<sup>(1)</sup>

إذ أن الإختلاف الوارد بين إمكانية الخروج من الشيوخ وفقاً لأحكام القانون المدني والخروج من الشيوخ في إطار المستثمرة الفلاحية الجماعية المسيرة بموجب عقد الامتياز الفلاحي وفقاً لأحكام القانون 10-03 هو أن المستثمر الفلاحي لا يمكن أن يلجأ إلى قسمة مهايأة<sup>(2)</sup> (إتفاقية) أو قسمة قضائية بل يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقاً بعقد الامتياز في إطار مستثمرة فلاحية جماعية، ومحضر القسمة الودية التي قام بها أعضاء المستثمرة، إلى جانب مخطط التقسيم الودي الذي يعده خبير مساحي يصادق عليه من طرف مصالح مديرية مسح الأراضي، بحيث أنه يعد الوحيد الذي يمكنه أن يقرر مدى إمكانية استقادة المستثمر الفلاحي من مستثمرة فلاحية مفرزة أم لا.

يتوجب على المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الرد على الطلب في مدة أقصاها 15 يوماً، ويمكن تمديد هذه المهلة إلى 30 يوماً، وعليه وقبل اتخاذ أي قرار يجب أن يكون مبرراً قانوناً إما:

- بالقبول لكون مساحة المستثمرة الفلاحية المراد إنشاؤها تتوفر على المساحة المرجعية المقررة بنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ومراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490. ففي هذه الحالة تكون عملية تجزئة الأرض الفلاحية لا تقل عن المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية المبينة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، فإن طلب المستثمر يقبل من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز الخروج من

(1) - أنظر في ذلك نموذج التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فردية (ملحق رقم 15).

(2) - قسمة المهايأة وهي قسمة الانتفاع أو الاستغلال، وهي قسمة ودية مؤقتة لمنافع المال المملوك على الشيوخ دون الأعيان التي تبقى في الشيوخ، كما أنها تقع على تنظيم الانتفاع بالمال الشائع أثناء الشيوخ، للتفصيل أكثر راجع، بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 166.

حالة الشيوخ بعد التوقيع على دفتر الشروط وإحالة الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد امتياز جديد يحل محل عقد الامتياز الأصلي السابق.

وبعد استكمال شكلية التسجيل والشهر من طرف إدارة أملاك الدولة للعقد، يعمل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على تسجيل المستثمرة الفلاحية الجديدة بعد تغيير المعطيات في بطاقة المستثمرة الفلاحية القديمة.<sup>(1)</sup>

-وإما بالرفض لكون مساحة المستثمرة المراد إنشاؤها تقل عن المساحة المرجعية المقررة بنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 10-326، والمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية.<sup>(2)</sup>

ففي هذه الحالة يرفض طلب المستثمر صاحب الامتياز وما يبقى على هذا الأخير سوى البقاء في الشيوخ أو النزول عن حقه في إطار أحكام المواد 15 و16 و18 و19 من القانون 03-10.

#### المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

يرتب عقد الامتياز التزامات في ذمة المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز والتي يتعين عليه الوفاء بها في مواجهة الدولة مانحة الامتياز تحت طائلة حرمانه من حق الامتياز، وهي الالتزامات التي تجد أساسها القانوني في فحوى المواد 22 إلى 25 من القانون 03-10 والمادة 03 من دفتر الشروط.

لذا تتمثل التزامات المستثمر صاحب الامتياز في الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة الفلاحية في (فرع أول)، وكذا المحافظة على طابعها الفلاحي في (فرع ثان)، ودفع الإتاوة بصورة منتظمة ومستمرة في (فرع ثالث)، ومساعدة أعوان الرقابة إذا تطلب الأمر ذلك في (فرع رابع)، واكتتاب عقود التأمين في (فرع خامس)، وكذا الحق في الانسحاب من المستثمرة الفلاحية الجماعية في (فرع سادس).

#### الفرع الأول: الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة

يقصد بهذا الالتزام ذلك المجهود الإرادي الذي يبذله العضو في مستثمرة فلاحية وتتوقع به المستثمرة الفلاحية عند ممارسة نشاطها، إذ يجب على كل مستثمر فلاحي أن يسخر قوة عمله في خدمة المستثمرة وذلك حسب الإتفاق المتوصل إليه من طرف الأعضاء في المستثمرة الفلاحية، لذا يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية المشاركة الشخصية والمباشرة في أشغال المستثمرة.

#### الفرع الثاني: المحافظة على الطابع الفلاحي للمستثمرة الفلاحية

طبقا لنص المادتين 23 و24 من القانون 03-10 والمادة 03 من دفتر الشروط يجب على كل

(1) - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، مرجع سابق، ص 168.

(2) - شعابنة إيمان، مرجع سابق، ص 214 و215.

مستثمر أن يقوم بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأموال السطحية الملحقة بها، ويتعهد بالإعتناء بهذه الأراضي والعمل على استثمارها والمحافظة على طابعها الفلاحي، وأن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية.

### الفرع الثالث: دفع الإتاوة

طبقاً للمادة 04 من القانون 03-10 فإن حق الامتياز يمنح مقابل دفع إتاوة سنوية لمصالح الدولة وأن عدم دفعها يعد إخلالاً بالإلتزامات ويرتب سقوط حق الامتياز.<sup>(1)</sup>

### الفرع الرابع: مساعدة أعوان الرقابة

خلال الزيارات الميدانية التي تقوم بها الجهات المختصة (أعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) يتعين على المستثمر صاحب الامتياز تقديم المساعدة لأعوان الرقابة، ويجب على المستثمر صاحب الامتياز تسهيل عملية الدخول إلى المستثمرة وتزويد هؤلاء الأعوان بكل المعلومات الضرورية والوثائق المطلوبة.<sup>(2)</sup>

### الفرع الخامس: اكتتاب عقود التأمين

لم يتم النص في القانون 03-10 على هذا الإلتزام، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 69 من القانون 08-16 نجدها قد ألزمت المستثمرين الفلاحين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية الذين يستفيدون من إجراءات دعم أو مساعدة الدولة مهما كان شكلها وكيفياتها إكتتاب عقود التأمين.

ويقصد بالتأمين في مفهوم المادة 619 من القانون المدني المعدل والمتمم، والمادة 02 من 07-95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بأنه العقد الذي يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.

وقد بينت المادة 52 من الأمر رقم 07-95<sup>(3)</sup> المؤرخ في المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بعض الأخطار المناخية التي قد تصيب الأغراس كالبرد، الجليد، الفيضانات

(1) - لنقار بركاهم سمية، الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت، مرجع سابق، ص 291.

(2) - المرجع نفسه، ص 292.

(3) - الأمر 07-95 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 لسنة 1995، المعدل والمتمم بموجب القانون 06-04، المؤرخ في 20/02/2006 ج ر رقم 15 لسنة 2006.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 95-416<sup>(1)</sup> المؤرخ في 09/12/1995 شروط ضمان الأخطار الزراعية وكيفياته.

فيجب على المستثمر أن يؤمن نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبه كتأمين المزروعات من المخاطر الزراعية حتى يستطيع أن يتقاضى من شركة التأمين تعويضا عن هذا الضرر، بالإضافة إلى التأمين على المخاطر الفلاحية يجب على المستفيد القيام بالتأمين على نفسه ضد مخاطر المرض والوفاة والعجز.<sup>(2)</sup>

### الفرع السادس: الحق في الانسحاب من المستثمرة الفلاحية

يحق للمستثمر صاحب الامتياز الانسحاب من المستثمرة الفلاحية قبل إنتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط وذلك بطلب من المعني طبقا لنص المادة 26 من القانون 10-03، والملاحظ أن القانون 10-03 لم يحدد أي مدة لممارسة الحق في الانسحاب، غير أنه وبالرجوع إلى دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة نجد أنه حدد مدة سنة على الأقل لتقديم طلب الانسحاب والذي يكون بواسطة إشعار.<sup>(3)</sup>

### المطلب الثالث: انقضاء عقد الامتياز

يتهي عقد الامتياز في مفهوم المادة 26 من القانون 10-03 في الأحوال التالية، إذا انتهت مدته القانونية دون تجديده، نهايته قبل انقضاء مدته، ونهايته بالفسخ عند إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته. ويترتب عن إنتهاء عقد الامتياز في الحالات الأنف ذكرها استرجاع الدولة للأملاك والحقوق العينية العقارية التابعة لها.

لذا سنبين وفي(فرع أول) نهاية عقد الامتياز بانقضاء مدته دون تجديده وفي(فرع ثان) نهاية عقد الامتياز قبل انقضاء مدته (الفسخ الاتفاقي)، وفي(فرع ثالث) نهاية حق الامتياز بالفسخ الإداري وفي (فرع رابع) للآثار المترتبة عن فسخ عقد الامتياز.

### الفرع الأول: نهاية عقد الامتياز بانقضاء مدته دون تجديده

يعد عقد الامتياز من العقود الزمنية بحيث حددت الدولة مدة زمنية معينة لتنفيذه، ومنه فإن انتهاء

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 95-416 المؤرخ في 09/12/1995 المتضمن شروط ضمان الأخطار الزراعية، ج ر رقم 76 لسنة 1995.

(2)- كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 180.

(3)- منتالشتة شفيق، النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة "تقنية الامتياز"، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2018/2017، ص 157.

المدة يعني بالضرورة انتهاء العقد، غير أن المشرع ربط الانتهاء التام للمدة الأولى لعقد الإمتياز برغبة المستثمر صاحب الإمتياز في عدم تجديده.

فبالرجوع إلى نص المادة 02 من دفتر الشروط فقد نظم واقعة تجديد مدة عقد الامتياز على عكس واقعة عدم التجديد، حيث أنه في حالة تجديد الامتياز يجب على المستثمر صاحب الامتياز وقبل انتهاء مدة العقد تقديم طلب أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة عدم قيام المستثمر صاحب الامتياز بهذا الإجراء، فهذا يدل على أن هذا الأخير لا يرغب في مواصلة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وبالنتيجة ينتهي عقد الامتياز بانتهاء المدة القانونية لعقد الامتياز وعدم رغبة المستثمر في تجديده والسعي في ذلك بإتخاذ الإجراءات المتطلبة قانونا.

فعلى الرغم من عدم إهتمام المشرع بمسألة عدم تجديد الامتياز كما فعل بالنسبة لتجديده، إذ من المفروض أن يفصح المستثمر أيضا برغبته في عدم تجديد الإمتياز أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال مدة سنة (01) قبل إنتهاء العقد وذلك حتى يتسنى للإدارة تنظيم أمورها في إعادة منح حق الامتياز طبقا للمادة 17 من القانون 10-03.

كما تجدر الإشارة إلى أن مدة المطالبة بتجديد عقد الامتياز هي مدة سقوط الحق، أي لا يمكن للمستثمر صاحب الامتياز عند إنتهاء مدة العقد دون إتباع الإجراء المنصوص عليه في المادة 02 من دفتر الشروط المطالبة بتجديده لسقوط حقه طالما أن نص المادة 02 قد حثت على القيام بهذا الإجراء على وجه اللزوم، فمتى أغفله المستثمر سقط حقه في ذلك وبالنتيجة يعتبر العقد منتهيا.<sup>(1)</sup>

إن المتفحص للقانون 10-03 ودفتر الشروط يلاحظ أنهما لم يتطرقا لحالة رفض السلطة المانحة طلب المستثمر تجديد عقد الامتياز وإن كان الأمر يستوجب اللجوء إلى القضاء لإجبار مديرية أملاك الدولة على قبول طلب التجديد، وهل يمكن إجبار الإدارة من طرف القاضي لقبول طلب التجديد، وهل بإمكان القاضي أن يتدخل في إرادة المتعاقدين.

وقد صدر قرراين عن مجلس الدولة بهذا الصدد، عن الغرفة الثالثة بتاريخ 2004/03/09 في الملف رقم 011950 والملف رقم 011952 قضيا بأنه "لما كان عقد الإمتياز عقدا إداريا تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل بشكل إستثنائي مؤقت وقابل للرجوع عنه، فإنه لا حق شخصيا دائما للمستفيد بما في ذلك حق تجديد الإمتياز الذي هو حق مؤقت وقابل للرجوع فيه متى رأت ذلك السلطة المانحة لهذا العقد."<sup>(2)</sup>

(1) - كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 67.

(2) - حمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 23.

### الفرع الثاني: نهاية عقد الامتياز قبل انقضاء مدته (الفسخ الاتفاقي)

يجوز للمستثمر صاحب الامتياز قانونا المطالبة بإنهاء عقد الامتياز قبل انقضاء مدته، ويكون الإنهاء في هذه الحالة بمثابة إتفاق يستند إلى رضا الطرفين على نقض العقد والتحلل منه بإرادتهما المشتركة شريطة أن تكون إرادة الطرفين صريحة وواضحة ويشترط أن يفرغ هذا الاتفاق في شكل معين.

إذ يعد فسخ العقد Resiliation du contrat جزءا يجوز للإدارة توقيعه على المتعاقد بوضع نهاية للرابطة التعاقدية بينهما وفي الغالب تستخدم الإدارة هذا الجزء في حال إرتكاب المتعاقد لخطأ جسيم في تنفيذ إلتزاماته التعاقدية، ومن المبادئ الأساسية المستقر عليها قضاء أن يكون الفسخ مسبقا بإعذار المتعاقد إلا إذا اشترط في العقد على إعفاء الإدارة منه، أو إذا ثبت من ظروف الحال أن الإعذار لا فائدة منه، وتملك الإدارة فسخ العقد بإرادتها المنفردة ولو لم ينصفي العقد على ذلك.<sup>(1)</sup>

فالفسخ الاتفاقي أو ما يعرف "بإقالة العقد" يتجلى بإنهاء الاتفاقية شأنه في ذلك شأن العقود الإدارية إذا إتفق الأطراف على وضع نهاية للعقد قبل انتهاء موضوعه أو التاريخ المحدد له مبدئيا، وفي بعض الحالات قد تكون الشروط المبرمة حول هذا النوع من الفسخ عرضة للنزاع أمام القضاء.<sup>(2)</sup>

فقد يكون الفسخ التلقائي الناتج عن زوال موضوع العقد، فزوال موضوع العقد ذاته يضع نهاية له وذلك نتيجة لحادث خارجي، فيحول الحادث دون تنفيذ العقد، أي أن يكون تنفيذ الإلتزامات التعاقدية قد أصبح مستحيلا أي يصبح العقد مفرغا من مقوماته.

أما الفسخ التلقائي المنصوص عليه في العقد، فإن العقد ينص عليه عندما تتحقق بعض الظروف فيتحقق فسخ العقد تلقائيا.<sup>(3)</sup>

فالفسخ الاتفاقي وفقا للقواعد العامة وما أقره نص المادة 120 من القانون المدني هو أن يتضمن العقد محل الفسخ شرطا يقضي بفسخه يكون في شكل الاتفاق الذي يبرم بين طرفي العقد على أن يعتبر العقد مفسوخا عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه دون الحاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفي من توجيه إعذار إلى الطرف الذي تخلى عن التزامه، فإن لم يقم هذا الأخير بتنفيذ التزامه وجب رفع دعوى إلى القضاء وللقاضي أن يمنح للمخل بالتزاماته نظرة الميسرة لتنفيذ التزاماته.<sup>(4)</sup>

(1) - مازن ليلو راضي، مرجع سابق، ص 274.

(2) - خالد خليل ظاهر، مرجع سابق، ص 280.

(3) - المرجع نفسه، ص 281.

(4) - علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، د ط، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، سنة 1998، ص 106.

فقد يتفق المتعاقدان على أن يكون العقد مفسوخا إذا لم يتم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزاماته وذلك لا يعني من الإلتجاء إلى القضاء ليحكم بالفسخ وفي هذه الحالة للقاضي سلطة تقديرية، ويستطيع المدين أن يتوقى الفسخ بتنفيذ التزامه قبل صدور الحكم بالفسخ ويجب الإعذار في هذه الحالة طبقا لنص المادة 120 من ق م، كما قد يكون الاتفاق ما بين المتعاقدين على أن يكون العقد مفسوخا بحكم القانون وفي هذه الحالة يكون الشرط المتفق عليه سائبا للقاضي سلطته التقديرية فلا يمنح المدين مهلة للوفاء ويتحتم عليه الحكم بالفسخ، ويجب رفع الدعوى للحكم بالفسخ ويشترط الإعذار أيضا، ويكون الحكم بالفسخ موقرا وكاشفا وليس منشئا له.

كما قد يتفق المتعاقدان على أن يكون العقد مفسوخا بحكم القانون ودون حاجة إلى حكم قضائي وهذا أعلى درجة من درجات الاتفاق على الفسخ في القانون المدني الجزائري فيفسخ العقد من تلقاء نفسه دون حاجة إلى رفع دعوى للحصول على حكم بالفسخ ولا يعني ذلك من الإعذار وإذا لم يتفق الطرفان في العقد على الصفة التي يتم بها الإعذار فيكون طبقا لما جرى عليه العرف.<sup>(1)</sup>

وبالرجوع لنص المادة 02 من دفتر الشروط التي تنص على أن يتفق الطرفان على الوسيلة والمدة التي يتعين فيها طلب إنهاء العقد وهو ما أصطلح عليه في دفتر الشروط بالفسخ المسبق للامتياز، غير أن المادة قد أغفلت تحديد الجهة التي يتعين أن يرسل إليها الإشعار المتضمن إنهاء العقد هذا من جهة ومن جهة أخرى قد حددت مدة إنتهاء العقد بسنة واحدة على الأقل دون تحديد نقطة نهاية هذه المدة على عكس ما ورد بخصوص عملية تجديد العقد حيث حددت المدة بسنة واحدة قبل إنتهاء العقد.<sup>(2)</sup>

ولعل أن سبب عدم تحديد بدء نهاية مدة إيداع طلب إنهاء العقد تعود لاعتبارات شخصية قد تتعلق بقدرة المستثمر في الاستغلال وأخرى تتعلق بالموسم الفلاحي للمنتوج الذي يختلف من محصول لآخر.

ويتعين على المستثمر توجيه الإشعار بإنهاء العقد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى وإن كانت المادة 02 من دفتر الشروط قد أغفلت النص على ذلك، ويتعين على المستثمر أيضا إعلام الجهة المختصة المانحة لحق الامتياز كتابيا وبشكل رسمي، ويتربط عن ذلك زوال صفة المستثمر صاحب الامتياز بمجرد إنتهاء مدة العقد، وبالنتيجة إنتهاء صلته بالأراضي الفلاحية التي سيمنح حق امتيازها مجددا.

(1) - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، طبعة جديدة مزينة ومنقحة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2004 ص 358 و359.

(2) - كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 68.

### الفرع الثالث: نهاية حق الامتياز بالفسخ الإداري

إذا كان للدولة حق ممارسة الرقابة على أعمال المستثمرين داخل المستثمرة الفلاحية، ومدى التزامهم بأحكام القانون 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 وكذا بنود دفتر الشروط وذلك بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فلها الحق أيضا في توقيع الجزاء المتمثل في فسخ العقد في حالة عدم إمتثال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المواد 04 و22 و23 و29 من القانون 03-10.

فإدارة أملاك الدولة تستطيع بإرادتها المنفردة توقيع العقوبة إذا نص العقد على ذلك، غير أنها ملزمة أولا باتباع الإجراءات المسبقة المتمثلة في الإعدار بالتنفيذ.<sup>(1)</sup>

فسخ العقد هو حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزامه فالفسخ جزاء إخلال العاقد بالتزامه ليتحرر العاقد الآخر نهائيا من الالتزامات التي يفرضها عليه العقد.<sup>(2)</sup> ويعرف الفسخ أيضا بأنه حق المتعاقد في العقد الملزم لجانبين إذا لم يوف المتعاقد الآخر بالتزامه في أن يطلب حل الرابطة العقدية كي يتخلص هو من التزامه، فهو إنحلال الرابطة العقدية بأثر رجعي بسبب أن أحد الطرفين لم ينفذ التزامه.<sup>(3)</sup>

فالفسخ في هذه الحالة يسمى بالفسخ بالطريق الإداري "الفسخ الإداري" وهو سلطة تقديرية تستقل بها الإدارة من أجل تحقيق المصلحة العامة، فهذه الطريقة تتميز بالسرعة عن طرق الفسخ الأخرى، وتؤدي في حالات معينة إلى خلق حق للمتعاقد في التعويض عن الأضرار التي لحقت به، وعن الكسب الذي فوتته الإدارة عنه.<sup>(4)</sup>

ويكون الفسخ في حال إخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية، فالإخلال بالالتزام أو عدم تنفيذه كلياً أو جزئياً أو التأخر في التنفيذ يؤدي إلى حل الرابطة العقدية بعد نشوئها صحيحة.<sup>(5)</sup>

وقد خول المشرع وبموجب أحكام المادة 29 من القانون 03-10 للجهة المختصة بفسخ عقد الامتياز في حال إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات التعاقدية الملقاة على عاتقه بموجب بنود عقد الامتياز ودفتر الشروط المرفق به، ويعد إخلالا من المستثمر في حالة:

(1) - كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03-10، مرجع سابق، ص 123.

(2) - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 348.

(3) - بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، سنة 2005، ص 301.

(4) - Yves Gaudement, Traite de droit administratif, droit administratif general, tome 1, 16 edition L G D PARIS 2001, P 704.

(5) - فيلالى على، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، د ط، وحدة الرغاية، الجزائر، سنة 2010، ص 433.

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و/ أو الأملاك السطحية.
- عدم استغلال الأراضي و/ أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة (01).
- التأجير من الباطن للأراضي و/ أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة مدة سنتين (02) متتاليتين.

كما جاء بنص المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على أن "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.
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (02) متتالين، وبعد إعدارين (02) غير مثيرين.
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

يتضح من خلال فحوى المادتين أعلاه أن أي إخلال للمستثمر بالتزاماته التعاقدية يترتب عليه فسخ عقد الامتياز الممنوح له من طرف الدولة على أراضي المستثمرات الفلاحية بالطرق الإدارية، وذلك بعد إعداره مرتين للإمتثال للقانون ولبنود العقد ودفتر الشروط.

فسخ عقد الامتياز طبقاً لأحكام القانون 10-03 يكون من جانب واحد وبالطرق الإدارية وليس بالطريقة القضائية كما كان عليه الأمر في ظل القانون 87-19 الذي كان يتم أمام الجهة القضائية المختصة بطلب من الوالي المختص إقليمياً بعد اتخاذ جملة من الإجراءات المسبقة ما يشكل ضماناً حقيقية للمنتج الفلاحي في ظل القانون 87-19 الملغى، على خلاف فسخ العقد بالطرق الإدارية مما يجعل الإدارة قد تتعسف في استعمال سلطتها التقديرية، مما يلحق ضرراً بمصلحة المستثمر لنقص الضمانات لا سيما القضائية منها.<sup>(1)</sup>

ويكون قرار فسخ عقد الامتياز قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة خلال شهرين (02) من تاريخ تبليغه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقاً لنص المادة 28 فقرة 03 من القانون 10-03 أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً طبقاً لنص المادة 801 من ق إ م إ، ما دامت إدارة أملاك الدولة هي من تختص بفسخ عقد الامتياز باعتبارها سلطة إدارية محلية وليست مركزية.

(1) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 170.

فالتعني في القرار المتضمن فسخ عقد الامتياز من قبل المستثمر صاحب الامتياز أمام المحاكم الإدارية المختصة بحيث ينظر القاضي المختص في هذه الحالة في مدى شرعية قرار الفسخ من الناحية الخارجية المتمثلة في عيب الإختصاص، وعيب الشكل والإجراءات، ومن الناحية الداخلية من حيث محله وسببه وغايته.<sup>(1)</sup>

ويجدر التنويه في هذا المقام إلى الطعن القضائي في قرار الفسخ يجب أن يرفع خلال أجل شهرين (02) من تاريخ تبليغه من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمام الجهة القضائية المختصة تحت طائلة رفض الدعوى شكلا، وهو أجل قصير بالمقارنة مع الأجل المقرر ضمن القواعد العامة والمنصوص عليه ضمن أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمقدر ب(04) أشهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري أو نشره.

إضافة إلى ذلك فإن المستثمر صاحب الامتياز ملزم قانونا بشهر عريضة إفتتاح الدعوى القضائية الرامية إلى طلب إبطال فسخ عقد الامتياز في المحافظة العقارية المختصة إقليميا محل شهر الحق العيني العقاري "فقرة محل الامتياز الفلاحي" تحت طائلة رفض الدعوى شكلا، وهو الأمر الذي أقره نص المادة 17 فقرة 03 من ق م إ، وطبقا لنص المادة 85 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

بعد إشهار عقد فسخ الامتياز يجب على المحافظ العقاري المختص أن يضع تأشيرة الإلغاء على هامش عقد الامتياز الممنوح والمذكور في "فقرة أصل الملكية".

#### الفرع الرابع: الآثار المترتبة عن فسخ عقد الامتياز

يرتب الفسخ الإداري لعقد الامتياز الممنوح للمستثمرين الفلاحيين على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا لأحكام القانون رقم 10-03 آثارا قانونية تتمثل في، إسترجاع الدولة لأراضيها الفلاحية محل الامتياز الفلاحي (أولا)، وفي تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة (ثانيا) وعدم توقف الاستغلال المنتظم للمستثمرة الفلاحية (ثالثا).

#### أولا: إسترجاع الدولة لأراضيها الفلاحية

نهاية حق الامتياز قد يكون بانقضاء المدة القانونية للامتياز، أو في حالة عدم تجديده بطلب من صاحب الامتياز قبل إنقضاء مدة الامتياز، أو في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، ففي كل هذه الحالات تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز والأملاك السطحية على الحالة التي هي عليها

<sup>(1)</sup> -بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2009، ص170.

ويترتب عن ذلك تعويض أصحاب الامتياز المعنيين عن الأملاك السطحية والذي تحدده إدارة أملاك الدولة، وفي حال إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يتم تعويض المستثمر صاحب الامتياز عن الأملاك السطحية مع خصم 10%، وفي جميع الأحوال تخصم من التعويض الديون المستحقة لدى إدارة أملاك الدولة والديون الجبائية والبنكية، غير أنه يمكن الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة، ويكرس نهاية الامتياز في كل الحالات بفسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة، ويعاد منح الأراضي في إطار أحكام القانون 03-10.<sup>(1)</sup>

إذ يحق للدولة بعد فسخ عقد الامتياز بالطريقة الإدارية بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته إسترجاع أراضيها الفلاحية-(الوعاء العقاري)- التي كانت محل الامتياز الفلاحي، وبالتالي أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن على الحالة التي عليها للدولة باعتبارها مالكة الرقبة طبقا لنص المادة 26 فقرة 02 من القانون 03-10 والمادة 08 فقرة 08 من دفتر الشروط.<sup>(2)</sup>

في حين يؤدي فسخ عقد الامتياز بالنسبة للمستثمرة الفردية إلى إسترجاع الأراضي الفلاحية المكونة للمستثمرة الفردية والأملاك السطحية وإعادة توزيعها من جديد على من تتوفر فيهم شروط منح الامتياز الفلاحي.

#### ثانيا: تعويض تحدهه إدارة أملاك الدولة

طبقا لأحكام المادة 26 فقرة 03 من القانون 03-10 فإن فسخ عقد الامتياز يرتب بالنسبة للأملاك السطحية الحق في التعويض والذي يتم تحديده من قبل إدارة أملاك الدولة مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حال إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، ويشمل التعويض المباني والأغراس ومنشآت الري احتراماً لمبدأ الأملاك المكتسبة أو فائض القيمة المضافة أو المحققة من طرف المستثمر صاحب الامتياز على المستثمرة الفلاحية عند نهاية عقد الامتياز، كما تحتسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض طبقا لنص المادة 27 من القانون 03-10 والمادة 08 من دفتر الشروط.<sup>(3)</sup>

كما يكون مبلغ التعويض قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة وهي في هذه الحالة المحاكم الإدارية باعتبارها الجهة القضائية المختصة بمثل هذه الدعاوى طبقا لنص المادة 802 من ق إ م إ، مع ملاحظة أن المشرع لم يحدد أجل لرفع دعوى إعادة النظر في التعويض المقترح من قبل إدارة أملاك

(1)- أنظر في ذلك المنشور الوزاري رقم 1809 المؤرخ في 05/12/2017 بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري يتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ملحق رقم 03).

(2)- لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 173.

(3)- المرجع نفسه، ص 174.

الدولة على غرار الأجل الذي حدده لرفع دعوى إلغاء قرار فسخ عقد الامتياز الذي حدده بأجل شهر (01) واحد، ما يجعل دعوى إعادة النظر في مبلغ التعويض تخضع للأجل الطويل المقرر في القواعد العامة أي (15) سنة، وهو أجل تقادم الدعوى وتقادم الحقوق طبقاً لنص المادة 308 من القانون المدني.<sup>(1)</sup>

### ثالثاً: عدم توقف الاستغلال المنتظم للمستثمرة الفلاحية

إذا كانت المستثمرة الفلاحية جماعية أي مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فإن فسخ عقد الامتياز، أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأموال السطحية موضوع الامتياز طبقاً لنص المادة 24 من القانون 03-10 والتي مفادها "عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب امتياز فإن فسخ عقد الامتياز أو وفاة عضو أو عدة أعضاء منهم لا يؤدي إلى توقف الاستغلال المنتظم للأراضي الفلاحية والأموال السطحية".

ما يستخلص من نص المادة أعلاه أنه حتى وفي حالة الفسخ الإداري لعقد الامتياز فإن ذلك لا يحول دون استمرارية الاستغلال المنتظم للمستثمرة الفلاحية الجماعية، بحيث أن فسخ عقد الامتياز بالنسبة لعضو أو عدة أعضاء من المستثمرة الفلاحية الجماعية لا يؤدي ذلك إلى توقف استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المكونة للمستثمرة الجماعية.

على خلاف المستثمرة الفلاحية الفردية ذات الشخص الوحيد مالم يشمل الفسخ جميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية حيث في هذه الحالة يتم استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للمستثمرة والتي هي ملك للدولة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعادة توزيعها من جديد على مستثمرين جدد ممن تتوفر فيهم الشروط القانونية المطلوبة طبقاً لأحكام القانون 03-10.<sup>(2)</sup>

(1) - تنص المادة 308 من القانون المدني على أن "يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر سنة فيما عدا الحالات التي ورد

فيها نص خاص في القانون وفيما عدا الاستثناءات الآتية...."

(2) - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 175.

### المبحث الثالث: المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز

كرس المشرع الجزائري لحق الامتياز حماية مدنية أمام القضاء العادي وحماية إدارية أمام القضاء الإداري.

وأحال لجهات القضاء العادي والمتمثلة في القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية والغرفة العقارية بالمجالس القضائية والغرفة العقارية بالمحكمة العليا الاختصاص الأصيل في البت والفصل في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية المستحدثة بموجب القانون 10-03، هذه النزاعات قد تتخذ عدة صور منها النزاعات التي تثار ما بين أعضاء المستثمرة لعدم قيام عضو بتنفيذ التزاماته التعاقدية، أو في حال إضرار هذا الأخير بالغير، أو نزاع حول تسوية تركة عضو في المستثمرة الفلاحية، أو قد يثار نزاع حول تقسيم الأرباح أو الحصص، وكذا المنازعات التي قد تثار أثناء ممارسة الدولة لحقها في الشفعة.

كما لا تخضع المنازعات المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية إلى جهة قضائية واحدة منتمية إلى هرم قضائي واحد، وإنما يتوزع الاختصاص القضائي بخصوص هذه المنازعات المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية حسب طبيعة النزاع القائم وأطرافه، فإما أن يخضع النزاع لاختصاص القضاء العادي أي القضاء العقاري وإما أن ينضوي النزاع ضمن اختصاص القضاء الإداري على اعتبار وجود الدولة كطرف في النزاع باعتبارها مالكة للرقبة.

لذا ولتحليل هذا المبحث فإنه يتعين دراسته وفق المنظور التالي، بداية بيان اختصاص جهات القضاء العادي في (مطلب أول)، ثم بين اختصاص القضاء الإداري في (مطلب ثان).

#### المطلب الأول: اختصاص جهات القضاء العادي

لقد نص القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفصل الثالث منه في القسم الأول على صلاحيات القسم العقاري ضمن المواد 512 و514 حيث نصت المادة 513 على ما يلي: " ينظر القاضي العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها"، كما جاء بنص المادة 514 من ق إ م إ على أن " ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية".

فيختص القسم العقاري طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها.

كما ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية.

يتضح من أحكام المادتين 513 و514 من ق إ م إ أن القسم العقاري هو من يختص نوعيا بالنظر في كل المنازعات المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية وهذا متى نشبت هذه المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة أو بينهم وبين الغير، أو ضد عضو من أعضاء المجموعة الواحدة، وهذا بسبب خضوعهم لأحكام وقواعد القانون الخاص.<sup>(1)</sup>

وهو ما جاء في اجتهادات المحكمة العليا منها القرار رقم 148 الصادر بتاريخ 2013/07/08 الذي قضى بأن القضاء العادي هو المختص بالفصل في دعوى طرد مستثمرة فلاحية من قطعة أرضية مرفوعة عليها من طرف شخص طبيعي.<sup>(2)</sup>

وفي هذا الصدد أيضا نجد قرار المحكمة العليا رقم 139 الصادر بتاريخ 2013/05/13 الذي قضى بأنه يختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بطرد أعضاء المستثمرة الفلاحية من الوعاء العقاري المنتفع به، بينما يكون القضاء الإداري مختصا للفصل في دعاوى إلغاء القرارات والعقود الإدارية المتضمنة إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، سواء في ظل القانون 87-19 أو في إطار القانون 10-03.<sup>(3)</sup>

وستنطبق ضمن ثنايا هذا المطلب إلى بيان تعريف الاختصاص في (فرع أول)، وفي (فرع ثان) نتناول النزاعات التي تثار بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.

### الفرع الأول: تعريف الاختصاص

يعد الاختصاص من المسائل الجوهرية في سير الدعوى القضائية، ويقصد به ولاية القضاء بالفصل في القضايا المطروحة أمامه وفقا لمعايير النوع والموقع الإقليمي، ويعد أول ما ينظر فيه القاضي شمول ولايته في الخصومة، ويقع على المتقاضى أن يدرك تماما الجهة التي خولها القانون النظر في دعواه نوعيا وإقليميا إما بموجب القواعد العامة أو بموجب نص خاص، إذ أن العديد من القضايا تنتهي دون

(1) -لعشاش محمد ، مرجع سابق، ص87.

(2) -للتفصيل أكثر راجع مجلة المحامي، نشرة دورية تصدر عن منظمة المحامين سطيف، العدد 31، ديسمبر، سنة 2018 ص133.

(3) -المرجع نفسه، ص136.

الفصل في الموضوع ويعود عدم قبولها من حيث الشكل إلى عدم اختصاص الجهة المرفوعة أمامها الدعوى.<sup>(1)</sup>

والاختصاص نوعان اختصاص نوعي واختصاص إقليمي وهو ما سنتناوله تباعاً ضمن ثنايا الفقرتين التاليتين:.

### أولاً: الاختصاص النوعي

يقصد بالاختصاص النوعي ولاية الجهة القضائية على اختلاف درجاتها بالنظر في نوع محدد من الدعاوى فالاختصاص النوعي هو توزيع القضايا بين الجهات القضائية المختلفة على أساس نوع الدعوى بعبارة أخرى هو نطاق القضايا التي يمكن أن تباشر فيه جهة قضائية معينة ولايتها وفقاً لنوع الدعوى.

ويعتمد التنظيم القضائي في الجزائر على وحدة الجهة القضائية الأساسية المتمثلة في المحكمة بحيث لا وجود للتعدد المادي للمحاكم إنما هناك محكمة تتشكل من أقسام مكلفة بالنظر في مختلف القضايا المطروحة أمامها بحسب طبيعة النزاع وإن كان عرف الاصطلاح المعمول به وصف كل قسم من أقسام المحكمة "بمحكمة".<sup>(2)</sup>

### ثانياً: الاختصاص الإقليمي

يقصد به ولاية الجهة القضائية بالنظر في الدعاوى المرفوعة أمامها استناداً إلى معيار جغرافي يخضع للتقسيم القضائي ويشمل موضوع الاختصاص الإقليمي قاعدة عامة تعتمد موطن المدعى عليه معياراً للاختصاص "ومجموعة استثناءات بحسب كل حالة.

### الفرع الثاني: النزاعات التي تثار بين أعضاء المستثمرة الفلاحية

سنتطرق لها من زاويتين الأولى تتعلق بالنزاعات التي تثار بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة (أولاً)، والثانية تتعلق بالنزاعات التي تثار ما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير (ثانياً) سواء أكان شخص من أشخاص القانون الخاص أم شخص من أشخاص القانون العام.

(1) - بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008)، ط 01 منشورات بغداد، سنة 2009، ص 74.

(2) - المرجع نفسه، ص 75.

### أولاً: النزاعات التي تثار بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة

تتجسد هذه النزاعات عموماً حول تقسيم الأرباح، والنزاعات حول إدارة المستثمرة الفلاحية، والنزاعات الناشئة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية، والنزاعات الناجمة عن تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية، وسواء تعلق الأمر بالمنتجين في ظل القانون 87-19، أو أصحاب الامتياز في ظل القانون 10-03، وهو ما سنورده ضمن الآتي بيانه:

#### أ- النزاعات حول تقسيم الأرباح

منح المشرع للمستغلين الفلاحين الحرية والاستقلالية في تسيير المستثمرة الفلاحية، وقد ألزمت المادة 09 من القانون 87-19 الملغى بموجب القانون 10-03 المنتجين الفلاحين بالاستغلال الجماعي وعلى الشيوخ وبخصص متساوية، مما يتوجب معه تقسيم الأرباح بين المنتجين بالتساوي، وأن أي نزاع يتعلق بتقسيم الأرباح يرفع أمام القضاء العادي ويكون صاحب الاختصاص في النظر والفصل فيه.

وأن ما يؤكد أيلولة الاختصاص للقضاء العادي في حالة النزاع حول تقسيم الأرباح بين المنتجين هو القرار الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 28/جوان/2000 ومما جاء فيه "حيث أن استئناف الطاعنين ليس له مبرر ومما يؤسسه قانوناً لأن حق المستأنف عليه المطعون ضده في الأرباح بالنسبة للفترة التي كان فيها عضواً في المستثمرة هو عبارة عن حق مقرر قانوناً، وأن النصيب العائد إليه من الأرباح المحققة قد أثبتته الخبرة... فهم بذلك لم يتأكدوا ما إذا كان المطعون ضده قد شارك مباشرة وشخصياً في الأشغال ضمن الإطار الجماعي كما تلزمه بذلك المادة 21 من القانون 87-19... ومن هنا جاء قرارهم مشوباً بالقصور"<sup>(1)</sup>

كما أن مؤدى القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 191795 بتاريخ 22/12/1999 بشأن مستثمرة فلاحية، ورفع دعوى للمطالبة بنصيب من الأرباح والقضاء بذلك وعدم التأكد من المشاركة في العمل قصور في الأسباب.

فمن المقرر قانوناً أن الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الجماعية تستغل جماعياً وعلى الشيوخ حسب حصص متساوية بين أعضاء الجماعة، وعليه فإن القضاء للمطعون ضده بحقه في الأرباح

(1) - نويري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مجلد رقم 11، العدد الأول، سنة 2018، ص 185.

المحققة دون التأكد من المشاركة المباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن الإطار الجماعي هو قرار مشوب بالقصور في الأسباب<sup>(1)</sup>.

كما قد يتخذ النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المستفيدين من حق الامتياز أيضا شكل إرهاب كاهل المستثمرة الفلاحية بالديون فبغرض إدخال التحسينات على الأرض وتهيئتها وجلب المياه وتحسين المباني الخاص بالمستثمرة الفلاحية يكون للمستثمر الحق في أن يرهن حق استغلال الأرض الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها بغرض الحصول على قروض من البنك، وقد يعجزون عن تسديد هذه القروض ما يؤدي إلى إرهاب كاهل المستثمرة الفلاحية بالديون تفوق في بعض الأحيان طاقتها الإنتاجية، ما يؤدي إلى انسحاب بعض الأعضاء منها إما بالتنازل عن حقهم للغير، أو بإعادة الحصة إلى الجهة المالكة، فيقوم البنك في حالة العجز عن تسديد أقساط القروض في الميعاد المحدد بالحجز على حق الامتياز، فلجوء أعضاء المستثمرة الفلاحية للاقتراض ووضع المستثمرة في مركز المدين يؤدي في غالب الحالات إلى حلول غير منطقية من قبل أعضائها تتمثل في بيع عتاد المستثمرة الفلاحية المخصص لها ما يعد مخالفا للقانون، كما قد يؤدي ذلك إلى عدم تفاهم أعضاء المستثمرة الفلاحية حول قيمة ثمن بيع العتاد ما يؤدي إلى نشوب النزاعات فيما بينهم، فيترتب عن ذلك القسمة الداخلية لأرض المستثمرة الفلاحية ما ينجم عنه احتدام المشاكل والخلافات داخل المستثمرة الفلاحية بسبب تقسيم أرض المستثمرة الفلاحية إلى قطع صغيرة ما يشكل مخالفة للقانون الذي يحرص على الاستغلال الجماعي للمستثمرة الفلاحية، ذلك ما يؤثر سلبا على مردودية المستثمرة، وفي حال العجز عن تسديد الديون تكون المستثمرة محل حجز في شق الانتفاع طبقا للمواد 788 من ق م إ، كما قد يؤدي أيضا تخصيص مباني المستثمرة الفلاحية لأعمال لا علاقة لها بالنشاط الفلاحي، وعدم المشاركة في أعمال المستثمرة الفلاحية من قبل بعض الأعضاء إلى نشوب النزاعات بين أعضائها<sup>(2)</sup>.

### ب- النزاع حول إدارة المستثمرة الفلاحية

منح المشرع للمستثمرين أصحاب الامتياز الحرية والاستقلالية في تسيير أمورهم على أن يكون الاستغلال جماعيا وعلى الشيوخ، إذ نصت المادة 22 من القانون 03-10 على أن المستثمرة الفلاحية المشكلة من مجموعة من أصحاب الامتياز يتعين عليهم تحرير اتفاقية غير ملزمة للغير تحدد العلاقة

(1) للتفصيل أكثر راجع مجلة المحكمة العليا، عدد خاص-الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، -ج 01، ص 186.

(2) - بوشاعي نجلاء، تأثير النزاعات في المستثمرة الفلاحية على المنتج الفلاحي وكيفية تسويتها، مداخلة بالملتقى المغربي حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار بكلية الحقوق والعلوم السياسية يومي 12 و13 مارس 2018، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، ص 306.

بينهم وكيفية تسيير شؤون المستثمرة، وكذا عمليات الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها.<sup>(1)</sup>

كما نصت المادة 26 من المرسوم 10-326 على أن صاحب الامتياز في المستثمرة الفردية أو الجماعية يمكنه إبرام اتفاقات الشراكة مع الغير طبقاً للمادة 21 من القانون 10-03 كما يمكن أن يكون عقد الشراكة سنوياً أو متعدد السنوات، ويتضمن هذا العقد البيانات المنصوص عليها في نص المادة السابقة وهي تحديد مدة عقد الشراكة وهوية الأطراف المتعاقدة، واسم الشركة المتعاقدة مع المستثمر صاحب الامتياز، وكذا تحديد قيمة المساهمات وبرنامج الاستغلال، وتقسيم الأرباح، وهذا الاتفاق لا بد أن يتم بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل الموثق محرر العقد.<sup>(2)</sup>

والحال أنه قد ينشب بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية خلافات حول تسيير واستغلال المستثمرة الفلاحية كما قد تثار نزاعات ما بين المستثمر وشريكه والتي وحال عدم تسويتها ودياً يتم عرضها على القضاء المختص للفصل فيها.

### ج- النزاعات الناشئة عن تسوية تركة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية

قد تثار النزاعات أيضاً بين المستفيدين من حق الامتياز حول استخلاف أحد المستفيدين عند وفاته لذا فإن القانون 10-03 منح للورثة حق الحلول مكان مورثهم، أي أن حق الانتفاع ينتقل إلى للورثة طبقاً لنص المادة 25 من القانون 10-03، على أنه تثار في هذه الحالة مسألة رفض الورثة أخذ مكان مورثهم في المستثمرة الفلاحية لرفضهم في غالب الأحيان العمل في مجال الفلاحة ما يشكل عبئاً عليهم، أو قد يحصل أن الورثة لا يتفقون حول من ينوبهم بالمستثمرة الفلاحية، أو أن أعضاء المستثمرة الفلاحية لا يتفقون حول مآل حصة الهالك، وفي هذه الحالة تتأثر حصة المتوفى بأن تضيع بعدم خدمتها، وقد نصت المادة 18 من القانون 10-03 على أن يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط المعد من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب عقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر بالمحافظة العقارية.<sup>(3)</sup>

(1) - بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 92.

(2) - المرجع نفسه، ص 93.

(3) - بوشاعي نجلاء، مرجع سابق، ص 306.

#### د- التعرض المادي في استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية

تنشأ هذه المنازعة في حالة ما إذا انفرد أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية باستغلال جزء معين دون باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية، أو يستقل انتقاعا بالأموال السطحية المحددة في قائمة جرد أملاك المستثمرة دون باقي الأعضاء مما يحرمه حق الاستغلال الذي يجد مصدره في منح حق الامتياز على الشيوخ وبخصص متساوية، وفي هذه الحالة يستطيع المستثمر المتضرر إقامة دعوى منع التعرض المادي ضد العضو المعترض ضده من أجل إزالة الأعمال التي تمت على أساس نص المادة 714 من القانون المدني، ومن صور التعرض المادي في حق الامتياز على الشيوخ استغلال جزء مفرز عن طريق الاستيلاء على ثماره الطبيعية والمدنية أو عن طريق منع عضو من استخدام آبار المياه أو عتاد المستثمرة الفلاحية وغالبا ما تلجأ المحكمة إلى تعيين خبير من أجل معاينة هذا التعرض والتأكد من وجوده وتحديد جسامته الضرر اللاحق بالمستثمر المتعرض له.<sup>(1)</sup>

#### ثانيا: النزاعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

تنشأ هذه المنازعات في حالة ما إذا تم الاعتداء على حق الامتياز أو بسبب خرق الالتزامات القانونية والتعاقدية من طرف أعضاء المستثمرة الفلاحية، أي النزاعات التي تثار مابين المستثمرة الفلاحية وشخص آخر سواء أكان شخصا طبيعيا أم شخصا معنويا يحكمه القانون الخاص وهو ما سنعرض له في ما يلي:

#### أ- حماية حق الامتياز

يشكل التعدي على حق الامتياز من طرف الغير أهم النزاعات وأكثرها عرضا على القضاء حيث تهدف هذه المنازعة إلى إلزام الغير بإخلاء محل الامتياز وكل شاغل بإذنه مع المطالبة بالتعويض نظير الحرمان من الاستغلال.

ويملك المستثمر الفلاحي الصفة في إقامة الدعوى القضائية منفردا إذا كان ينتمي إلى مستثمرة فلاحية جماعية وذلك بناء على أساسين هما، حماية المال الشائع والمحافظة عليه دون موافقة باقي الشركاء فيها طبقا لنص المادة 718 من القانون المدني، بالإضافة إلى أنه يحوز عقدا إداريا منفردا، وهي إحدى الغايات المباشرة التي قصدها المشرع من تفريد عقد امتياز المستثمرة الفلاحية الجماعية.

(1) -سحتوت نادية، منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2020/2019، ص90.

ففي ظل القانون 87-19 كان أعضاء المجموعة لا يطالبون بالإخلاء إلا باسم المستثمرة الفلاحية ممثلة في شخص رئيسها، فإذا أقيمت باسم أحد الأعضاء كانت لا تقبل لانعدام الصفة، ومن ثمة لا توجد أي دعوى أخرى لحماية الجزء الذي يشغله العضو المعتدى عليه واقعيا مما يؤثر على حسن الاستغلال لبقاء أجنبي على أرض المستثمرة.

ولكن في ظل القانون 10-03 أصبح المستثمر الفلاحي صاحب حق في إقامة دعوى مستقلة باسمه لإزالة التعدي على حق الامتياز استنادا إلى العقد الإداري المنفرد (عقد الامتياز) المحرر باسمه كما يحق له أن يحمي حق الامتياز في إطار الجماعة إذا تم رفع الدعوى باسم المستثمرة الفلاحية الجماعية، وهو الأمر الذي أقرته المحكمة العليا حين قبلت دعوى أقيمت من طرف أعضاء مستثمرة فلاحية منشأة بموجب قرار ولائي ضد أعضاء مستثمرة فلاحية أخرى منشأة بنفس الشكل، حيث جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 26/04/2000 في الملف رقم 195240 ((...حيث ولما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا لنص المادة 13 من القانون 87-19 فإنه يحق لها ممارسة الدعوى الرامية إلى حماية حق الانتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة وذلك طبقا للمادة 06 من القانون 87-19، وأنه لا مانع من تمسك القاضي المدني باختصاصه في هذا المجال وفي دعوى الحال فإن قضاة الموضوع بقضائهم ضد المستثمرة المطعون ضدها المنشأة بموجب القرار الولائي رقم 430 بتاريخ 22/05/1993 على أجزاء من أراضي المستثمرة الفلاحية الطاعنة الناشئة بموجب قرار ولائي رقم 258 بتاريخ 23/02/1988، وهذا القرار على الرغم من المأخذ الذي تم تسجيل عليه إلا أنه أقر اختصاص القاضي المدني للنظر والفصل في ما بين المستثمرة والغير.<sup>(1)</sup>

فإذا استحوذ الغير دون وجه على أرض المستثمرة فلهذه الأخيرة الحق في رفع دعوى قضائية بواسطة رئيسها أمام القاضي العقاري مدخلين بذلك وزير المالية ممثلا قانونا بمدير أملاك الدولة مطالبين بالزام الغير وكل شاغل بإذنه بإخلاء أرض المستثمرة الفلاحية، والمطالبة بإخلاء الأرض لا يعني التشكيك في ملكية الوعاء العقاري، ذلك أن موضوع التعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية يتعلق أساسا بالحماية القضائية لحق الامتياز الممارس على هذا الوعاء من تعدي الغير عليه.

ويؤول الاختصاص في البت في مثل هذه الدعاوى إلى القاضي العقاري كون أن طبيعة المستثمرة الفلاحية كما سبق الإشارة إليه هي شركة أشخاص مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية ولها أهلية التقاضي

(1) -سحتوت نادية، مرجع سابق، ص 91.

طبقا للمادة 20 من القانون 10-03 للمطالبة بحماية حقوقها وهو الأمر الذي كان ساريا بموجب أحكام القانون 87-19 وما أكدته قرار المحكمة العليا بتاريخ 24/04/2002 ضمن ثنايا القرار رقم 228051<sup>(1)</sup>.

وبما أن التعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية عبارة عن واقعة مادية يتم إثباتها بكافة الطرق فإذا تقدم عضو المستثمرة الفلاحية بمحضر المعاينة المادية للأمكنة المحرر من قبل المحضر القضائي فعلى القاضي أن لا يكتفي بذلك بل يستعين في التأكد من واقعة الاعتداء بأهل الخبرة للتحقق من وجود واقعة التعدي من عدمه وبخاصة إذا ما دفع المدعى عليه بأنه يشغل أرض مستقلة عن المستثمرة الفلاحية محل النزاع المعروض على القضاء، ففي هذه الحالة يتعين اللجوء إلى أهل الخبرة لما يقتضيه الأمر من إجراءات تقنية تتمثل غالبا في عملية قياس مساحة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية المدعى بالتعدي عليها ومقارنتها مع المساحة المدونة في عقد الامتياز أو مع المخطط البياني لمسح الأراضي للتأكد من وجود الإعتداء من عدمه.

أما إذا رفعت المستثمرة الفلاحية الجماعية دعوى ضد مستثمرة فلاحية جماعية فعلى القاضي التأكد من أن المصالح الإدارية المختصة قامت بعملية تقسيم المستثمرة الفلاحية والتأكد من عقد الامتياز المسجل والمشهر المنشئ لها ميدانيا ومدى مطابقة الأرض مع معالم الحدود وهو الأمر الذي أكدته قرار المحكمة العليا رقم 195210 الصادر بتاريخ 26/04/2000.<sup>(2)</sup>

وهو ما جاء أيضا بالقرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 22/10/2000 في الملف رقم 204639، "من أن مستثمرة فلاحية جماعية أصلية، ومستثمرة فلاحية منبثقة عنها-تعدي-خبرة-عدم التأكد من تنفيذ العقد الإداري والتنصيب على الوعاء العقاري-نقض-، فالقضاء بوجود اعتداء من المستثمرة الجماعية الطاعنة على جزء من الأرض التابعة للمستثمرة المنبثقة عنها دون التأكد من تنفيذ العقد الإداري المنشئ لها وتنصيبها على الوعاء العقاري الممنوح لها مع ضبط معالم الحدود قضاء مشوب بالقصور في الأسباب يترتب عليه النقض".<sup>(3)</sup>

#### ب- خرق الالتزامات القانونية والتعاقدية

منح المشرع للمستثمرة الفلاحية بموجب أحكام المادة 30 من القانون 10-03 الأهلية القانونية الكاملة للقيام بمختلف التصرفات القانونية من أجل تسيير أمورها بإبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو مغربيين خاضعين للقانون الجزائري، ونتيجة لتعاملاتها مع الغير قد ينشأ عن ذلك

(2) - راجع في ذلك مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، ج 01، لسنة 2004، ص 204.

(2) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 187 و 188.

(3) - راجع في ذلك مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 01، ص 191.

العديد من الخلافات التي يمكن تقسيمها إلى منازعات ناتجة عن التزامات تعاقدية، وأخرى ناتجة عن التزامات غير تعاقدية.

#### • دعاوى ناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية التعاقدية

يمكن للمستثمرة الفلاحية ومن أجل تلبية حاجياتها وتسيير أمور المستثمرة إبرام العقود مع أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية يحكمها القانون الخاص، فإن نكل الطرف الثاني للعقد عن تنفيذ التزاماته التعاقدية كعدم دفع المبلغ المستحق الذي في ذمته، تقوم المستثمرة برفع دعوى باسم رئيسها من أجل إلزام المدعى عليه بتنفيذ ما عليه من التزامات أو فسخ العقد، كما يمكن رفع دعوى من طرف الغير بصفته مدعي على المستثمرة لنفس الغرض.

وعلى اعتبار أن حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لا يتأتى إلا بمقابل دفع إتاوة سنوية فإن عدم دفع مبلغ الإتاوة يجعل مديرية أملاك الدولة تقاضي المستفيد صاحب الامتياز أمام القضاء العقاري من أجل تحصيل الأتاوى استنادا إلى نص المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09.<sup>(1)</sup>

ومن أمثلة الاخلاطات بالالتزامات التعاقدية التي يرتكبها المستثمر صاحب الامتياز والتي جاء النص عليها في القانون 03-10، عدم الاستغلال المباشر، والتأجير من الباطن وعدم تسديد الإتاوة الايجارية.

#### • دعاوى ناتجة عن التزامات المستثمرة الفلاحية غير التعاقدية

قد ينتج عن أفعال الغير أو عن المستثمرة الفلاحية أضرار قد تصيب كل منهما فنتيجة لهذا الفعل الضار تقوم المسؤولية التقصيرية طبقا لنص المادة 124 من القانون المدني، فينشأ للمضرور فيها بسبب الفعل الضار حقا في التعويض حسب ما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب دون نقص أو زيادة، ويكون تقدير التعويض يوم وقوع الضرر، فهذه الدعاوى تنشأ عند الإخلال بالالتزامات القانونية وليس بالالتزامات العقدية.

فإذا تسببت المستثمرة الفلاحية للغير بأضرار، يرفع هذا الأخير دعوى ضدها يطالب فيها بالتعويض جبرا للأضرار، ويعود الاختصاص للقضاء العادي في هذه الحالة الذي يحكم بالتعويض المناسب.

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 195.

كما قد يتسبب الغير في أضرار للمستثمرة الفلاحية كإتلافه للمحصول الزراعي أو غير ذلك من الأضرار التي توجب التعويض فترفع المستثمرة الفلاحية دعوى ضده للمطالبة بالتعويض جبرا عن الأضرار التي لحقتها تأسيسا على المبدأ المقرر قانونا أن كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص ويسبب ضررا للغير يلتزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: النزاعات القائمة ما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة

لقد اعتمد المشرع الجزائري في توزيعه للاختصاص بين جهتي القضاء العادي والإداري المعيار العضوي الذي يخضع جميع منازعات الإدارة العامة سواء كانت مدعية أم مدعى عليها للقضاء الإداري بغض النظر عن طبيعة النزاع سواء تصرفت الإدارة كسلطة عامة أو كشخص من أشخاص القانون الخاص تطبيقا لنص المادة 800 من ق إ م إ .

لكن المعيار العضوي لا ينطبق بصفة جامدة حيث ترد عليه بعض الاستثناءات منها ما جاء بنص المادة 802<sup>(2)</sup> من ق إ م إ، إضافة إلى بعض النصوص الخاصة منها ما ورد في قانون المستثمرات الفلاحية وقانون الأملاك الوطنية وتشمل الدعاوى المترتبة على مخالفة قواعد حق الشفعة، بالإضافة إلى الدعاوى الناجمة عن الاستيلاء على التراكات الشاغرة والدعاوى الناجمة عن مقايضة أراضي فلاحية تابعة للأموال الخاصة للدولة بأراضي تابعة للخواص.

ومن أمثلة الدعاوى التي يختص بنظرها القضاء العادي نجد:

#### أولا: الدعاوى الناشئة عن الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط

أورد المشرع بعض صور التعدي في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ولم يتناولها القانون 03-10 وهي حالات تعتبر إخلالا بالالتزام يقضي الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من قبل الإدارة وهي ثلاث حالات سنعرضها ضمن التفريعات التالي:

#### أ- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 193.

(2) - تنص المادة 802 من ق إ م إ على أن "خلافا لأحكام المادتين 800 و 801 أعلاه يكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات الآتية:

-مخالفات الطرق

- المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية".

ألزم المشرع المستثمر صاحب الامتياز بالإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة الفلاحية عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز وذلك بنص المادة 22 من القانون 03-10 " يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا..."

إذ وجب عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد الصلاحيات فيما بينهم عن طريق تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية وطريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وتوزيع واستعمال المداخل.

ويقصد بالإدارة المباشرة والشخصية ذلك المجهود الإداري الذي يستطيع أن يقوم به العضو في المستثمرة الفلاحية ويمكن أن تنتفع به المستثمرة في نشاطها ويؤخذ بالمعيار الذاتي في تحديد قيمة العمل المقدم.

إذ على المستفيد أن يتعهد بالعمل مباشرة وشخصيا ويجب عليه أن يسهر أو يحافظ على مصالح المستثمرة مثلما يفعل في تدبير مصالحه الخاصة فلا ينزل عن هذا القدر من العناية حتى ولو زاد على عناية الرجل المعتاد، فالعمل المباشر والشخصي هو واجب وفقا للقانون 87-19 عدا الاستثناءات الواردة كحالة العجز وأداء الخدمة الوطنية أين يقوم بإنابة عضو مكانه ويبقى ملزما أمام المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة، لكن وفقا للقانون 03-10 والذي فرض الإدارة الشخصية والمباشرة يطرح التساؤل حول المقصود بالإدارة فهل يعني القيام بأعمال المستثمرة بصفة مباشرة أم الإدارة تعني الإشراف على أشغال المستثمرة الفلاحية؟.

فضمن النصوص التطبيقية للقانون أشار المشرع إلى ذلك صراحة رغم تقييده لذلك فإنه يمكن الحصول على أكثر من حق امتياز لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها عشرة أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية فهي مساحة معتبرة ولا يتحقق في هذه الحالة شرط القيام بالعمل الشخصي المباشر وفي حالة غياب هذه الإدارة فإن ذلك يشكل إخلالا بالتزام تعاقدي يسمح بالفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من قبل الإدارة.<sup>(1)</sup>

### ب- التصريحات الكاذبة وعدم التصريح باتفاقات الشراكة

(1) -بوغابة إبراهيم، المنازعات والمسؤولية المترتبة عن استغلال العقار الفلاحي والمساس به على ضوء القانون 03-10 مداخلة ضمن أعمال الملتقى المغاربي الأول حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، المنعقد يومي 12 و13 مارس 2018 بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، ص 203.

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على مجموع الوثائق المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وكل هذه الوثائق والتصريحات لا بد أن تكون مطابقة للوقائع من حيث صحتها وإثباتها، وكذلك من حيث المخططات المتعلقة بالأرض الفلاحية محل الاستثمار بالامتياز وأي تصريح كاذب أو تزوير في الوثائق من طرف المستثمر تكتشفه اللجنة الولائية المنوه عنها بنص المادتين 06 و07 من نفس المرسوم المذكور أعلاه ينتج عنه تقرير اللجنة وإعداد محضر بذلك وتوجه للوالي قرار برفض منح الامتياز ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وقد يتعرض المستثمر المنسوب إليه هذه الوقائع والتصرفات إلى متابعات جزائية طبقا لقانون العقوبات.<sup>(1)</sup>

كما خول المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في إبرام شراكة وطنية مع أشخاص وطنيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري بحيث يكون جميع الشركاء أو المساهمين من جنسية جزائرية، وكل المنازعات المتعلقة بعقد الشراكة تخضع لاختصاص القضاء العادي المدني أو العقاري.<sup>(2)</sup>

### ج- استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى

إن تخصيص مباني الاستغلال لأعمال لا صلة لها بالفلاحة جاء النص عليه بموجب أحكام المادة 33 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على أنه "يجب أن يساهم كل نشاط أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية".

وعليه فإن كل إنجاز أو بناء يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية الفلاحية، وهو ما أكد عليه نص المادة 34 من القانون 90-25 المشار إليه أعلاه، وبالنتيجة فإن أي نشاط يؤدي إلى تحويل البناءات عن الأهداف المنجزة لأجلها يعد إخلالا بالالتزامات يؤدي حتما إلى إسقاط الحقوق العينية الممنوحة للمستفيد، وهو ما أكده قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية مؤرخ في 1998/02/23 ملف رقم 13098 "قرار غير منشور" والذي قضى بإلغاء العقد الإداري المتضمن الاستفادة بحق استغلال القطعة الفلاحية في إطار القانون المتعلق بالثورة الزراعية لأن المستفيد تحصل على رخصة بناء لأجل إنجاز حظيرة لتربية الدواجن وأنه انتهز هذه الرخصة وقام ببناء فيلا أمام الحظيرة

(1) - بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 87.

(2) - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة 2020/2019، ص 133.

وبذلك فإنه يعد مرتكبا لمخالفة تغيير الطابع الفلاحي للقطعة الأرضية الممنوحة له بالبناء فوقها وفقا لمقتضيات المادة 28 من القانون 87-19 والمادة 06 من المرسوم 90-51.<sup>(1)</sup>

#### ثانيا: دعاوى متعلقة بمنح رخصة البناء

يختص القضاء الإداري بالنظر في دعاوى إلغاء القرارات الراضية لمنح رخصة البناء أو سكوت الإدارة عن الرد بعد التظلم الإداري، فالسكوت يكفي على أنه رفض، وكذا دعوى التعويض في حالة رفض منح الرخصة دون أن يكون القرار مسببا أو معللا، كما يختص بإلغاء قرار الترخيص بالرخصة في حالة تضرر الغير.

ترفع الدعوى من طرف كل شخص متضرر من القرار سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا، كما يمكن للوالي أن يرفع دعوى إلغاء رخصة البناء باسم الدولة.<sup>(2)</sup>

#### المطلب الثاني: اختصاص جهات القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري بالنظر في النزاعات التي تثور بين الدولة باعتبارها مالكة الرقبة والمستثمر صاحب الامتياز طبقا لنص المادة 800 من ق م إ، لذا سنوضح بداية المعيار الذي اعتمده المشرع لتحديد اختصاص القضاء الإداري في منازعات المستثمرين الفلاحية وذلك في (فرع أول)، ونتطرق في (فرع ثان) لأنواع الدعاوى التي يمكن للمستثمر صاحب الامتياز مباشرتها والمعروضة على القضاء الإداري.

#### الفرع الأول: معايير تحديد اختصاص القضاء الإداري

ركن المشرع في تحديد اختصاص القضاء الإداري للفصل في النزاعات التي قد تثار بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو بين المستثمر الفلاحي والدولة إلى معيارين أساسيين الأول يتمثل في المعيار العضوي، والثاني يتعلق بالمعيار المادي، وهو ما سنوضحه ضمن تفريعين على النحو التالي:

#### أولاً: المعيار العضوي أساس اختصاص القاضى الإداري في منازعات المستثمرة الفلاحية

تدخل المنازعات العقارية الإدارية في مجال المستثمرة الفلاحية ضمن اختصاص القضاء الإداري على أساس عدة معايير اعتمدها الفقه والقضاء الإداري، ويظهر تمسك المشرع الجزائري بالمعيار

(1) - بورابة مريم، حق الشفاعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2011/2012، ص 65.

(2) - سحتوت نادية، مرجع سابق، ص 153.

العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في مجال المنازعات الإدارية في ميدان منازعات المستثمرات الفلاحية بالرغم من التعديلات التي مست قانون الإجراءات المدنية، إلا أن هذا المعيار لم يكن كافيا فتم الاستعانة بالمعيار المادي .

ويعرف المعيار العضوي على أنه اختصاص الجهات القضائية الإدارية بالنظر في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرف في النزاع.

إلا أن اختلاف رجال الفقه والقضاء في تكييف هذه المنازعات أفقد هذا المعيار مكانه نظرا لتبنيهم آراء مختلفة الأمر الذي يؤثر تأثيرا مباشرا على تبني فكرة واحدة في مجال الاختصاص على أساس المعيار العضوي إلا أن الأمر يتسم بالوضوح بالنسبة لموقف المشرع الجزائري، فبالعودة إلى تطبيقات القضاء الإداري الجزائري لهذا المعيار نجد وأن موقف الفقه والتشريع من المعيار العضوي يختلف ما بين موقف الفقه وموقف التشريع.<sup>(1)</sup>

#### أ- موقف الفقه من المعيار العضوي

إن مسألة تحديد الاختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية على أساس المعيار العضوي تختلف ما بين الفقه وموقف التشريع.

فبالنسبة لموقف الفقه فقد تبني رجال الفقه والقانون آراء مختلفة في تحديد الجهة المختصة للفصل في النزاعات الناجمة عن تطبيق القوانين المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية أهمها الفريقين القائمين بانعقاد الاختصاص للقاضي العادي والآخر لاختصاص القاضي الإداري.

فيرى إتجاه أن الاختصاص ينعقد للقضاء العادي ذلك أن جل منازعات المستثمرات الفلاحية تدخل في اختصاص القضاء العادي وحثهم في ذلك المادة 06 من القانون 87-19.

ما يلاحظ على هذا الرأي أنه بدون موضوع في الوقت الحالي ذلك أنه وبإلغاء القانون 87-19 بموجب القانون 10-03، كما تم تحديد قواعد الاختصاص في الفصل في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية بموجب نص المادة 513 من ق إ م إ.

في حين وبالعودة لأحكام القانون 10-03 نجد المادة 04 التي فحواها أنه وبناء على دفتري شروط يحدد عن طريق التنظيم يمنح الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية

(1) -زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014، ص 12.

تضبط كليات تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية، فحسب هذا الاتجاه فإن التكييف القانوني لعقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المحرر من طرف إدارة أملاك الدولة هو إيجار طويل المدة تحكمه أحكام المادة 12 من القانون 03-10 وتطبق عليه أحكام القانون المدني بحيث تنص المادة 12 على أن "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض...."

وقد أكد ذلك نص المادة 20 من القانون 03-10 بنصها "تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني....."

فالعلاقة القانونية التي تربط الدولة باعتبارها صاحبة الأرض بأعضاء المستثمرة هي إيجار فلاح غير محدد المدة، وعليه فطبيعة العلاقة القانونية للمستثمرة الفلاحية ولعقد الامتياز الذي يربطها بالدولة مالكة الأرض هي علاقة يحكمها القانون الخاص نظراً للإحالة المستمرة على أحكام القانون المدني، ومن ثم فإن المنازعات الناجمة عن تطبيق أحكام هذا القانون تدخل ضمن اختصاص المحاكم العادية.<sup>(1)</sup>

ما يلاحظ في هذه النقطة أن أصحاب هذا الاتجاه لم يوفقوا فيما ركزوا إليه من حجج مردود عليها لعدم السداد والتبرير القانوني، ذلك لأصل الإزدواج القضائي في الوقت الراهن من جهة، وكذا لعدم إمكانية إعمال الأحكام الواردة ضمن نصوص القانون المدني على الامتياز الفلاح من جهة أخرى وبخاصة وأن المشرع وحتى ضمن أحكام القانون 03-0 وحال إحالته للقانون المدني في بعض المسائل نجد أنها لا تتلائم مع أحكام الامتياز وخصوصيته.

في حين يرى اتجاه آخر أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المسائل التي تنشأ بين الإدارة بمفهوم المادة 800 من ق إ م إ وبين المستثمرين أصحاب الامتياز الناجمة عن تطبيق أحكام القانون السابق 87-19 أو القانون الحالي 03-10 هي الجهة القضائية الإدارية كون أحد أطراف الخصومة هو الوالي باعتباره الممثل القانوني للدولة بمفهوم المادتين 10 و125 من قانون الأملاك الوطنية، وبالتالي يعود الاختصاص إلى المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً سواء في دعوى القضاء الكامل أو دعاوى الإلغاء.

وطبقاً لنص المادة 800 من ق إ م إ يؤول الاختصاص العام للمحاكم الإدارية في المنازعات الإدارية بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة، ليضاف إلى ذلك أن طبيعة تلك المنازعات التي تتعلق أساساً بدعاوى "القضاء الكامل، دعاوى استرجاع الملكية، دعاوى التعويض، أو دعاوى الإلغاء" التي ترفع عادة من الفلاحين المنتجين في ظل القانون السابق 87-19، ومن المستثمرين الفلاحين أصحاب الامتياز

(1) - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 13 و14.

في ظل القانون الحالي 03-10 لإلغاء العقد الإداري أو إبطاله هي بطبيعتها من اختصاص القضاء الإداري.<sup>(1)</sup>

### ب- موقف التشريع

يعرف القضاء الفرنسي المعيار العضوي على أنه المعيار الذي يعود فيه الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرف في النزاع.

وقد تبنى القضاء الفرنسي هذا المعيار في أواخر القرن 19م لاعتبارات خاصة برجال الثورة الفرنسية الهادفين إلى استبعاد اختصاص القضاء العادي من النظر في المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها.

كما أخذ المشرع الجزائري بذلك في القسم الأول من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الرابع من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في مجال اختصاص النوعي للمحاكم الإدارية فهي صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية في القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

فإذا كانت المحاكم العادية هي صاحبة الولاية العامة للفصل في القضايا المدنية والتجارية والاجتماعية والعقارية التي تقع بين الأفراد، فإنها غير مختصة للفصل في المنازعات الإدارية لكونه يعود بموجب أحكام المادة 800 من ق إ م إ للجهات القضائية الإدارية.<sup>(2)</sup>

فالمشرع أخذ بالمعيار العضوي الذي يعتمد على صفة أطراف النزاع في تحديد طبيعة النزاع بصرف النظر عن طبيعة النشاط فيكون النزاع إدارياً وينعقد الاختصاص لجهات القضاء الإداري متى كان أحد أطراف النزاع من الأشخاص المعنوية العامة.<sup>(3)</sup>

(1) - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 15.

(2) - المرجع نفسه، ص 16.

(3) - ميمونة سعاد، الاختصاص القضائي بين القضاء الإداري والقضاء العادي في الجزائر- المعيار العضوي كقاعدة العامة والاستثناء المعيار المادي- مقال منشور بمجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 01، العدد الثاني، ديسمبر 2017، ص 335.

## ثانيا: المعيار الموضوعي "المادي" كأساس لاختصاص القاضي الإداري في منازعات

### المستثمرات الفلاحية

إضافة إلى المعيار العضوي يطبق المعيار الموضوعي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية.

يتم إعمال المعيار الموضوعي من الموضوع أو المادة التي يتناولها النزاع المطروح أمام القضاء الإداري بغض النظر عن أطرافه إذ لا يعقل أن نحاسب شخص ما دون العودة إلى الأعمال والنشاطات التي تصدر عنه والتي عن طريقها يتم تحديد اختصاص الجهات القضائية الإدارية لسط رقابتها عليها.

ويقصد بالمعيار الموضوعي "المادي" عملية البحث المنصبة على الأوضاع القانونية التي نشأت فيها المنازعة لا على الأشخاص أطراف الدعوى وذلك بتفحص النشاط الذي يقوم به هذا الشخص وتحليل عناصره إن كان يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة وإن كان الأسلوب الذي لجأ إليه في أداء هذا النشاط من أساليب القانون العام أو أسلوب القانون الخاص، وذلك بصرف النظر عن الطبيعة القانونية للشخص المعنوي العام الطرف في الدعوى.<sup>(1)</sup>

وقد أخذ بهذا المعيار مجلس الدولة الفرنسي منذ نشأته بعد أن تخلى عن المعيار العضوي وتبنيه لمعيار المرفق العام ثم معيار المنفعة العامة وأخيرا السلطة العامة بالمفهوم الحديث، فبمفهوم المعايير التي أخذ بها مجلس الدولة الفرنسي خلال مراحلها المختلفة وقياسا عليها كان المعيار الموضوعي هو الأساس لاختصاص القضاء الإداري.

تطبيقا لهذا المفهوم فإن المنازعات العقارية الإدارية في مجال المستثمرات الفلاحية يؤول الإختصاص القضائي للفصل فيها للقضاء الإداري، ويتجسد ذلك من خلال مواضيع تلك المنازعات حيث أنه بالرجوع إلى أحكام القضاء الإداري خاصة مجلس الدولة نستشف منها أنها تنصب أساسا في دعاوى الإلغاء ودعاوى المسؤولية الإدارية.<sup>(2)</sup>

لقد اعتمد المشرع الجزائري في إسناد الاختصاص لجهات القضاء الإداري في منازعات استثمار العقار الفلاحي على المعيار العضوي كأصل عام ونظرا لنسبيته وعدم شموليته في ضبط قواعد

(1) -عربي أحسن، توزيع الاختصاص القضائي بين جهات القضاء الإداري و جهات القضاء العادي، مقال منشور بمجلة الميدان للدراسات الرياضية والاجتماعية والإنسانية، مجلد 03 ، العدد 01، جانفي 2021، ص124.

(2) - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص ص 19 و 20.

الاختصاص القضائي الإداري في منازعات الاستثمار الفلاحي اعتمد المشرع أيضا المعيار المادي كمعيار استثنائي تكميلي للمعيار العضوي.

إذ أكدت المادة 800 من ق إ م إ على أن المحاكم الإدارية هيئات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية كما أضافت المادة 801 من ق إ م إ على أنها تختص كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية وكذلك في دعاوى القضاء الكامل والقضايا المخولة بموجب نصوص خاصة.

وقد أخذ المشرع بمعيار بسيط في تحديد نطاق اختصاص المحاكم الإدارية وهو المعيار العضوي حيث ركز على صفة أطراف النزاع في تحديده لطبيعة النزاع إذ لا ينعقد الاختصاص للمحكمة الإدارية إلا إذا كان أحد أطرافه الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العامة الإدارية ويلاحظ أن المشرع اكتفى بذكر هذه الأخيرة دون ذكر المؤسسات الجديدة كتلك ذات الطابع الثقافي والمهني وذات الطابع العلمي والتكنولوجي وغيرها، فطبقا لنص المادة 800 من ق إ م إ في حال قيام منازعات بين جهة الإدارة والمستثمرين أصحاب الامتياز في ظل القانون السابق 87-19 أو في ظل القانون الحالي 10-03 فالمحكمة الإدارية هي الجهة القضائية المختصة في المنازعة كون أحد أطرافها الوالي باعتباره ممثلا للدولة بمفهوم المادة 10 و125 من القانون 90-30 المتعلق بالأموالك الوطنية وذلك بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: أنواع الدعاوى القضائية المثارة بسبب استغلال المستثمرات الفلاحية

تتنوع النزاعات المثارة بسبب استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة المعروضة على جهات القضاء الإداري للفصل والبت فيها بين دعاوى الإلغاء (أولا) ودعاوى القضاء الكامل (ثانيا)، ودعاوى التعويض (ثالثا)، دعاوى إسقاط الحقوق (رابعا).

#### أولا: دعاوى الإلغاء

تعرف دعاوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة حيث تتحرك وتتنحصر سلطات القاضي المختص فيه في مسألة البحث عن شرعية القرارات

(1) - حفظ الله عبد العالي، كورداس حسين، الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 08، العدد 15، سنة 2020، ص 128.

الإدارية المطعون فيها أو عدم شرعيتها والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تم التأكد من عدم شرعيتها وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة.<sup>(1)</sup>

كما تعرف أيضا بأنها تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء يطلب إلغاء قرار إداري مخالف.<sup>(2)</sup>

في حين عرفت دعوى الإلغاء أيضا بأنها الدعوى التي يطلب فيها المدعي من القاضي المختص نوعيا وإقليميا بإلغاء قرار إداري بصفة كلية أو جزئية، ففي إطار هذه الدعوى يقوم القاضي الإداري بثلاث عمليات تقديرية للعمل محل الدعوى، وتقدير مشروعيتها وأخيرا النطق بإلغائه.<sup>(3)</sup>

فدعوى الإلغاء هي دعوى قضائية ترفع للمطالبة بإعدام قرار إداري صدر مخالفا للقانون.<sup>(4)</sup>

في حين فإن القرار الإداري هو إفصاح الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين والأنظمة وذلك بقصد إنشاء أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني معين متى كان ذلك ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه إبتغاء مصلحة عامة.<sup>(5)</sup>

ومن أمثلة دعاوى الإلغاء في ظل النزاعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرات الفلاحية مايلي:

#### أ- دعوى إلغاء قرار رفض منح حق الامتياز

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 10-326 على أنه وفي حالة ما إذا تطلبت دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز معلومات تكميلية سواء ما تعلق منها بالوعاء العقاري للمستثمرات الفلاحية أو الأملاك السطحية المتصلة بها، أو تطلب الملف التحقق من الوثائق محل

(1) - عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج 02، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 1998، ص 314.

(2) - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثالث قضاء الإلغاء"، د ط، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، سنة 1976، ص 314.

(3) - بوعلي سعيد، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، د ط، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، سنة 2014 ص 106.

(4) - شريف أحمد بلوشة، إجراءات التقاضي أمام القضاء الإداري (دراسة تحليلية مقارنة)، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، الجيزة، مصر، سنة 2016، ص 104 أطلع عليه على الرابط [loiarabe.blogspot.com](http://loiarabe.blogspot.com) بتاريخ 2020/07/15 على الساعة 04:22.

(5) - المرجع نفسه، ص 320.

التحويل أو التحقق من الوقائع المصرح بها يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 07 من نفس المرسوم المذكور أعلاه برئاسة الوالي من أجل التحقق من قانونية الملف.

كما نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10-326 على أنه بعد دراسة الملف من طرف اللجنة وفي حالة قبوله يقوم الوالي بإرسال قرار القبول إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استكمال عملية التحويل وفق الشكليات المنصوص عليها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.<sup>(1)</sup>

أما في حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الامتياز مع إرسال نسخة من القرار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمنح للمعني بملف التحويل الحق في القيام بطعن أمام الجهات القضائية المختصة طبقاً لنص المادة 800 و801 من ق إ م إ.

وقد أغفل المشرع عنصر جوهرى في هذه الحالة ألا وهو ذكر ميعاد التظلم في قرار الوالي برفض منح الامتياز، الأمر الذي يستوجب الرجوع إلى القواعد العامة في احتساب ميعاد الطعن في القرار الإداري وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد نص المادة 829 منه والتي تنص على أن المواعيد المحددة قانوناً والتي يسمح فيها برفع الدعوى الإدارية هي 04 أشهر من يوم تبليغ القرار الفردي تبليغاً شخصياً.

فالأصل أن القرار الذي يصدره الوالي والرامي إلى رفض منح الامتياز لا بد أن يحترم فيه الإجراءات المنصوص عليها صراحة بنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 10-326، وهي الدراسة الدقيقة بمعونة اللجنة المنصوص عليها في المادة 07 من نفس المرسوم، والتحقق من صحة الوثائق وصحة الوقائع بحيث لا يطعن في القرار أو يعاب عليه في الشكل ويكون معرضاً للطعن فيه بالإلغاء.

إذ لا بد وحين إصدار قرار الرفض من قبل الوالي أن يتبع فيه صيغ معينة في إنشاء القرار الإداري كشرط إجراء بعض التحقيقات السابقة على إصدار القرار وهو ما أكدته نص المادة السابقة والتي تعنى بالدراسة مع اللجنة المختصة والمشكلة أساساً لهذا الغرض ومن أجل التحقيق في صحة المطلوب منها أي أن القرار الذي يصدره الوالي بصفته رئيساً للجنة لا بد أن يكون مبنيًا على محاضر التحقيق من اللجنة المشكلة.

(1) - بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 100.

ومثال العيوب التي قد تشوب القرار الإداري الصادر عن الوالي عيب مخالفة القانون الذي يعتبر من أهم العيوب التي تتعرض لها القرارات الإدارية وأكثرها شيوعا وممارسة للقضاء الإداري لرقابته على أعمال الإدارة العامة ورصد ما يتعلق بخروجها عن القواعد العامة.

ينجم عن صدور القرار الإداري إحداث تغيير في الهيكل والتنظيم القانوني السائد عن طريق إنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم، حيث أن قرار الوالي الرامي إلى رفض منح الامتياز قد ألغى حقوقا عينية عقارية أكسبت المنتج الفلاحي مركزا قانونيا في ظل قانون المستثمرات الفلاحية 87-19، ومنه فإن النعي على قرار الوالي يكون على مخالفة قواعد قانونية، وتعتبر هذه القرارات قرارات تمهيدية سابقة لإبرام عقد الامتياز وتكون منفصلة عنه، ويكون الطعن فيها أمام المحاكم الإدارية.<sup>(1)</sup>

#### ب- دعوى إلغاء قرار فسخ عقد الامتياز

إذا تم رفض منح الامتياز من قبل الوالي يعلم هذا الأخير المعني بقراره عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منه إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة ضد الوالي للطعن في قراره المتضمن رفض منح الامتياز لصالح هذا الأخير تسترجع الأراضي الفلاحية والأملالك السطحية بسعي من إدارة أملالك الدولة بكل الطرق القانونية لئتم منح امتيازها مجددا في إطار تطبيق أحكام المادة 17 من القانون 10-03 باعتبارها أراضي فلاحية متوفرة.<sup>(2)</sup>

#### ثانيا: دعاوى القضاء الكامل

تعرف دعاوى القضاء الكامل بأنها الدعاوى التي يرمي صاحبها إلى الحكم له بحقوق شخصية سواء بالإعتراف له بتلك الحقوق أم بالحق في استرجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار الحاصلة له بسبب الأعمال الإدارية، فهي دعاوى شخصية وذاتية لأنها تهدف إلى التعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق والمراكز القانونية لرافعها، وعلى ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب إلى الإدارة، وأنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون، وكذا العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وفي هذه الحالة يحق للمتضرر طلب تعويض عن كافة الأضرار اللاحقة به عن طريق دعوى التعويض التي يجب رفعها أتم القضاء الإداري طبقا للنص المادة 801/ف02 من ق إ م إ بقولها "...تختص المحاكم الإدارية

(1) - بريك الزوبرير، مرجع سابق، ص ص 101 و102.

(2) - كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 73.

كذلك بالفصل في ...دعوى القضاء الكامل"، وبهذا فهي دعوى تهدف إلى الحصول على حكم بمبالغ مالية كتعويض عن ضرر تسببت فيه الإدارة لصاحب الامتياز.<sup>(1)</sup>

ويمكن حصر دعاوى القضاء الكامل الناجمة عن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية في دعاوى استرجاع الملكية العقارية، ودعاوى التعويض عن الأضرار.

ترفع دعاوى استرجاع الملكية في ظل قانون المستثمرات الفلاحية في عدة حالات لكننا نقتصر على حالتين الأولى من قبل الأفراد، والثانية من قبل الدولة.

لذا سنعرض لهذا التفريع في نقطتين فنتناول في نقطة أولى دعاوى استرجاع الملكية العقارية من قبل الأفراد وفي نقطة ثانية لدعاوى استرجاع الملكية العقارية من قبل الدولة.

#### أ- دعاوى استرجاع الملكية العقارية من قبل الأفراد

أقر المشرع بموجب قانون التوجيه العقاري حق استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار الثورة الزراعية بتوافر الشروط المحددة في التشريع، وكذا الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة إذ تنص المادة 76 من قانون التوجيه العقاري "تسترجع حقوق ملكية الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار القانون 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية، وتلك التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم 63-168 المؤرخ في 08/05/1963 المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة".

كما أضاف نص المادة 85 مكرر 01 من ق ت ع على أن "ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين شريطة ما يلي...."

إذ يمكن لمالكي الأراضي الفلاحية التي خضعت أملاكهم للتأميم في إطار الثورة الزراعية، أو التي وضعت تحت حماية الدولة الذين تتوفر فيهم الشروط المقررة قانونا استرجاع هذه الأراضي بالمطالبة بها وباعتبار وأن قانون المستثمرات الفلاحية سابق على صدور قانون التوجيه العقاري، لذلك قام الملاك السابقون برفع دعاوى قضائية مطالبين باسترجاع الأراضي التابعة لهم المكونة للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، أو يطلبون بإدماجهم في مستثمرات فلاحية أخرى، أو تعويضهم نقدا.<sup>(2)</sup>

(1) - كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم على حق امتياز في ظل القانون 10-03، مرجع سابق، ص 203.

(2) - زادي سيد على، مرجع سابق، ص 41.

وفي هذا المقام صدر قرار عن مجلس الدولة في 11/09/2001 تحت رقم 154844 في القضية بين بلدية بومقرة وفريق (ب) ضد فريق (م) -الموضوع- ثورة زراعية، توجيه عقاري، استرجاع الملاك الأصليين أراضيهم-نزاع بين المستفيدين والملاك الأصليين-التعويض عن المنشآت الأساسية والتجهيزات- الدولة لا تتحمل التعويض، المادة 77 من القانون 90-25 إنعدام الطابع الإداري للنزاع، إنعدام اختصاص القاضي.

"حيث أن المادة 77 من القانون 90-25 تجعل التعويض على عاتق الملاك الأصليين الراغبين في استرداد أراضيهم المؤممة في إطار الثورة الزراعية، ويتضح أن البلدية خارجة تماما عن الخصام القائم وبهذا فإن القضية تصبح متعلقة بين المستفيدين والملاك الأصليين، إذ أن البلدية ليس لها دافع يرغمها بأي دفع كان، ولذا فإنه يصح القول أن هذه القضية ليس لها أي طابع إداري وبهذا الخصام."<sup>(1)</sup>

فالمستفاد من قرار مجلس الدولة أعلاه أن النزاع القائم بين طرفي الخصومة ذو طابع مدني، فلا ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري وبالتالي فالبلدية ليست ملزمة بالتعويض المطالب به.

وجدير بالذكر في هذا المقام أن الوعاء العقاري المكون للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية لا يشمل إلا الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية طبقا للأمر 71-73، وكذلك الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 63-168، وقد رفعت العديد من الدعاوى "دعاوى الاسترجاع" في هذا الصدد من قبل المالكين ضد الدولة ممثلة من قبل والي الولاية ومديرية أملاك الدولة.

كما يمكن للمستفيدين رفع دعاوى التعويض ضد الدولة ممثلة في وزير المالية من أجل طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم وكمثال عن ذلك يمكن تصور حالة المطالبة بالتعويض عن الأملاك المتنازل عنها من طرف الدولة في ظل القانون 87-19 والتي تعتبر جزء لا يتجزأ عن المستثمرة الفلاحية بالنسبة للمنتجين الذين قد يتم إسقاط حقوقهم بموجب قرارات ولائية بسبب عدم إيداع هؤلاء لملفات التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إذ يمكن لهؤلاء رفع دعاوى قضائية أمام القضاء الإداري الذي يختص بالنظر في دعوى التعويض، يطالبون فيها الدولة بالتعويض عن تلك الممتلكات التي هي ملك لهم وليست ملكا للدولة حسب نص المادة 07 من القانون 87-19.

(1) -للتفصيل أكثر، أنظر جمال سايس، مرجع سابق، ص 857.

وللقاضي في دعوى التعويض سلطة واسعة حيث تتعدد سلطاته في البحث والكشف عن وجود الحق الذي لحقه الضرر نتيجة الأعمال المشروعة أو غير المشروعة التي قامت بها الإدارة ثم تقدير نسبة الضرر ومقدار التعويض.<sup>(1)</sup>

### ب- دعاوى استرجاع الملكية العقارية من قبل الدولة

يخول للوالي في مجال رفع دعاوى استرجاع الملكية في إطار قانون المستثمرات الفلاحية حق الاسترجاع فيتخذ الإجراءات الكفيلة باسترجاع تلك الأراضي لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي يبين فيه مايلي:

- مساحة قطع الأراضي المراد استرجاعها.

- المشروع المقرر إنجازه عليها.

- مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية الذي يجب أن يغطي كل الضرر الحاصل بالمنتجين الذين جردوا من تلك الأراضي.

يترتب على تنفيذ القرار الإداري المتضمن استرجاع الأراضي انقضاء جميع الحقوق الممنوحة من طرف الدولة للفلاحين المنتجين، وقد صدر بهذا الشأن قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2005/07/12 والذي جاء فيه " حيث أن شروط استرجاع الأراضي في إطار القانون 87-19 مخولة لسلطة الوالي طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي المبين في صلب هذا القرار فإنه يتحمل التعويض " بالرجوع إلى أحكام القانون 87-19 خاصة المواد 6 و7 و12 و33، وكذا المرسوم 90-50 المؤرخ في 26/02/1990، ويتضح أنه كان هناك تراجع عن الضمانات المكرسة للفلاحين المنتجين ويتجلى ذلك في تمكين الإدارة من استرجاع الأراضي المكونة لتلك المستثمرات بالأسلوب الإداري بضم حق الفلاحين المكرس بموجب عقد إداري مشهر لدى المحافظة العقارية.

### ثالثاً: دعاوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية.

وتقبل دعوى التعويض بتوافر مجموعة من الشروط ليحكم القاضي بقيام المسؤولية الإدارية سواء على أساس الخطأ أو المخاطر.<sup>(1)</sup>

(1) - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 204.

فدعوى التعويض لا تقبل إلا بتوافر مجموعة من الشروط تتمثل في وجود قرار إداري سابق، على أن ترفع في أجل محدد من ذي مصلحة.

فيجب على الشخص المتضرر من أنشطة وتصرفات الإدارة العامة سواء كانت أعمالاً قانونية أو أعمالاً مادية أن يلجأ في البداية إلى مطالبة تلك الإدارة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء تصرفاتها مما يقتضي تحديد موقفها من خلال ما يعرف بالقرار السابق المتضمن الموافقة على التعويض أو رفض ذلك.<sup>(2)</sup>

فالتعويض حسب ما هو متعارف عليه في كل التشريعات جزاء يترتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المدنية فقد لا يوفي المرء بتعهد التزم به أو يخل بواجب من الواجبات التي يفرضها القانون، وتدخل دعوى التعويض أمام القضاء الإداري ضمن دعاوى القضاء الكامل أو المسؤولية، ويقصد بها الحكم على الإدارة بالتعويض وجبر مختلف الأضرار الحاصلة بالمدعي من جراء أعمالها المادية أو تصرفاتها القانونية.

وفي مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية نجد الكثير من الدعاوى التي يرفعها المنتجون الفلاحون ضد الدولة ممثلة في شخص الوالي أو مديرية أملاك الدولة من أجل طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم من جراء الامتناع عن تنفيذ القرارات القضائية النهائية الصادرة بحقهم في الانتفاع بالأراضي الفلاحية المنتزعة منهم بالطرق غير القانونية.

وقد تتعلق الدعوى كذلك بالتعويض عن الأملاك السطحية بعد استرجاع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز إذ نصت المادة 26 من القانون 10-03 على ما يلي: "يكون مبلغ هذا التعويض قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة".

وقد عرض على القضاء الإداري دعاوى تتعلق بطلب التعويض يرفعها الأفراد ضد الإدارة الممثلة في الولاية أو مديرية أملاك الدولة بسبب منح أراضي المدعيين إلى الفلاحين المنتجين بحجة أنها تدخل ضمن الأملاك الوطنية لكن القضاء أثبت ملكيتها للمدعيين.

ويستحق المدعون في مثل هذه القضايا التعويض عن الحرمان من استغلال ملكيتهم إذا قامت الإدارة بتخصيصها لإنجاز المشاريع، ويتحقق هذا التعويض إذا رفضت الإدارة إعادة الأراضي لمالكيها رغم الاعتراف لهم قضائياً بالملكية، فالتعويض في هذه الحالة لا يقوم على إخلال المدعي عليه بالتزاماته

(1) - بعلي محمد الصغير ، الوجيز في المنازعات الإدارية، (القضاء الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر سنة 2002، ص 147.

(2) - المرجع نفسه، ص 148.

إنما يقوم على أساس القانون، ذلك أن قانون التوجيه العقاري قد خول التعويض للملاك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أراضيهم بسبب فقدانها الطابع الفلاحي أو نتيجة لاستصلاحها.<sup>(1)</sup>

ونميز في هذه الحالة بين نوعين من الدعاوى دعاوى تتعلق بالتعويض عند انتهاء حق الامتياز ودعاوى التعويض في حال نزع حق الامتياز للمنفعة العامة.

#### أ- دعاوى التعويض المتعلقة بانتهاء حق الامتياز

يخضع إنهاء عقد الامتياز لقاعدة قانونية مفادها أن لكلا طرفيه الحق في المطالبة بمبلغ تعويض إن كان لهما مقتضى في ذلك وهذا ما أشارت إليه المادة 26/ف03 من القانون 03-10، فللمستثمر قياسا على المستأجر حق التعويض عن التحسينات، الإصلاحات، البناءات المقامة فوق أراضي المستثمرة الفلاحية وبالمقابل يكون للدولة قياسا على المؤجر ذات الحق في حالة إصابة الأرض بأضرار ولا يجوز الاتفاق على التنازل عن حق التعويض من قبل طرفي العقد.

ولتحديد أساس التعويض المقرر ضمن أحكام القانون 03-10 نعود إلى الأصل في القواعد العامة أن القاضي هو من يحدد مبلغ التعويض المستحق وهو ما يعرف بالتعويض القضائي، وقد يكون مقدرا مقدما بموجب الاتفاق بين طرفي العقد وهو ما يعرف بالتعويض الاتفاقي أو الشرط الجزائي، وقد يتدخل القانون بتحديد مقدار التعويض إذا تأخر المدين عن تنفيذ التزامه بدفع مبلغ من النقود وهو ما يعرف بالتعويض القانوني.

فبتفحص نص المادة 26 /ف03 من القانون 03-10 يتضح وأن مبلغ التعويض المقدر عند نهاية حق الامتياز يختلف تحديده باختلاف المستفيد منه.

-فالتعويض المقرر لفائدة المستثمر صاحب الامتياز يحدد بمبادرة من إدارة أملاك الدولة بإرادتها المنفردة دون أن يكون للمستفيد منه حق الاشتراك في تحديده، ومبلغ التعويض المحدد يكون بالنسبة للأملاك السطحية فقط والتي تشمل المباني والأغراس ومنشآت الري تقريبا لمبدأ الأملاك المكتسبة أو فائض القيمة المضافة من طرف المستثمر صاحب الامتياز على المستثمرة الفلاحية، وبالتالي فهذا التعويض يخرج في معناه عن التعويض الاتفاقي أو الشرط الجزائي المنصوص عليه ضمن أحكام المادة 183 من القانون المدني.<sup>(2)</sup>

(1) -زادي سيد علي، مرجع سابق، ص46.

(2) -كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص272.

-أما التعويض المقرر لفائدة الدولة والمحدد قانونا ب 10% تعويضا عن الأضرار نتيجة عدم تنفيذ المستثمر صاحب الامتياز لالتزاماته يخرج أيضا في معناه عن التعويض القانوني الذي يكون مجاله عدم الالتزام بدفع مبلغ من النقود فيتقرر في شكل فوائد يتكفل القانون بتحديد مقدارها على أساس نسب مئوية من رأس المال.

### ب- دعاوى التعويض المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة

في حالة نزع حق المستفيد من المستثمرة الفلاحية من أجل المنفعة العامة فقد قرر قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 حق الانتفاع للمنتجين الفلاحين وحق امتلاك المنشآت التجهيزات، كما قرر القانون 03-10 حق الامتياز لأعضاء المستثمرة الفلاحية، لكن هذه الحصة أو ذلك الحق العيني العقاري يخضع لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة متى كانت كل الأراضي الممنوحة جزء منها مثلا مبرمج للاستعمال كوعاء عقاري من أجل إنجاز منشأة ذات منفعة عامة طبقا للقانون 91-11<sup>(1)</sup> المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لإنجاز مشاريع عمومية.

يمكن للمستفيدين الطعن في قرار نزع الملكية إذا تبين لهم أنه غير مشروع لوجود عيب في هدف قرار نزع الملكية، بأن يثبت صاحب المستثمرة بأنه قد تم نزع ملكيته لإنجاز مشروع خاص لا يمت للمصلحة العامة بصلة، كما قد يتمثل العيب الذي يشوب قرار نزع الملكية في مخالفة الإدارة للإجراءات القانونية المقررة من أجل نزع الملكية للمنفعة العامة.

كما يستطيع أعضاء المستثمرة الفلاحية المنازعة في مبلغ التعويض المقترح من إدارة أملاك الدولة مقابل حقوقهم المنتزعة منهم سواء مقابل تجريدتهم من حق الانتفاع الدائم المنصب على الأرض متى كان النزاع معروضا على القضاء في ظل القانون 87-19، أو مقابل تجريدتهم من حق الامتياز متى كان النزاع معروضا على القضاء الإداري في ظل القانون 03-10 مقابل نزع ممتلكاتهم الأخرى كالمباني والتجهيزات والأشجار وهو ما أصطلح عليه المشرع بالأملاك السطحية بموجب المادة 04/ف/02 من القانون 03-10، بل يخول لأعضاء المستثمرة الفلاحية المطالبة بالنزع التام لملكيتهم أو حقوقهم في استغلال المستثمرة في حالة قيام الدولة بنزع ملكية جزء من أرض فلاحية لغرض إنجاز مشروع مخصص للمنفعة العامة، فيصبح استغلال الجزء الباقي مستحيلا ماديا أو يصبح استغلالها مكلفا.<sup>(2)</sup>

(1) - القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21 المؤرخة في 08 ماي 1991.

(2) - تويري سامية، مرجع سابق، ص 193.

#### رابعاً: دعاوى إسقاط الحقوق

يتم بيانه وفق منظورين، الأول يتعلق بدعوى إسقاط حق الانتفاع، والثاني يتعلق بدعوى إسقاط حق الامتياز.

#### أ- دعوى إسقاط حق الانتفاع

بدأ عرض مثل هذه الدعاوى على القضاء مباشرة بعد صدور القانون 87-19 كونها تتعلق بإسقاط حق المستفيدين من حق الانتفاع الممنوح لهم بسبب الإخلال بواجباتهم المنصوص عليها والمحددة على سبيل الحصر ضمن أحكام المادة 04 من المرسوم رقم 90-51.

ويتم إسقاط الحقوق عن طريق فسخ العقد الإداري المنشأ للمستثمرة الفلاحية إذا كان الإخلال مرتكب من قبل جميع المستفيدين، أو عن طريق تعديل هذا العقد إذا كان الإخلال مرتكب من قبل بعض المستفيدين فقط.

-فموجب أحكام المادة 28 من قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 يستطيع الوالي مباشرة الدعاوى القضائية المناسبة لإسقاط حقوق الانتفاع للأعضاء المنتجين بالمستثمرات الفلاحية الذين تثبت ضدّهم مخالفات لهذا القانون كحالة تحويل الأرض عن طابعها الفلاحي أو إيجارها من الباطن، وقد بين المرسوم 90-51 كليات تنفيذ المادة أعلاه كما سبق ذكره آنفاً وذلك بالقيام بتحقيقات ميدانية تنتهي بتحرير محاضر رسمية، على أساسها ينذر العضو أو الأعضاء المخالفين بالكف عن هذه المخالفات والتي عند استمرارها يباشر الوالي الدعاوى القضائية الرامية إلى إسقاط عضوية الفلاحين المخالفين، وإن صيرورة الحكم القضائي النهائي تسمح باستبدال العضو المخالف أو الأعضاء المخالفين بمنتجين فلاحين حسب شروط المواد 10 و11 و12 و24 من القانون 87-19.<sup>(1)</sup>

ولخطورة الآثار المترتبة عن إسقاط حقوق المستفيدين فقد أوجب المنشور الوزاري رقم 329 على الإدارة إتخاذ بعض الإجراءات قبل اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإسقاط حقوق المستفيدين، منها ضرورة الاستماع إلى المستفيدين المخلين من طرف اللجنة الولائية، وفي حالة عدم استجابتهم لنصائح اللجنة يتوجب على الوالي بناء على التقارير المقدمة له من طرف اللجنة الولائية أن يوجه إغذارات للمعنيين من أجل وضع حد لها ضمن آجال تتفق مع طبيعة المخالفة وعادة ما تكون خلال 15 يوماً من الإغذار ثم يتعين القيام من جديد بمعاينة حالة التنفيذ للإغذار الأول وعلى أساس هذه المعاينة يتعين على الوالي وعند الاستمرار في المخالفة التوجه للقضاء المختص من أجل استصدار أمر على ذيل عريضة لتعيين

(1) - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 190.

محضر قضائي تابع لاختصاص المحكمة المختصة إقليمياً من أجل القيام بمعاينة رسمية تثبت وجود حالة الإخلال ويقوم بتبليغها للوالي والمنتجين المعنيين، ولهؤلاء مهلة 15 يوماً ابتداء من يوم تبليغ المعاينة لإطلاع الوالي بواسطة رسالة موسى عليها مع الإشعار بالاستلام تتضمن أسباب عدم تنفيذ الاعذار، وفي حالة ما إذا كانت الدلائل المقدمة من قبل المنتجين غير مقبولة أو عند عدم وجود رد خلال المهلة القانونية، يرفع الوالي دعوى أمام الجهة القضائية المختصة بواسطة عريضة مسببة ومدعمة بكل الوثائق اللازمة لطلب إسقاط حقوق المجموعة أو المستفيد الفردي، وعند الاقتضاء يطلب الوالي دفع التعويضات اللازمة في حالة التلف أو نقص القيمة أو إلحاق أضرار بالمستثمرة الفلاحية.

كما يطالب بطرد المستفيدين المخلين من المستثمرة وكل من يحل محلهم حتى لا يبقى هؤلاء المستفيدين شاغلين للمستثمرة بعد إسقاط حقوقهم بصفة غير شرعية.

فالمدعي في هذه الحالة هو الدولة ممثلة في شخص الوالي المختص إقليمياً أو مدير أملاك الدولة، أما المدعى عليه فهم المستفيدين من المستثمرة الفلاحية المخلين بواجباتهم.<sup>(1)</sup>

فالقضاء الإداري هو المختص للفصل في الدعاوى المرفوعة من السلطات الإدارية المختصة (الوالي وزير المالية...) والتي تهدف إلى استصدار قرار قضائي بإسقاط حقوق الانتفاع لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وفقاً لنص المادة 28 من القانون 87-19 والمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06/02/1990.<sup>(2)</sup>

#### ب- دعوى إسقاط حق الامتياز

أقر القانون الحالي 03-10 إمكانية إسقاط حقوق الأشخاص الممنوح لهم حق الانتفاع الدائم بالمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية في ظل القانون 87-19 في حالة ما إذا تخلفوا عن إيداع ملفات التسوية والتحويل من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز ضمن الآجال المقررة قانوناً لاسيما ما نصت عليها أحكام المواد 30 و32 من القانون 03-10.

أو في حالة المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 وذلك عند تخلف ورثة المستثمر الفلاحي عن عملية إيداع ملف تحويل حقوق العضو المتوفي في أجل سنة (01) رغم الإعذارات الموجهة إليهم، ويحق للمتضرر اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن بإلغاء هذا فرار الوالي.

كما قد يصل الخلاف بين أعضاء المستثمرة الفلاحية إلى درجة المطالبة بإسقاط حق الامتياز المقرر

(1) -نقار ركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، مرجع سابق، ص 75 و76.

(2) -للتفصيل أكثر أنظر مجلة المحامي، مرجع سابق، ص 138.

لأحد الأعضاء بسبب إخلاله بالتزاماته القانونية، ففي هذه الحالة فإن الاختصاص بنظر النزاع يؤول إلى القضاء العقاري طبقاً لنص المادة 515 من ق إ م إ والتي تنص على أن "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة عن حقوق تم شهرها".<sup>(1)</sup>

---

(1) -نويري سامية ، مرجع سابق، ص186.

## خلاصة الباب الثاني

بسبب فشل سياسة الانتفاع الدائم في النهوض بالقطاع الفلاحي فقد اهتمدى المشرع الجزائري إلى استخلافه وتحويله إلى حق امتياز بموجب أحكام القانون 03-10.

إذ نظم القانون 03-10 الامتياز كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فالامتياز باعتباره عقدا متفردا تنفرد إدارة أملاك الدولة بتحريره وتسليمه للمستثمر صاحب الامتياز الفلاحي لإمضائه والذي يحوي حقوق والتزامات كلا الطرفين المحددة حصرا بموجب دفتر الشروط.

كما أوجب المشرع بموجب أحكام القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي 326-10 إمكانية نقل حق الامتياز إلى ورثة المستفيد المتوفى والتنازل عن حق الامتياز سواء تم ذلك بمقابل أو بدون مقابل وفق الضوابط والشروط المتطلبية قانونا، كما منح المستثمر صاحب الامتياز مكنة رهن حق الامتياز الفلاحي لدى هيئات القرض لضمان القروض، في حين وفي حال عدم سداد هذه القروض يمكن مباشرة الحجز على حق الامتياز لاستيفاء الديون.

وفي سبيل تطوير المستثمرات الفلاحية وعصرنتها فقد مكن المستثمر صاحب الامتياز من سلطة إبرام شراكة مع الغير وفق الشروط والأطر التي ضمنها المشرع أحكام القانون 03-10 ومرسومه التنفيذي 326-10.

ويرتب عقد الامتياز التزامات وحقوقا لكلا الطرفين يتعين على المستثمر صاحب الامتياز وكذا الدولة باعتبارها مانحة الامتياز التقيد بتنفيذها واحترامها، وأنه في حال الإخلال بها ينجم عن ذلك فسخ عقد الامتياز الذي تختلف آثار فسخه في حال ما إذا كان المستثمر صاحب الامتياز هو المخل أم الدولة.

وفي إطار الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فإن فسخ عقد الامتياز لا يحول دون استمرارية الاستغلال المنتظم للأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها نظرا لقيمة الأراضي الفلاحية ودورها في تثمين وازدهار القطاع الفلاحي.

كما حاولنا توضيح ولاية القضاء في الفصل في النزاعات التي قد تثور ما بين المستثمر صاحب الامتياز وأحد أعضاء المستثمرة الفلاحية تارة وبين الدولة باعتبارها مالكة للرقبة تارة أخرى إذ يتأرجح ما بين اختصاص القضاء العادي في الفصل في النزاعات التي يكون كلا طرفيها شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من أشخاص القانون الخاص، في حين وحال ورود الدولة باعتبارها أحد أطراف الخصومة ففي

هذه الحالة يتم إعمال نص المادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أين يتم إعمال المعيار العضوي للفصل في ولاية القضاء الإداري، مع ملاحظة أن المشرع لم يكتف بالمعيار العضوي الذي مفاده وأنه متى كان أحد أطراف الخصومة الدولة أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في النزاع فإن القاضي الإداري يختص بنظره والفصل فيه.

**خاتمة**

لقد بلورت هذه الدراسة المراحل التي مر بها تطور الأساليب المنتهجة من قبل المشرع الجزائري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ومن خلال الدراسة التفصيلية لهذه الأساليب يتجلى لنا ويتضح مما تم عرضه أنه لا بد من إيلاء الأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها القانونية الأهمية التي تستحقها باعتبارها الدعامة الأساسية للإنتاج الفلاحي وتحقيق التنمية الاقتصادية وتوفير الأمن الغذائي وذلك بالنظر لندرتها على كل الأصعدة وكذا إشكالية زحف الاسمنت عليها، واستحالة تجديدها وتقلص مساحات الأراضي الزراعية الخصبة جدا والخصبة لتضافر عدة عوامل طبيعية وبشرية وتشريعية في ذلك.

لذا يتعين ولهذه الأسباب وحماية للأراضي الفلاحية من الاستعمالات غير الفلاحية وخاصة أمام الضغوطات التي تتعرض لها لارتباطها بالتزايد السكاني والاستعمالات المتزايدة والمتنوعة لهذه الأراضي إتخاذ إجراءات ردية صارمة لحماية الطابع الفلاحي لها، هذا بالنسبة لمختلف أصناف الأراضي الفلاحية.

أما الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة فإنه من خلال تعمقنا في بحث مختلف أساليب الاستغلال التي أسساها المشرع الجزائري تماشيا مع الأيديولوجيات السياسية والاقتصادية التي تبناها في كل حقبة زمنية وصولا إلى استغلال هذه الأراضي عن طريق أعمال أسلوب الامتياز.

فلقد تجلت لنا رؤية واضحة من أن تعاقب السياسات التشريعية المتشعبة والمتباينة التأصيل الأيديولوجي قد أثر سلبا على النمو الاقتصادي وبالتبعية على الأمن الغذائي، بحيث أضحت الدولة الجزائرية تعاني التبعية واستيراد مختلف المنتجات إن لم نقل جلهما.

كما أن أعمال الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الخاصة للدولة قد حقق ولو نسبيا الأهداف المرجوة منه، وقد وضع المشرع البنية الأساسية من أجل تحقيق تنمية وازدهار القطاع الفلاحي إلا أن ما يعاب على القانون 10-03 بعض النقائص التي اعترته والتي حالت دون تحقيق الأهداف المرجوة منه.

أما بالنسبة لإسهام القطاع الفلاحي في النهوض بالاقتصاد الوطني فإن ما يمكن ملاحظته واقعا أن المشرع في كل مرحلة يحاول ضبط استغلال الأراضي الفلاحية بما يخدم التنمية الاقتصادية، إلا أن تضافر العديد من العوامل التي أسهمت في عرقلة عجلة النمو والازدهار الاقتصادي.

فتطوير أساليب استغلال الأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها والاعتماد على ما تدره الأراضي الفلاحية من إنتاج ومردودية رهان راهنت عليه الدول المتقدمة وكسبت رهانها، فكان الأجدى بالمشرع وفي كل مرة يباشر عملية التشريع لضبط أساليب الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية تقصي نقائص

التشريعات السابقة ونقاديها.

كما يتراءى لنا وأنه ولتحقيق الاستثمار الفلاحي لآبد من تضافر وتحقق جملة من العوامل التي تشكل سلسلة مترابطة من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي.

**بعد التعمق في الدراسة والبحث لهذا الموضوع تتجلى لنا جملة من النتائج نوجزها فيما يلي:**

1- شكل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التسيير الذاتي للأراضي الفلاحية والمزارع التي خلفها المستعمر أنذاك استغلالا عشوائيا بسبب نقص خبرة العمال واتساع مساحة الأراضي والمزارع الشاغرة، وكذا التحكم المركزي في عملية الاستغلال ما أثر سلبا على المردودية الإنتاجية والتنمية الاقتصادية.

2- شهد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بإعمال أسلوب الثورة الزراعية حجرا أساسيا في النهوض بالاقتصاد الوطني وتحقيق الاكتفاء الغذائي في تلك الحقبة الزمنية، بسبب فرض الاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الفلاحية خدمة للمصلحة العامة للمجتمع وقمع الملكية الفردية التي انصهرت ضمن الملكية الجماعية.

3- شكلت القيود التي كانت مفروضة في ظل الاقتصاد الموجه وتدخل الدولة في شؤون القطاع الزراعي من ضبط للمساحات القصوى المسموح بامتلاكها وتحديدتها بحسب قدرة المستغل على استغلال الأرض الفلاحية دافعا هاما لتحقيق الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي

4- يعد قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 الذي أعاد تنظيم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق خصخصة وسائل الإنتاج، ومنح المنتجين الفلاحين حق انتفاع دائم على هذه الأراضي بموجب عقد إداري مسجل ومشهر نقطة تحول وبخاصة وأن الحق العيني العقاري "حق الانتفاع الدائم" أصبح قابلا للتوريث والتنازل عنه للغير والحجز عليه.

5- يمنح حق الانتفاع الدائم في إطار تطبيق أحكام القانون 87-19 بموجب قرار ولائي تمنح فيه الإدارة وإبرادتها المنفردة المنتجين الفلاحين الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في صورة انتفاع غير محدود يمارس فيه المنتجين الانتفاع على هذه الأراضي على الشيوخ وبحصص متساوية.

6- أثارت عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 العديد من الإشكالات والنزاعات بسبب النتائج التي ترتبت عن عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم وبخاصة عقود التنازل التي لم تستكمل إجراءات الشهر العقاري وكذا عمليات التنازل التي تمت بموجب عقود عرفية وما زاد من تعقيد الوضعية وفاة المستفيدين الأصليين من حق الانتفاع الدائم دون استكمال إجراءات التنازل وانتقال حق الانتفاع الدائم إلى الورثة.

7- أرسى تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز العديد من النزاعات القضائية بسبب السندات التي يحوها المستغلين والتي تنوعت من عقود إدارية مشهورة، وقرارات ولائية، أو عقود عرفية تمخضت عن عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم التي أرساها المشرع بموجب القانون 87-19 وتم تجميدها لاحقا بموجب تعليمة وزارية.

8- تقوم اللجنة الولائية المختصة بدراسة الملفات المودعة من أجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وفي حال استيفائها للشروط المحددة قانونا يتم تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، وفي حال تخلف إحدى الشروط المتطلبة يتم رفض منح الامتياز بموجب قرار من الوالي المختص.

9- يتم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في الوقت الراهن عن طريق الامتياز كنمط آني وحصري للاستغلال.

10- يعد عقد الامتياز الذي ينشأ بين المستثمر صاحب الامتياز والدولة باعتبارها صاحبة الرقبة ممثلة في مديرية أملاك الدولة عقدا مركبا لاحتوائه زيادة على عقد الامتياز دفتر الشروط الذي ينظم العلاقة القانونية بين كل من المستثمر صاحب الامتياز والدولة ضمن أحكام وبنود معدة مسبقا.

11- عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة عقد محدد لارتباط تنفيذه بأجل حدده المشرع بموجب المادة 04 من القانون 10-03ب (40سنة)، إلا أن ذلك لا يمنع المستثمر صاحب الامتياز من طلب تجديده مرة أخرى وذلك باتخاذ إجراءات وشكليات نص عليها المشرع بموجب أحكام القانون 10-03 وكذا مرسومه التنفيذي رقم 10-326 ودفتر الشروط الملحق به وإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في ذلك ضمن أجل سنة قبل نهاية عقد الامتياز.

12- يمنح عقد الامتياز لجميع أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية بحيث يستفيد كل عضو من أعضائها بعقد امتياز باسمه ولحسابه، يكتسب المستثمر صاحب الامتياز بموجبه حقا عينيا يخوله استغلال الأملاك السطحية المتصلة بالأرض الفلاحية محل الامتياز، كما يلزم المستثمر صاحب الامتياز بالإدارة الشخصية والمباشرة، وذلك بعد تسديد إتاوة مالية تحدد نسبتها بموجب قوانين المالية.

13- يتم منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بإحدى الوسيلتين إما مباشرة عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم وفق الشروط المستوجبة قانونا، أو بطريق غير مباشر عن طريق المنح وإعلان الترشح.

14- يلاحظ وجود عدة أساليب لإعمال أسلوب الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة تتمثل في منح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بموجب القانون 10-03 عندما يتعلق بالأراضي الفلاحية المتوفرة خارج محيط المستثمرات الفلاحية، كما يتم منح الامتياز داخل محيط المستثمرات الفلاحية بموجب القرار الوزاري المؤرخ 11/11/2012 المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري رقم 849 المؤرخ في 11/11/2015، كما يتم منح الامتياز أيضا

والاستغلال وفق المنشور الوزاري رقم 108 في حال استغلال الأراضي الفلاحية بموجب الامتياز والاستصلاح في الأراضي الصحراوية.

15- في إطار تفعيل حق الامتياز حول المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في رهنه والتنازل عنه سواء بمقابل أو بدون مقابل كما أن حق الامتياز قابل للنقل إلى الورثة في حال وفاة المستثمر صاحب الامتياز، ويتعين على ورثة صاحب الامتياز اتخاذ الإجراءات من أجل الاستفادة من حق امتياز مورثهم بتعيين ممثل عنهم وإخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبتهم في ذلك.

16- منح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الخروج من الشيوخ وإنشاء مستثمرة فلاحية فردية لكنه ربط هذا الحق بمراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 97-490، وكذا ضرورة الحصول على موافقة باقي الشركاء في المستثمرة الفلاحية الجماعية.

17- يترتب على إنهاء عقد الامتياز أو فسخه استرجاع الدولة لأراضيها الفلاحية والتي تعيد منحها فيما بعد في إطار الأراضي الفلاحية المتوفرة، وكذا أيلولة الأملاك السطحية والمنشآت المتجزئة من المستثمر الفلاحي للدولة مع تعويض المستثمر الفلاحي.

18- يختص كل من القضاء العادي والقضاء الإداري بنظر النزاعات التي قد تثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، أو بينهم وبين الغير، أو الدولة باعتبارها مالكة لحق الرقبة.

### نصل إلى أهم الاقتراحات نوجزها فيما يلي:

1- ضرورة توفير الوسائل البشرية والمادية الكافية لضمان مراقبة فعالة على عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

2- ضرورة تعديل نص المادة 21 من القانون 10-03 وفتح باب الشراكة الأجنبية للاستثمار في القطاع الفلاحي مع تحديد حصة ونسبة مساهمة الشريك الأجنبي بموجب نص تشريعي، ففي حالة إبرام صاحب الامتياز لعقد شراكة مع الغير "الأجنبي" وضرورة أن يتضمن عقد الشراكة تحديد نسبة المستثمر ونسبة الشريك الجديد بما يحقق الاستغلال الأمثل للمستثمرة الفلاحية مع رقابة فعلية لأعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على التنفيذ الواقعي لعقد الشراكة وضرورة التحقق من النسبة الحقيقية لكل شريك.

3- تعديل نص المادة 05 من القانون 10-03 لتناقضها مع أحكام المادة 09 من نفس القانون بحذف لفظ "قرار من الوالي" إذ أن المستفيد بموجب قرار من الوالي لا يتمتع بحقوق عينية بل مجرد حق شخصي بحيث لن يتمكن من تحويله إلى حق امتياز، لذا يتعين حذف عبارة "قرار من الوالي" أو إضافة عبارة "بعد التسوية الإدارية للعقود الإدارية وتسجيلها وإشهارها".

4- العمل على تعديل أحكام القانون 10-03 وإضافة أحكام تتعلق برهن حق الامتياز بما تتماشى مع خصوصيته، فمن أجل تشجيع الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية فقد حول للمستثمر

صاحب الامتياز الحق في رهنه كضمان لدى هيئات القروض والبنوك، إلا أنه أغفل الإجراءات التي يتم اتخاذها لرهن حق الامتياز الفلاحي، وبتفحص القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326 لا نجد أي أثر لإجراءات رهن حق الامتياز ما يحتم علينا الرجوع إلى القواعد الواردة ضمن أحكام القانون المدني المتعلقة بالرهن الرسمي التي لا تتماشى مع خصوصية حق الامتياز الفلاحي الذي بموجبه يرهن المستثمر حق الامتياز باعتباره حقا عينيا على خلاف أحكام الرهن الرسمي التي ترد على العقار.

5- الحرص على تعديل نص المادة 26 من القانون 10-03 بحذف فقرة "عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته"، فالفسخ الإداري لعقد الامتياز وبالإرادة المنفردة للدولة ودون اللجوء إلى القضاء كما كان الحال عليه في ظل القانون 87-19 قد يشكل مساسا بحقوق المستثمر وتعسفا من الإدارة ما لم يتم ضبطه قضاء، باعتبار وأن القضاء يعد ضمانا حقيقية لحفظ الحقوق وحمايتها.

6- ضرورة جمع وتوحيد الأحكام المتعلقة بالشفعة الإدارية، وحالات ممارستها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ضمن نصوص قانونية تدرج ضمن أحكام القانون 10-03 حتى يستأنس بها دون الحاجة إلى الرجوع أحكام القانون المدني من أجل معرفة مرتبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وكذا إجراءات أعمال الشفعة الإدارية.

7- العمل على ضبط الأحكام المتعلقة بالحجز على حق الامتياز نظرا لخصوصيته، وذلك ضمن أحكام القانون 10-03.

8- الحرص على البت في إشكالية إشهار عقود الشراكة إذ أن إشهار عقود الشراكة يعد ضمانا لحقوق كل من المستثمر صاحب الامتياز والشريك والعمل على رفع التجميد على تحريرها، والحرص على توقيع عقوبات ردعية على المستثمر الذي يخالف النسبة والحصة التي يتعين تحديدها بموجب نص تشريعي والعمل على توحيد أحكام المادة 21 من القانون 10-03 والمادة 26 من المرسوم التنفيذي 10-326.

9- ضرورة جمع جميع المناشير والمذكرات والتعليمات التي صدرت في إطار تنظيم عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة لتسهيل عملية رصدها والاطلاع عليها.

10- تعديل وضبط أحكام المادة 21 من القانون 10-03 بخصوص إشهار عقد الشراكة بما يتماشى مع القواعد العامة للإشهار العقاري فهو لا يتعلق بنقل الحقوق العينية أو تعديلها أو إلغائها.

11- ضرورة التنسيق بين المصالح الإدارية المعنية من إدارة الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي والمصالح الفلاحية الولائية وإدارة أملاك الدولة من أجل ضبط وتحديد طبيعة الوعاء العقاري لتسهيل عملية منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

12- العمل على تحسين التمويل الفلاحي فعلى الرغم من وجود العديد من مؤسسات الإقراض إلا أن الحصول على التمويل يتميز واقعا بطابع التعتيم الأمر الذي يؤثر سلبا على تنمية القطاع الفلاحي.

- 13- العمل على استحداث هيئات على المستوى المحلي "البلديات" من أجل ضمان مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وتشجيع الاستثمار الفلاحي المحلي وبخاصة على مستوى الولايات التي تزخر بالأراضي الفلاحية الخصبة جدا.
- 14- ضرورة ربط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز بمراقبة دورية للمصالح المعنية لمردودية الأراضي ووضع حوافز تشجيعية سنوية للمستثمر صاحب الامتياز بغية النهوض بالاستثمار في هذا القطاع.
- 15- الحرص على فصل السياسات الزراعية التي تنتهجها الدولة عن التغييرات السياسية التي تسهم في تذبذبها وعدم تحقيق الأهداف الإستراتيجية المتوخاة منها.
- 16- العمل على حماية الأراضي الفلاحية بمنع زحف الإسمنت والتوسع العمراني عليها ولا يتأتى ذلك إلا بالمراقبة الفعلية والميدانية لأطر البناء على الأراضي الفلاحية ومراعاة قواعد التهيئة والتعمير.
- إن بحثنا في موضوع استغلال الأراضي الفلاحية وإن كان قد أحاط ببعض الجوانب والإشكالات التي تثار بسبب إعمال وتطبيق حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة فإن آفاق الدراسة واسعة في المستقبل متوقعة على تعديل القوانين والأحكام المنظمة لها وبخاصة المواد التي يعترتها النقص والغموض حال تطبيقها على أرض الواقع، وكذا تعارض أحكام بعض المواد وبخاصة مواد القانون 10-03 والأحكام العامة التي جاء بها القانون المدني في حال غياب أحكام تضبط بعض المسائل والتي يرجع فيها لأحكام القانون المدني، مما يستدعي بالضرورة إعادة النظر في الأحكام التي أرساها القانون 10-03 بما يخدم تطور القطاع الفلاحي والنهوض بالتنمية الاقتصادية في هذا المجال مما يستلزم بالضرورة تطور الدراسة المعالجة لها وبخاصة اتجاه الإرادة التشريعية خلال الأونة الأخيرة وبخاصة بعد اجتياح جانحة كورونا للبلاد وتأثيرها على الأمن الغذائي للمجتمع الجزائري، وسطوع الأزمة الاقتصادية في الأفق وفي ظل توتر العلاقات الدولية والحرب بين روسيا وأكرانيا التي تعتبر أكبر منتج ومصدر لمادة القمح الأمر الذي يهدد الأمن الغذائي للدول كافة وبالأخص الدول المستوردة لهذه المادة على غرار بلدنا الجزائر، الأمر الذي يضيف بالضرورة الحرص على تنمية القطاع الفلاحي بحماية الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة ورسم سياسة تنمية فعالة تهدف إلى تثمين استغلال الأراضي الفلاحية بما يحقق الإكتفاء الذاتي والأمن الغذائي للمجتمع.

تم بحمد الله تعالى وعونه.

# المصادر والمراجع

## المصادر والمراجع

## أولاً: المصادر

## النصوص التشريعية

## الدساتير

-دستور سنة 1963 الصادر بموجب الأمر المؤرخ في 10 سبتمبر 1963، جريدة رسمية رقم 64 الصادرة بتاريخ 10 سبتمبر سنة 1963.

-دستور 1976 صادر بموجب الأمر رقم 76-97 مؤرخ في 22/نوفمبر/1976، جريدة رسمية رقم 94 الصادرة بتاريخ 24/نوفمبر/1976.

-دستور 1989 صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 بتاريخ 28/فيفري/1989، جريدة رسمية رقم 09 الصادرة بتاريخ 01/مارس/1989.

-التعديل الدستوري لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر/1996، جريدة رسمية رقم 76 الصادرة بتاريخ 08/ديسمبر/1996 معدل بموجب القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10/أفريل/2002، ج ر عدد 25 الصادرة في 14/أفريل/2002 والمعدل بموجب القانون 08-19 المؤرخ في 15/نوفمبر/2008، ج ر عدد 63 الصادرة في 16/نوفمبر/2008.

-قانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/مارس/2016 يتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية عدد 14 الصادرة في 07/مارس/2016.

-المرسوم الرئاسي رقم 20-251 المؤرخ في 15 سبتمبر 2020 المتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور، ج ر عدد 54 الصادرة في 16 سبتمبر 2020.

## الأوامر

1- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24/08/1962 المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، جريدة رسمية عدد 12 المؤرخة في 07/09/1962.

2- الأمر رقم 64-258 المؤرخ في 27/أوت/1964 المتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمس بأمن البلاد واستقلالها، ج ر لسنة 1964.

3- الأمر رقم 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي المؤرخ في 30/09/1968، ج ر عدد 15 المؤرخة في

15/فيفري/1969.

4-الأمر 91-70 المؤرخ في 15/12/197 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد 78 الصاجرة في 15/12/1970 الملغى بموجب القانون 88-27 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتضمن مهنة التوثيق، ج ر عدد 27 الصادرة في 13 جويلية 1988 الملغى بموجب القانون 06-02 المتضمن مهنة التوثيق المؤرخ في 20/02/2006، ج ر عدد 14 لسنة 2006.

5- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 الملغى بموجب نص المادة 75 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

6-الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 لسنة 1975.

7-الأمر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 المعدل بموجب المادة 56 من القانون رقم 79-09 المؤرخ في 31/12/1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980 حيث ألغت المادة 56 المادة 26 منه، ج ر عدد 53 لسنة 1979، والمعدل والمتمم بموجب المواد 65 و66 و67 من القانون 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، حيث أدرجت المادة 67 المادة 23 مكرر منه وعدلت وتمت المادة 65 المادة 11 منه، وألغت المادة 66 المادة 13 ج ر عدد 78 لسنة 2014.

كما تم تعديله بالمادتين 89 و92 من القانون 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، حيث عدلت المادة 89 المادة 23 مكرر منه وعدلت المادة 92 المادة 15 منه، ج ر عدد 76 لسنة 2017.

8-الأمر 95-26 المؤرخ في 25/29/1995، المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري 90-25 ج ر عدد 55 المؤرخة في 27/09/1995.

9-الأمر 95-07 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 لسنة 1995، المعدل والمتمم بموجب القانون 06-04، المؤرخ في 20/02/2006 ج ر رقم 15 لسنة 2006.

10-الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ج ر عدد 49 لسنة 2010، المعدل والمتمم بموجب المادة 19 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 46 لسنة 2011.

### القوانين

1-القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26/07/1963 ج ر عدد 53 المؤرخة في 02/08/1963 المتعلق بالأراضي المسلوقة والأراضي التي تمت مصادرتها من طرف الإدارة الاستعمارية لصالح القيادة

والبشاغات والآغات.

- 2- قانون 83-18 الصادر بتاريخ 13/08/1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح ج ر عدد 34 مؤرخة في 16/08/1983 .
- 3- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 34 الصادرة في 31 جوان 1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر عدد 15 الصادرة بتاريخ 27/02/2005.
- 4- القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جويلية 1984 المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد 27 لسنة 1984 الملغى بموجب القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جوان 2008، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008 .
- 5- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان المتعلق بالغابات، ج ر عدد 26 المؤرخة في 26 جوان 1984، المعدل والمتمم بموجب القانون 91-20 المؤرخ في 02/12/1991، ج ر عدد 62 لسنة 1991.
- 6- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50.
- 7- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 المعدل والمتمم.
- 8- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 المعدل والمتمم.
- 9- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف الجديدة الرسمية عدد 52 لسنة 1992 المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22/05/2001، ج ر عدد 29 لسنة 2001، والقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14/12/2002، ج ر عدد 83 لسنة 2002.
- 10 - القانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21 المؤرخة في 08 ماي 1991.
- 11- القانون 02-10 المؤرخ في 24/12/2002، ج ر عدد 83 المؤرخة في 15/12/2002 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 10/91.
- 12- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83 لسنة 2004.
- 13- قانون رقم 08-14 المؤرخ في 13/07/2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر رقم 44 لسنة 2008.

- 14- القانون 08-16 المؤرخ في أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 المؤرخة في 10 أوت 2008.
- 15- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/فيفري/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 23 أفريل 2008.
- 16 - القانون 08-11 المؤرخ في 25 جوان 2008 المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها ج ر عدد 36 المؤرخة في 02 جويلية 2008.
- 17- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 02 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46 المؤرخة في 03/08/2016/.
- 18- القانون رقم 16-15 المؤرخ في 31/12/2016 المعدل والمتمم للقانون 83-12 المتعلق بالتقاعد ج ر عدد 78 الصادرة بتاريخ 31/12/2016.

### المراسيم

- 1- مرسوم صادر بتاريخ 23/10/1962 المتضمن منع التعامل في الأملاك الشاغرة التي خلفها المعمرين، الجريدة الرسمية رقم 01 لسنة 1962.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 62-02 المؤرخ في 22/10/1962 المتضمن تأسيس اللجان في المزارع الشاغرة، ج ر عدد 01 لسنة 1962.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 62-03 المؤرخ في 23/10/1962 المتضمن منع التصرف في الأموال الشاغرة ج ر 1962 العدد 01، ص 14.
- 4- المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22/03/1963 المتضمن تنظيم الاستغلالات الفلاحية الشاغرة الجريدة الرسمية 1963، العدد 17.
- 5- المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18/03/1963 يتضمن تنظيم الأموال الشاغرة، الجريدة الرسمية 1963، العدد 15.
- 6- مرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 23/03/1963 المتضمن تسيير المزارع الشاغرة، ج ر عدد 17 المؤرخة في 29/03/1963.
- 7- المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18/03/1963، ج ر المؤرخة في 22/03/1963.
- 8- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09/05/1963 ج ر عدد 30 المؤرخة في 14/05/1963 المتضمن وضع الأموال المنقولة تحت حماية الدولة.
- 9- المرسوم 63-388 المؤرخ في 01/10/1963 المتضمن إدراج الإستغلالات الفلاحية التابعة لبعض

- الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، ج ر عدد 73 لسنة 1963.
- 10- المرسوم رقم 63-222 المؤرخ في 28 جوان 1963 المتعلق بتنظيم الطعون ضد القرارات الصادرة عن عامل العمالة والمتعلقة بوضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة، ج ر عدد 44 لسنة 1963.
- 11- المرسوم رقم 64-258 الصادر بتاريخ 27/08/1964 المتضمن إنشاء لجنة من أجل مصادرة أملاك الأشخاص الذين يهددن مصالح الإشتراكية، ج ر عدد 71 لسنة 1964.
- 12- المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20/01/1964 المتعلق بحرية المعاملات في المجال العقاري، ج ر عدد لسنة 1964.
- 13- المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 15/02/1965 المتعلق بتعريف مجموعة العمال التابعة للاستغلال الفلاحي.
- 14- المرسوم رقم 72-106 المؤرخ في 07/جوان/1972 المتضمن القانون الأساسي للتعاون الزراعي ج ر عدد 51 المؤرخة في 27/جوان/1972.
- 15- المرسوم رقم 72-109 المؤرخ في 07 جويلية 1972 المتضمن نموذج عقد المنح الخاص بالثورة الزراعية.
- 16- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 والمتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ج ر عدد 15 لسنة 1973.
- 17- المرسوم رقم 73-64 المؤرخ في 03/04/1973 المؤرخ في 03 أفريل 1973 المتعلق بتعيين وتقييم الأملاك التي تستحق التعويض في إطار الثورة الزراعية. ج ر لسنة 1973.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 30 لسنة 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 80/210 المؤرخ في 13/09/1980، ج ر رقم 38 لسنة 1980 وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، ج ر عدد 34 لسنة 1993.
- 19- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992، ج ر عدد 26 المؤرخة في 08/01/1992.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 83-18 المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51 المؤرخة في 13/12/1983.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 18 أفريل 1989 المتعلق بتطبيق نص المادة 29 من القانون 87-19، ج ر عدد 16 المؤرخة في 19/أفريل/1989.

- 22- المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06/02/1990 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العينية الممنوحة للفلاحين في إطار القانون 87-19 وكيفيات ذلك، ج ر عدد 06 المؤرخة في 07/فيفري/1999.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06/فيفري/1990 الذي يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19، ج ر عدد 06 المؤرخة في 07/فيفري/1990.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 90-195 المؤرخ في 23/06/1990 المحدد لقواعد تنظيم المصالح الفلاحية في الولاية وعملها، ج ر عدد 26 لسنة 1990.
- 25- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها، ج ر عدد 60.
- 26- المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، ج ر عدد 55 المؤرخة في 19/جويلية/1992.
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 92-06 المؤرخ في 04/01/1992 المحدد لشروط الاستفادة من التعويض المالي المنصوص عليه في المادة 129 من قانون المالية لسنة 1991، ج ر عدد 02 المؤرخة في 08/01/1992.
- 28- المرسوم التنفيذي رقم 95-416 المؤرخ في 09/12/1995 المتضمن شروط ضمان الأخطار الزراعية، ج ر رقم 76 لسنة 1995.
- 29- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/فيفري/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15 المؤرخة في 28 فيفري سنة 1996.
- 30- المرسوم التنفيذي رقم 96-119 المؤرخ في 06 أفريل سنة 1996 يحدد كيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 95-26 الذي يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 22 الصادرة بتاريخ 10 أفريل 1996.
- 31- المرسوم التنفيذي رقم 96-495 المؤرخ في 18/12/1996 الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، ج ر عدد 81 لسنة 1996.
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 27/01/1996 المتعلق بتعريف النشاطات الفلاحية وتحديد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياتها، ج ر عدد 07 لسنة 1996.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83 المؤرخة في 17/12/1997، المطبق لأحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994.

- 34- المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15/12/1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي، ج ر رقم 83 لسنة 1997.
- 35- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84، الصادرة في 21 ديسمبر سنة 1997.
- 36- المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26/10/2000 يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، ج ر عدد 64.
- 37- المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، ج ر عدد 57 المؤرخة في 21/09/2003.
- 38- المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر رقم 61 لسنة 2009.
- 39- المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87-96 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 61 لسنة 2009.
- 40- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/12/2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 76 لسنة 2010.
- 41- المرسوم 11-06 المؤرخ في 10/جانفي/2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر عدد 02 المؤرخة في 12/01/2011.
- 42- المرسوم التنفيذي رقم 10-214 المؤرخ في 16/09/2010 المحدد للقانون الأساسي للغرف الفلاحية، ج ر رقم 54 سنة 2010.
- 43- المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20/02/2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-484، ج ر عدد 11 سنة 2012.
- 44- المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19/03/2012 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب إتاحة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 17 الصادرة بتاريخ 25/03/2012.
- 45- المرسوم التنفيذي رقم 12-247 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

- 46- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر عدد 09 مؤرخة في 2014.
- 47- المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16/سبتمبر/2015 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر عدد 50 المؤرخة في 20/سبتمبر/2015 .
- 48- المرسوم 18/199 المؤرخ في 02/أوت/2018 المتعلق بتفويض المرفق العام المرفق ج ر عدد 48 المؤرخة في 05/أوت/2018 .

49 - المرسوم التنفيذي رقم 21-432 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز ج ر عدد 85 المؤرخة في 07 نوفمبر 2021.

50- المرسوم التنفيذي رقم 21-59 المؤرخ في 04 فيفري 2021 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 10 المؤرخة في 10 فيفري 2021.

51- المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06 جوان 2021، ج ر عدد 47 لسنة 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي وتحويل مجموع أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها لوزارة المالية.

### القرارات الوزارية

- 1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26/05/1985 المحدد لكيفيات الحصول على قروض لتمويل مشاريع استصلاح الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.
- 2- القرار الوزاري المشترك رقم 105 الصادر بتاريخ 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر عدد 86 لسنة 1992.
- 3- القرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري في 10/05/1997، ج ر عدد 71 المتضمن تحديد تشكيل لجان اعتماد التعاونيات الفلاحية وكيفية سيرها، وكذا إجراءات وأشكال إخطارها.
- 4- القرار الوزاري المؤرخ في 16/06/2011 المتعلق ببطاقيّة المستثمرات الفلاحية، ج ر عدد 30.
- 5- القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 11/11/2012 المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة المعدل والمتمم، ج ر عدد 44 لسنة 2012.
- 6- القرار الوزاري رقم 849 المؤرخ في 11/11/2015 المعدل والمتمم للقرار رقم 1344 المحدد لكيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 62 لسنة 2015.

## المناشير

- 1- المنشور الوزاري رقم 329 المؤرخ في 17/06/1990 المتعلق بكيفيات تطبيق المرسوم رقم 90-51 المؤرخ في 06/02/1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 87-19.
- 2- المنشور الوزاري ( وزارة الفلاحة) رقم 482 المؤرخ في 13/10/1992 المتعلق بضرورة إنذار المنتج الفلاحي المتخلي عن إلتزاماته القانونية مرتين تحت طائلة إسقاط حقه في الانتفاع الدائم.
- 3- المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، ووزارة الداخلية والجماعات المحلية تحت رقم 108 المؤرخ في 23/02/2011 المتعلق بإنشاء المستثمرات الفلاحية الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات المعدل والمتمم بموجب المنشور الوزاري المشترك رقم 927 المؤرخ في 19/11/2015.
- 4- منشور الوزاري مشترك تحت رقم 1809 المؤرخ في 05/12/2017 بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
- 5- منشور وزاري مشترك رقم 402 المؤرخ في 06/06/2011 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والتأمين العقاري للمستثمرين الفلاحين.
- 6- المنشور الوزاري رقم 476 المؤرخ في 13 أكتوبر 1992 المتضمن طلب وزير الفلاحة من المصالح المعنية القيام بإجراءات التسجيل والإشهار خلال مدة لا تتجاوز 45 يوما.
- 7- المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 25/05/2021 الذي يحدد الكيفيات العملية لإعداد عقود الامتياز وإشهارها بالمحافظة العقارية بالنسبة للقطع الأرضية التي تمتد على ولايتين أو عدة ولايات، ج ر عدد 58 المؤرخة في 25 جويلية 2021.

## التعليمات والمذكرات:

- 1- التعليمات الوزارية الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية المؤرخة في 05/11/2001 تحت رقم 6016 والمتعلقة بتحديد قيمة حق الرقبة وكذا حق الانتفاع.
- 2- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07-2002 المؤرخة في 15/07/2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوح للمنتجين الفلاحين بموجب القانون رقم 87-19، والتي تم تجميدها بموجب مقرر من رئيس الحكومة بتاريخ 18/01/2005.
- 3- التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 07 المؤرخة في 03/03/2005 المتضمنة إلغاء التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15/07/2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 87-19.
- 4- التعليمات الوزارية رقم 246 الصادرة بتاريخ 14/03/2011 المتعلقة بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة

- وتربية الحيوانات.
- 5-تعليمية السيد وزير الفلاحة رقم 553 المؤرخة في 2009/11/11، المتعلقة بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية واستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تجهيزات تنموية.
- 6- التعليمية الوزارية رقم 09361 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2009/08/30 المتعلقة بتحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الانتفاع الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية.
- 7- التعليمية الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/11 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
- 8- التعليمية الوزارية رقم 5668 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2011/05/24 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
- 9- التعليمية الوزارية الصادرة عن وزارة المالية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت رقم 1556 المؤرخة في 2011/04/24.
- 10- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 654 بين (وزير الفلاحة، والمالية، ووزير الداخلية والجماعات المحلية) المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، تتضمن معالجة ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.
- 11- التعليمية الإدارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية إلى مديري أملاك الدولة والمحافظين العقاريين رقم 13-114 المؤرخة في 2013/11/20 والمتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.
- 12- تعليمية السيد الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 2013/05/12 المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.
- 13- التعليمية الإدارية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية إلى مديري أملاك الدولة، مديري الحفظ العقاري، المفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري الحاملة لرقم 6648 المؤرخة في 2017/01/28 المتضمنة انتقال حق الامتياز بعد الوفاة.
- 14- التعليمية الوزارية المشتركة بين (وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري) رقم 1808، المؤرخة في 05 ديسمبر 2018 التي تتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية.
- 15- مذكرة صادرة عن مديرية أملاك الدولة تحت رقم 6751 مؤرخة في 2007/04/20 تتعلق بعدم الالتزام بالوفاء بالإتاوة السنوية مقابل الأرض.
- 16- المذكرة رقم 12761 المؤرخة في 2009/12/22 المتعلقة بإلغاء أو تحويل تصنيف الأراضي

- الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تجهيزات تنموية.
- 17- المذكرة رقم 1601 المؤرخة في 22/02/2010 المتعلقة بإلغاء تصنيف وكذا تحويل تسيير عقارات تابعة للأمولاك الوطنية.
- 18- المذكرة رقم 03085 المؤرخة في 11/04/2011 التي تتضمن منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي الصادرة عن مديرية أملاك الدولة.
- 19- المذكرة رقم 11333 المؤرخة في 07/11/2017 تتعلق بإشهار قرار إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لفائدة الدولة.
- 20- المذكرة رقم 1856 المؤرخة في 24/02/2013 المتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية،
- 21- المذكرة رقم 9850 المؤرخة في 19/10/2015 المتعلقة بإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لتلبية الحاجيات اللازمة المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

## ثانيا: المراجع

### 1- باللغة العربية

#### المؤلفات والكتب العامة

- 1- أسامة محمد سعيد ياسين المفتي، التنظيم القانوني لمعالجة تفتيت الملكية الزراعية، دراسة تحليلية مقارنة، المكتب الجامعي الحديث، الموصل، العراق، سنة 2012.
- 2- عمر يحيوي، القانون الإداري للأموالك، droit administratif des biens، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2012.
- 3- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهااد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.
- 4- أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2010.
- 5- أحمد محمود جمعه، النظام القانوني للأموالك العامة والخاصة المملوكة للدولة وللأشخاص الاعتبارية العامة ولهيئات الموانئ المصرية، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، سنة 2009.
- 6- أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة دار الميمان للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الرياض، المملكة العربية السعودية، سنة 2011.
- 7- أحمد شوقي عبد الرحمن، النظرية العامة للإلتزام (المصادر الإرادية وغير الإرادية للإلتزام-العقد الإرادة المنفردة-)، المسؤولية المدنية، الإثراء بلا سبب، المنصورة، مصر، دون دار نشر، سنة 2008.
- 8- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات

- الجامعية، الطبعة العاشرة، الجزائر، سنة 2008.
- 9- السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع في الشفعة كسبب لكسب الملكية في العقار في ضوء أحكام محكمة النقض، د ط، دار الكتب والدراسات العربية، سنة 2018.
- 10- السيد عبد الوهاب عرفة، الشامل في حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار الفكر والقانون، د ط، الإسكندرية. مصر، سنة 2008.
- 11 -بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية(قانون رقم 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008)، ط 01 منشورات بغدادي، سنة 2009.
- 12-بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دراسة مقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2016.
- 13-برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة الجزائر، سنة 2009.
- 14-بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، التصرف القانوني العقد والإرادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، ط الرابعة(04)، الجزائر، سنة 2005.
- 15-جورج نوفل شدراوي، تقسيمات الأموال، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس لبنان، سنة 2005..
- 16-جهد زهير ديب الحزازين، عقود الامتياز، دراسة تطبيقية على مرفقي الاتصالات والكهرباء، ط 01 مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، سنة 2013.
- 17- حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها ط الرابعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، سنة 1990.
- 18-خلفوني مجيد، الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة مزيدة حسب آخر تعديل القانون رقم 17/11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
- 19-خالد خليل الظاهر، القانون الإداري -دراسة مقارنة-، ط الأولى، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، سنة 1998.
- 20-رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية القاهرة، مصر، سنة 2012.
- 21-سمير تناغو، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي-حق الاختصاص-الرهن الحيازي-حقوق الامتياز-الكفالة-قانون التمويل العقاري-، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، سنة 2008.
- 22-سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دون طبعة، دار الفكر العربي، سنة 1991.

- 23- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، د ط، القاهرة مصر، سنة 1975.
- 24- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثالث "قضاء الإلغاء"، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، سنة 1976.
- 25- سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، سنة 2014.
- 26- سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، -دراسة مقارنة بأحكام القانون الفرنسي والمصري مدعمة باجتهادات قضائية وفقهية-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط02، الجزائر، سنة 2015.
- 27- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، -دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية، الفرنسي والمصري-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط الجزائر، سنة 2009.
- 28- صلاح علي حسين، عدم تجزئة الشفعة في العقار، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر ط 1، سنة 2017.
- 29- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبعة 2004.
- 30- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار جسر للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر سنة 2007.
- 31- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء -الإيجار والعارية-، الطبعة الثالثة الجديدة، مضاف في حواشيه ماجد بعد الطبعة الأولى من فقه وقضاء، نهضة مصر، سنة 2011.
- 32- علاء شوكت الدليمي، المركز القانوني لحائز العقار في الرهن التأميني، -دراسة مقارنة في القانونين الأردني والعراقي- ط01، دار أمجد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة 2016.
- 33- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني -البيع والإيجار-، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 01، عمان، الأردن، سنة 2009.
- 34- على فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرعاية د ط، الجزائر، سنة 2010.
- 35- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسر للنشر والتوزيع، د ط الجزائر، سنة 2009.
- 36- علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات

- الجامعية، د ط، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، سنة 1998.
- 37-عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج 02، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 1998.
- 38-منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ط، دون سنة نشر.
- 39-مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، ط02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2011.
- 40-محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات-دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي-الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 2009.
- 41-محمد ندا ندا محمد لبد، الرهن العقاري ودوره في حدوث الأزمة المالية العالمية، دراسة فقهية اقتصادية مقارنة، ط01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، سنة 2018.
- 42-محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط الخامسة، الجزائر، سنة 2003.
- 43-محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، د ط، عنابة، الجزائر، سنة 2005.
- 44-محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، سنة 2006.
- 45-محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، (القضاء الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2002.
- 46-مازن ليلو راضي، الوجيز في القانون الإداري، ط03، د س ن، د د ن.
- 47-مهند إبراهيم على فندي الجبوري، النظام القانوني للتحويل إلى القطاع الخاص "الخصخصة"، دراسة مقارنة، ط 01، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة 2008.
- 48-محمود عاطف البناء، العقود الإدارية، دار الفكر العربي، ط الأولى، القاهرة، مصر، سنة 2008.
- 49-محمد عادل العبيدي، الالتصاق بعقار بفعل الإنسان سبب لكسب الملكية في القانون المدني والفقہ الإسلامي-دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى، المركز القانوني للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، سنة 2018.
- 50-محمد عزمي البكري، عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد، ط05، دار محمود للنشر والتوزيع مصر، سنة 2001.
- 51-نوال ثلج مسعود، الخصخصة (التخصيص مفهوم جديد لفكرة الدولة ودورها في إدارة المرافق العامة ملف تحليلي شامل)، منشورات الحلبي الحقوقية، د ط، بيروت، لبنان، سنة 2000.
- 52-هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة(القانون

رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007)، دار جسر للنشر والتوزيع، ط01، سنة 2010.

### المؤلفات والكتب المتخصصة

- 1-أسامة عثمان، أحكام التصرف في أملاك الدولة العامة والخاصة في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، د ط، دون سنة نشر.
- 2-أمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط الجزائر سنة 2009.
- 3-أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2009.
- 4-أحمد خالدي، حق الملكية -القيود الواردة عليه في القانون المدني الجزائري-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2018.
- 5-أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2008.
- 6-إسماعيل عبد النبي شاهين، الانحباس المنشئ لحق المرور في الأراضي الزراعية-دراسة مقارنة بالفقهاء الإسلامي، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، سنة 2013.
- 7-بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2001.
- 8-بربارة عبد الرحمن، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى الإسكندرية، مصر، سنة 2016.
- 9-بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، عين مليلة، الجزائر، سنة 2010.
- 10-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر طبعة 2006.
- 11- جبر فضيلات، المساقاة والمزارعة والمغارسة، سلسلة بحوث فقهية مقارنة (01)، دار عمار للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، سنة 1994.
- 12-جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، الطبعة الثانية، الجزء الأول الجزائر، سنة 2013.
- 13-جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، ط 02، الجزء الثاني، الجزائر سنة 2013.

- 14- حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة العاشرة سنة 2008.
- 15- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004.
- 16- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2000.
- 17- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الجديدة، الجزائر، سنة 2019/2020.
- 18 - حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2021.
- 19- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العلي ادار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.
- 20- حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية بتعليق قانونية واجتهادات قضائية حديثة لم يسبق نشرها، روافد العلم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2015.
- 21- حمدي محمد الحياصات، حقوق الامتياز في عقود الإيجار، دراسة مقارنة، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، ط 01، عمان، الأردن، سنة 2017.
- 22- حسام الدين كامل الأهواني، أصول القانون الزراعي، دون دار نشر، الطبعة الثالثة، مصر، سنة 2000/2001.
- 23- حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، -دراسة تشخيصية للوضعية القانونية لأراضي العرش (أراضي السابقة) مدعمة بأهم القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة مع اقتراح بعض الحلول للإشكالات القانونية التي تثيرها، - دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، د ط عين مليلة الجزائر، سنة 2010 .
- 24- حمدي الوكيل، ملكية الأراضي الزراعية في مصر خلال القرن التاسع عشر، الهيئة المصرية العامة للكتاب، دط، سنة 2008.
- 25- حسن محمد الرفاعي، عقود استثمار الأراضي الزراعية بين الشريعة والقانون، مؤسسة الرسالة ناشرون، الطبعة الأولى، بيروت لبنان، سنة 2005.
- 26- خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية -الوقف-، دار زهران للنشر والتوزيع، ط 01، ج 01، عمان، الأردن، سنة 2011.
- 27- خوادجية سميحة حنان، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، منشورات ألفا للوثائق، ط 01، الجزائر، سنة 2020.
- 28- ديرم عابدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى

- الجزائر، سنة 2013.
- 29- درع حمادة عبد، عقد الامتياز، دراسة مقارنة في القانون الخاص، دار ريم للنشر والتوزيع، ط01 بيروت، لبنان، سنة 2011.
- 30- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2002.
- 31- صالح بن محرز، حماية الأراضي الفلاحية في تونس، مركز النشر الجامعي، د ط، تونس، سنة 2004.
- 32- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2005.
- 33- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، - العقار-، دار هومة، الطبعة الخامسة، سنة 2009.
- 34- عدلي أمير خالد، تملك الأراضي الصحراوية- وإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة -منشأة المعارف بالإسكندرية، د ط، مصر، د س ن.
- 35- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة التاسعة، الجزائر، سنة 2017.
- 36- على معطى الله، حسنة شريخ، الأراضي الفلاحية، مجموعة نصوص قانونية وتشريعية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة 02، الجزائر، سنة 2007.
- 37- عمر صدوق، تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، د ط الجزائر، سنة 1988.
- 38- عبد الرؤوف محي الدين وحسني أبو السعود، الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي، دار الفكر العربي، د ط، القاهرة، مصر، د س ن.
- 39- عثمانبة عبد الرزاق، قانون العقار الفلاحي، منشورات نوميديا للطباعة والنشر والتوزيع، د ط الجزائر، دون سنة نشر.
- 40- غربي فوزية، الزراعة العربية وتحديات الأمن الغذائي ' حالة الجزائر'، مركز دراسات الوحدة العربية الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، سنة 2010.
- 41- قاسم هياك رسن، التراضي في عقد إيجار العقار الموقوف، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون العراقي، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 1، سنة 2018.
- 42- كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2017.

- 43- كحل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط02، الجزائر، سنة 2014.
- 44- كناية محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، عين مليلة، الجزائر، سنة 2006.
- 45- لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، دار الخلدونية، د ط، الجزائر، سنة 2019.
- 46- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د ط، الجزائر، سنة 2010.
- 47- لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة للأموال الخاصة-مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، منشورات دار الخلدونية، د ط، الجزائر، سنة 2019.
- 48- لعميري ياسين، بوشنافة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، -دراسة مقارنة على ضوء أحدث المستجدات القانونية-، دار الخلدونية، د ط، الجزائر، سنة 2019.
- 49- منى رحمة، السياسات الزراعية في البلدان العربية، مركز دراسات الوحدة العربية، الطبعة الأولى بيروت، لبنان، سنة 2000.
- 50- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الدار البيضاء، الجزائر، سنة 2019.
- 51- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية الجزائر، د ط، سنة 2009.
- 52- محمد السعيد رشدي، إحياء الأرض الموات كسبب من أسباب كسب ملكيتها "دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية، د ط، القاهرة مصر، سنة 1992.
- 53- محمد عزمي البكري، الحياة الزراعية في ضوء التشريع والفقه والقضاء، دار محمود، القاهرة، د ط مصر سنة 2018/2019.
- 54- محمد علي عثمان الفقى، الوجيز في شرح أحكام القانون الزراعي طبقا لأحدث التعديلات التشريعية، دار النهضة العربية، د ط، القاهرة، مصر، سنة 1999.
- 55- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، د ط، الجزائر، سنة 1986.

56-مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، د ط، دار الخلدونية لنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012.

## الأطروحات والمذكرات

### أ-الأطروحات

- 1-الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2015/2016.
- 2-بوعافية رضا، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2017/2018.
- 3-بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه علوم في القانون خاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة سنة 2017/2018.
- 4-بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق، بسكرة، السنة الجامعية 2016/2017.
- 5-حاجي نعيمة، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014/2015.
- 6-حوشين كمال، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، سنة 2006/2007 .
- 7- زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02- محمد بن أحمد ، سنة 2015/2016.
- 8-سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية العمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01 سنة 2017/2018.
- 9-سحتوت نادية، منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2019/2020.
- 10-شعابنة إيمان، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع توثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة السنة الجامعية 2016/2017.

- 11-صلاح الدين رياض يوسف، التعاون الإلزامي بين الاستغلالات الزراعية الخاصة، أطروحة دكتوراه حقوق، جامعة القاهرة، سنة 1983.
- 12-صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016/2015.
- 13-غربي فوزية، الزراعة بين الاكتفاء والتبعية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، فرع الاقتصاد، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2008/2007.
- 14-نزيه محمد الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي-دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، سنة 1981.
- 15-منتالشته شفيق، النظام القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تقنية الامتياز" أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2018/2017.
- 16-هيشر أحمد التيجاني، مدى مساهمة قطاع الزراعة الجزائري في الاقتصاد الوطني من خلال دراسة سلوك متغيرات حساب الإنتاج وحساب الاستغلال للفترة 1974-2012، أطروحة دكتوراه، قسم العلوم الاقتصادية، فرع اقتصاد كمي، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016/2015.
- 17-مهدي نوال، منازعات العقار الفلاحي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2020/2019.
- 18-يهوني زهية، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2019.

#### ب-المذكرات

- 1-بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2007/2006.
- 2-بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2009/2008.
- 3-بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2010/2009.
- 4-بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ، سنة 2015/2014.

- 5- بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2012/2011.
- 6- حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2010.
- 7- دليوح مفتاح، تملك الأراضي الفلاحية بإحيائها واستصلاحها في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2007.
- 8- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014.
- 9- سهيل البريكي، حماية الأراضي الفلاحية من خلال وثائق التعمير، مذكرة ماجستير في القانون "قانون البيئة والتعمير"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، تونس، سنة 2006/2005.
- 10- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2010/2009.
- 11- عبوش سعيد، إشكالية الزراعة الجبلية والتنمية المستدامة في المناطق الجبلية، دراسة ميدانية لبلدية عين مران-ولاية الشلف-مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الجزائر، سنة 2009/2008.
- 12- على معطى الله، التنظيمات المهنية الفلاحية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2013/2012.
- 13- فريد عبه، إشكالية العقار الفلاحي في ظل السياسات الزراعية في الجزائر "دراسة حالة ولاية بسكرة" مذكرة ماجستير، قسم الاقتصاد، تخصص اقتصاد التنمية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2004/2003.
- 14- ليلي قصير، النظام القانوني لاستغلال الأملاك الوطنية الاصطناعية عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2012.
- 15- لنگار بركاهم سمية، المنازعات العقارية المطروحة على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية في مجال الملكية والتسيير، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2001/2000.

## المقالات

- 1- أحمد قايد نور الدين وعبة فريد، نحو خصوصية الأراضي الفلاحية العامة في الجزائر رؤية تقييمية لمشروع قانون بيع أو تأجير الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، مقال منشور بمجلة الاقتصاديات المالية البنكية وإدارة الأعمال، العدد 01، جانفي 2012.
- 2- أرجيلوس رحاب، الإطار القانوني للتأمين الفلاحي في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الإفريقية للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 01 جوان 2019.
- 3- بوشريط حسناء، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري، مقال منشور بمجلة المفكر، المجلد 09، العدد الثاني، سنة 2014.
- 4- بن رقية بن يوسف، النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلد 52، العدد 02، سنة 2015.
- 5- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم اسياسية، المجلد 03، العدد 02، جوان 2016.
- 6- بن رقية بن يوسف، كحيل حكيمة، إشكالية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في ظل القانون 10-03، مقال منشور بمجلة القانون، المجتمع والسلطة، مجلد 08، عدد 02، سنة 2019.
- 7- بوزيدي لمجد، يوسف بودلة، أثر التأمين الفلاحي على تنمية القطاع الفلاحي في الجزائر، دراسة تحليلية قياسية للفترة 2000-2018، مقال منشور بمجلة الريادة لاقتصاديات الأعمال، المجلد 06 العدد 03، جانفي 2020.
- 8- بن ويس أحمد، حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد التاسع، جوان 2020.
- 9- بوراس فاطمة، محفوظ مراد، إسهامات الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي في تفعيل التأمين الفلاحي في الجزائر دراسة حالة الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي مهدية-تيارت-، مقال منشور بمجلة الأبحاث الاقتصادية، المجلد 16 العدد 02، سنة 2021.
- 10- بن النوي نوال، الحقوق المتعلقة بالتركة في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 8، العدد 1، سنة 2018، ص 296.
- 11- حاجي نعيمة، النظام القانوني لاستصلاح الأراضي في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11، العدد 02، ديسمبر 2018.
- 12- جيلالي بلحاج، خصوصية عقد الامتياز الفلاحي وتحدي الأمن الغذائي في الجزائر، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد الثالث، العدد السادس، ديسمبر 2018.
- 13- حاجي كريمة، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، مقال منشور

- بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد التاسع، مارس 2018.
- 14- حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية والقانونية، المجلد 08 العدد 02 جوان 2016.
- 15- حفظ الله عبد العالي، كورداس حسين، الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 08، العدد 15، سنة 2020.
- 16- حوحو حسينة، حوحو سعاد، آلية تمويل وتسيير الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، مجلد 11 العدد الثاني، نوفمبر 2011.
- 17- دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلد 01، العدد الثالث، سبتمبر 2014، ص 101.
- 18- رابح الزبيري، حدود وفعالية دعم الدولة في السياسة الزراعية الجزائرية، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، المجلد الثالث، العدد الخامس، فيفري 2004.
- 19- زيدان محمد، الهياكل والآليات الداعمة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر، مقال منشور بمجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد الخامس، العدد السابع، سنة 2009.
- 20- زهير عماري، إشكالية تنظيم العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطوره، مقال منشور بمجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، المجلد 07، العدد 01، جوان 2013.
- 21- سلخ محمد لمين، انعكاسات نظامي الاستصلاح والامتياز لاستغلال العقار الفلاحي على تنمية المناطق الصحراوية في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01 جانفي 2017.
- 22- شعاشعية لخضر، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز دراسة في ظل القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2013.
- 23- شيخ محمد زكرياء، آثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز "دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلد 02، العدد 05، مارس 2018.
- 24- عطوي حفيظة، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 06، العدد 02، لسنة 2019.

- 25- غربي أحسن، توزيع الاختصاص القضائي بين جهات القضاء الإداري و جهات القضاء العادي، مقال منشور بمجلة الميدان للدراسات الرياضية والاجتماعية والإنسانية، مجلد 03 ، العدد 01، جانفي 2021.
- 26- طرطاق نورية، طرق وأساليب استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 01، العدد الثاني، ديسمبر 2016.
- 27- فريد مصطفى، فرحات عباس، تقييم سياسة تمويل المستثمرات الفلاحية المنتجة للحبوب في الجزائر خلال الفترة 1987-2015، مقال منشور بمجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، مجلد 01، العدد 01 سنة 2016.
- 28- فريد عبة، تقييم السياسات العقارية للقطاع الفلاحي في الجزائر والحلول المقترحة لحل الإشكالية العقارية، مقال منشور بمجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، مجلد 10، عدد 02، ديسمبر 2016.
- 29- قبائلي الطيب، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، مجلد 57، عدد 02، سنة 2020.
- 30- قرامطية زهية، العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مقال منشور بمجلة الإبداع، المجلد 06، العدد 06، سنة 2016.
- 31- قان كريم، شروط منح عقد الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجزائر، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، العدد 39، جانفي 2016،
- 32- لحاق عيسى، عقد الامتياز الفلاحي كآلية للاستثمار، مقال منشور بمجلة دراسات وأبحاث، مجلد 11، عدد 02، جوان سنة 2019،
- 33- لنقار بركاهم سمية، الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 06 العدد 02، سنة 2016.
- 34- لعشاش محمد، التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 10-03 مقال منشور بمجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 02، العدد الثالث، سبتمبر 2018.
- 35- مصطفىاوي عايدة، الرقابة على منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 01 ، ماي 2017.
- 36- مونة مقلاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 01، العدد الرابع، ديسمبر 2017.

- 37- مخلوف عمر، توقيع الرهن على حق الامتياز الفلاحي والتنفيذ عليه في التشريع الجزائري، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانونيين المجلد 13، العدد 01، سنة 2022.
- 38- ميمونة سعاد، الاختصاص القضائي بين القضاء الإداري والقضاء العادي في الجزائر-المعيار العضوي كقاعدة العامة والاستثناء المعيار المادي- مقال منشور بمجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 01، العدد الثاني، ديسمبر 2017،
- 39- هشام عبد السيد الصافي محمد، الضوابط العامة لعقد الامتياز دراسة مقارنة بين مصر والجزائر مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد الرابع، ديسمبر 2016.
- 40- نويرة سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مجلد رقم 11، العدد الأول، سنة 2018.
- 41- يحيوي نصيرة، دور القروض البنكية في تنمية القطاع الفلاحي في الجزائر، مقال منشور بالمجلة العلمية للمستقبل الاقتصادي، مجلد 01، العدد الأول، سنة 2013.

### الملتقيات

- 1- بن صالحية صابر، القيود الواردة على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة، مداخلة بالملتقى المغربي الأول حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، المنعقد يومي 12 و13 مارس 2018.
- 2- نجلاء بوشاعي، تأثير النزاعات في المستثمرة الفلاحية على المنتج الفلاحي وكيفية تسويتها، مداخلة بالملتقى المغربي حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف يومي 12 و13 مارس 2018.
- 3- بوغاية إبراهيم، المنازعات والمسؤولية المترتبة عن استغلال العقار الفلاحي والمساس به على ضوء القانون 10-03 مداخلة ضمن أعمال الملتقى المغربي الأول حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف المنعقد يومي 12 و13 مارس 2018.
- 4- خدروش الدراجي، الجوانب العملية في إعداد العقود الناقلة للملكية والحقوق العقارية ذات الطرف الأجنبي، مداخلة بالملتقى الجهوي بالوادي حول النظام القانوني لتعاقدات الأجانب في الجزائر، من تنظيم الغرفة الجهوية للموثقين بالشرق بالتنسيق مع مجلس قضاء الوادي، يومي 22 و23 ماي 2013.
- 5- دلندة السعيد، الرهن القانوني دراسة مقارنة، مداخلة بالملتقى الجهوي الرابع بباتنة حول الرهون العقارية من التأسيس إلى التنفيذ في خدمة الاستثمار، من تنظيم الغرفة الجهوية للموثقين بالشرق بالتنسيق مع مجلس قضاء باتنة، المنعقد يومي 25 و26 أبريل 2018.

6-عبدلي حمزة، التنظيم القانوني لاستثمار أراضي الأوقاف الفلاحية ودورها في التنمية الاقتصادية في الجزائر، مداخلة بالملتقى المغاربي الأول حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية والاستثمار المنعقد بكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، يومي 12 و13 مارس 2018.

7-مفتاح مصباح، رجال فاطمة، دور البرامج الوطنية لتطوير الفلاحة في إطار البرامج التنموية 2001-2014 في تحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، مداخلة بالمؤتمر الدولي حول تقييم آثار برامج الاستثمارات العامة وانعكاساتها على التشغيل والاستثمار والنمو الاقتصادي في ظل الفترة 2001-2014، كلية العلوم الاقتصادية والإدارية وعلوم التسيير، بجامعة سطيف 01، يومي 11 و12 مارس 2013.

8-محمد رجراج، السياسة الاقتصادية وحتمية الأداء المحيز في القطاع الفلاحي، مداخلة بالمؤتمر العلمي الدولي حول الأداء المتميز للخدمات والحكومات بجامعة ورقلة بتاريخ 08 و09 مارس 2005.

#### المجلات القضائية والدوريات

- 1-مجلة مجلس الدولة العدد 02 لسنة 2002.
- 2-مجلة المحكمة العليا العدد 01 لسنة 2004، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2005.
- 3 -مجلة المحكمة العليا لسنة 2004، عدد خاص، ج 01.
- 4-مجلة المحكمة العليا، عدد 02 لسنة 2006.
- 5-مجلة المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2007.
- 6-مجلة المحكمة العليا عدد 01، سنة 2008.
- 7-مجلة المحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2010.
- 8-مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2018.
- 9-مجلة مجلس الدولة، العدد 16، لسنة 2018.
- 10-مجلة المحكمة العليا، عدد خاص-الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، -ج 01.
- 11-مجلة المحامي، نشرة دورية تصدر عن منظمة المحامين سطيف، العدد 31، ديسمبر 2018.

#### المواقع الإلكترونية

- 1-الموقع الرسمي للمحكمة العليا <http://www.courspreme>، أطلع عليه بتاريخ 2020/05/31.
- 2- الموقع الرسمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية على الرابط: <http://onta.dz> أطلع عليه بتاريخ 2020/08/19.

3-دليل الإجراءات في إنشاء المستثمرات الجديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، أطلع عليه [madrp.gov.dz](http://madrp.gov.dz) بتاريخ 2020/09/02.

4- موقع وزارة الفلاحة والتنمية الريفية على الرابط [madrp.gov.dz](http://madrp.gov.dz)، أطلع عليه بتاريخ 2020/09/20.

5- قاموس المعاني، <https://www.almaany.com>، أطلع عليه بتاريخ 2021/06/05.

### ثانيا: باللغة الأجنبية

#### LIVRES

1-aleex weil, droit civil, les biens, precis dlloz, deuxieme édition, 11 rue soufflot. PARIS. CEDEX 05. 1974.

2-bergel jean louis, bruschi et autres, traite de droit civil, les biens, France, Paris, éditions Dalta, 2000,

3-gerard cornu, droit civil 3, les biens, 13 em édition, ALPHA 2009 PARIS

4-guy cotton, législation agricole, paris, librairie Dalloz ,1972.

5-jean mecret, traité de droit agraire, tome 1, PARIS,1973.

6- Jean-marie, auby pierre bon, jean-bernard auby, philippe terneryre, droit administratif des biens, domaine public et prive, travaux et ouvrages publics expropriation, Dalloz, 7eme édition, 2016.

7-louis milliot, introduction a l'étude du droit musulman, libraire de recueil, paris, 1953.

8-indré l'onrader, frank modeme, pierre delrolie, traité des contrats administratives, tome 1LGD.J,1983.

9-philippe godfrin, droit administratifdes biens, domaine, travaux, expropriation, 3<sup>e</sup> édition, revue et augmentée, masson, Paris, 1987.

10-piérre voirin, gilles goubeaux, droit civile-personnes, famille, incapacité, biens, obligations, suretés, tome 01, 27<sup>e</sup> édition, L.G.D.J, librairie générale de droit et de jurisprudence, E JA, 31rue falguière; PARIS, cedex 1999.

11-yves gaudement, traite de droit administratif; droit administratif générale, tome 1, 16 édition L G D PARIS 2001.

## THESE DE DOCTORAT

1 -bouri chaouki, les politique de développement agricole, le cas de l'Algérie, impact du PNDA/PNDAR développement économique , thèse de doctorat, université d'Oran, département des sciences commerciales 2010-2011.

2-janneth melena pacheco baquero .propriété de l'état et exploitation des ressources naturelles non renouvelables en Colombie .thèse de doctorat. université de bordeaux.2018.français

3-mario corti ,politique agricole et construction de l'europe; etude comparee des deux systeme d'aide à l'agriculture en Grande-Bretagne et dans la communauté économique européenne, thèse de doctorat, mention économie politique, présentée à la faculté de droit de l'université de LAUSANNE 1971.

4-fatiha baouche, l'évolution du foncier agricole en algérie à travers les réformes, thèse de doctorat, école doctorale , droit et science politique-pierre couvrat(poitiers), droit rural ,28 janvier 2014 , disponible sur internet à [http:// :theses.univ-poitiers.fr](http://theses.univ-poitiers.fr).

## MÉMOIR DE MAGISTÈRE

<sup>1</sup>- abdelmadjid djenane, la restructuration de secteur agricole d'état discours et pratique mémoire de magistère, institut des sciences économiques, université d'Alger, 1985.

## ARTICLES EN Français

1-boukerou Samira,rente foncière et politique agricole en ALGERIE.revue sciences humaines n°23 JUIN 2005/PP19-34 Faculté des sciences économiques gestion, université Montouri, Constantine,ALGERIE.

2-benslimane abdenoure, l'effet de l'indivision sur la privation du Foncier Agricole le cas de L'ALGERIE, revue de recherche juridique et politique, volume 1, numero 02,

3-djamel belad, ALGERIE: quelles coopératives agricoles ? regards sur la coopération à l'étranger; article, publié à collection brochures agronomiques, édition 2017.

4-hayette hadef; extension urbaine et consommation du foncier agricole; quelle responsabilité des instruments d'urbanisme ? cas de skikda, Algérie, Reveurbanism, n04 december2017.

5-fatima berbez ,slimane bedrai, les coopératives agricoles de services en ALGERIE,étude de CAS,article publiée à L les cahiers du cread N 113/114.

## Articles en Anglais:

1-hatem moulood .exploitation private agricultural property in Algerian law .article in jurisprudence journal vol 11 special ISSUE(MILOUD MAMMERI UNIVERSITY TIZI OUZOU ALGERIA).

---

2-hana aicha hassani, miloud zenkri, the role of the international fund for agricultural development(ifad) projects in rural development of the maghreb countries, article publiée a revue d'economie et de statistique appliqué; volume 18 number 01, june 221,.

### LES CITES

- 1- ahmed benaissa,l'évolution de la propriété foncière a travers les textes et les différent modes d'accès la propriété foncière ?<https://www.fig.net/ressources/proceeding/fig/proceedings/morocco/proceedings/TS14/TS14-5,P03>, voir le 22/10/2020,a:03:05.
- 2-amar bessaoud,l'Algérie agricole; de la construction du territoire a l'impossible émergence de la paysannerie,revue Algérienne d'anthropologie et de sciences sociales (INSANIYAT\*P 5-32/JOURNALS,OPENDITION, . Voir le015/11/2019 a10.00.
- 3- abdelmalek hamed ali, la législation foncière agricole en Algérie et la forme d'accès à la terre, Algérie, ministère de l'agriculture et de développement rural, Algérie, in ellouni M(ed), jouve AM(ed) napoléon C(ed)-paolic (ed),régulation foncière et protection des terres agricoles ek méditerranée, p 37, voir le14/08/2020 a 22: 24.
- 4-houria benarkat, cooperation etassociation dans la politique agricole en ALGERIE l" enueu societal,revue siences humaines, accUueil N35 JUIN 2011,revue .UMC.EDU.DZ; voir le 03/02/2020 A22: 55
- 5-mohamed mahdi, devenir du foncier agricole au Maroc en cas d'accaparement des terres, article vu au [https://scholar google.com; new medet n04/2014](https://scholar.google.com/newmedetn04/2014) voir le22/04/2021 a07:15.

الملاحق

# قائمة الملاحق

- الملحق رقم 01: مقرر التأهيل للامتياز ..... 410
- الملحق رقم 02: نموذج التصريح بتحويل حق الامتياز لفائدة ذوي الحقوق ..... 411
- الملحق رقم 03: منشور وزاري مشترك رقم 1809 ..... 412
- الملحق رقم 04: يتعلق بنموذج جرد أملاك المستثمرة الفلاحية ..... 426
- الملحق رقم 05: المتضمن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07-2002 المؤرخة في 15/جويلية/2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، والتي تم تجميدها ..... 427
- الملحق رقم 06: نموذج عقد الامتياز في إطار القانون 10-03 ..... 432
- الملحق رقم 07: إعداد عقود الامتياز في حالة غياب وثائق المسح ..... 440
- الملحق رقم 08: نموذج التصريح بتحويل حق الانتفاع إلى امتياز ..... 442
- الملحق رقم 09: التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 ..... 443
- الملحق رقم 10: التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 ..... 446
- الملحق رقم 11: ترخيص باقتناء أكثر من حق امتياز 4 ..... 449
- الملحق رقم 12: المنشور الوزاري رقم 108 ..... 450
- الملحق رقم 13: اتفاقيات الشراكة المحررة من قبل الموثقين ..... 451
- الملحق رقم 14: إعداد عقود الامتياز التي توفي أصحابها ..... 458
- الملحق رقم 15: نموذج التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فلاحية فردية ..... 461
- الملحق رقم 16: تعليمات صادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 18 مارس 2020 ..... 462

الملحق رقم 01: مقرر التأهيل للامتياز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية .....

مقرر التأهيل للامتياز

إن والي ولاية .....

بمقتضى مداوات لجنة ....., المجتمعة بتاريخ .....

بمقتضى المصادقة على المداوات بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

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

السيدة/الأنسة/السيد : .....

المولود (ة) بتاريخ : ..... في .....

إسم الشركة : .....

الممثلة في

السيدة/الأنسة/السيد : .....

الصفة : .....

العنوان : .....

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

:

بلدية : .....

الموقع : .....

المكان المسمى : .....

المادة 3 : تحدد حدود القطعة المذكورة في المادة 2 أعلاه طبقا لمخطط التحديد ووضع العلامات / مستخرج

المخطط المسحي المرفق بهذا المقرر.

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

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

حرر بـ .....، في .....

الوالي

الملحق رقم 02: نموذج التصريح بتحويل حق الامتياز لفائدة ذوي الحقوق

النموذج رقم 02  
التصريح بتحويل حق الامتياز  
لفائدة ذوي الحقوق

تعنيقاً لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم ..... المؤرخ في ..... والمتعلق بإجراءات  
تطبيق حق الامتياز المؤسس بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط  
وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

أنا العمصي أمضى،

- السيد: .....
- المولود في .....
- بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....
- مستثمر (شريك) صاحب امتياز في مستثمرة (م.ف.ج. /م.ف.ف. سابقاً).....  
بلدية.....
- عند الامتياز رقم.....المؤرخ في .....

أصرح بتحويل حق الامتياز بالمجان لفائدة أحد ذوي حقوقي الأتي ذكره:

- السيد: .....
- المولود في .....
- بطاقة التعريف الوطنية رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

توقيع ذو الحقوق

توقيع المستثمر صاحب الإمتياز

الملحق رقم 03: منشور وزاري مشترك رقم 1809

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية

والتهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

والصيد البحري

05 ديسمبر 2017

رقم: 1809 / أ.و.

منشور وزاري مشترك

السيدات والسادة الولاة

للتبليغ إلى السادة:

- مديري المصالح الفلاحية للولايات،
- مديري أملاك الدولة،
- مديري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولايات.

الموضوع: إجراءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.  
المرجع: - القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

المرفقات: ملحق يتضمن إجراءات التطبيق.

ليكن في علم السيدات والسادة الولاة أن أحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية، قد حددت للمستثمرين أصحاب الإمتياز حقوقهم وواجباتهم من جهة، كما نصت على شروط وكيفيات إستغلال الأراضي في إطار حق الإمتياز المكرس في عقد الإمتياز الذي تعده إدارة أملاك الدولة من جهة أخرى.

غير أنه، ومع الوقت، ظهرت بعض الصعوبات ذات الطابع الإجرائي. ولهذا السبب، فإن هذا المنشور يهدف إلى توضيح بعض أحكام القانون ونصوصه التطبيقية وكذا تبسيط وتوحيد إجراءات تنفيذه في الجوانب الآتية:

### 1- الشراكة :

من أجل جلب الإستثمار والمهارة، سمح القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه للمستثمرين باللجوء إلى الشراكة الوطنية، مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري حيث يكون فيها جميع أصحاب الأسهم من ذوي الجنسية الجزائرية. تسمح هذه الصيغة بتشجيع وضمان الإستثمارات وعصرنة هذه المستثمرات الفلاحية في إطار الشراكة بين الخواص.

وهذا الصدد، إن الشراكة لا تشكل في مفهوم هذا القانون، إيجارا ولا تنازلا وإنما هي اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج بهدف جلي وهو الزيادة والتنمين والرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة، بما في ذلك المنشآت. ويتعين على صاحب الإمتياز المساهمة في العمل بالمستثمرة.

وفي هذا الإطار، يجب أن تكون الشراكة مبرمة، تحت طائلة البطلان :

- بموجب عقد رسمي، لدى موثق وممهر؛

- بإحترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

### 2- الخروج من الشروع وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية :

لقد سمح القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه للمستثمرين الفلاحيين بتشكيل مستثمرات فردية، من أجل الحد من النزاعات والخلافات والتقسيمات الفعلية، التي تعتبر مصادر إنسداد في أغلب المستثمرات الجماعية.

ومع ذلك، يجب التذكير أنه لا يسمح بعمليات التجزئة إلا في الحالات التي لا تؤثر في النجاعة الإقتصادية للمستثمرة طبقا للتنظيم المعمول به، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

### 3- تحويل حق الإمتياز بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الإمتياز:

كما أسس القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه مبدأ تحويل حق الإمتياز بالمجان من طرف المستثمر صاحب الإمتياز في حياته لصالح أحد ذوي الحقوق للفترة المنبثقة من الإمتياز، وذلك (أ) في حالة العجز و/أو (ب) بلوغ سن التقاعد.

ويجب التوضيح أنه يلبي أن يُصفى التحويل بالمجان، من الديون المرتبطة بعقد الإمتياز، لاسيما إتاوة أملاك الدولة والديون الجبائية والقروض البنكية.

#### 4- إنتقال حق الإمتياز:

نظرا لكونه حق عيني عقاري، ينتقل حق الإمتياز إلى الورثة في حالة وفاة صاحب الإمتياز.

بالفعل، فإن القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، قد منح في المادة 25 منه، للورثة حق الإستمرار في إستغلال الأراضي الممنوحة شريطة نسوية وضعيتهم في أجل سنة واحدة (1) بعد وفاة مورثهم، ولهم إمكاناتان من أجل ذلك:

- إختيار أحد الورثة لتمثيلهم وتحمل حقوق وأعباء مستثمرة مورثهم، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر،
- التنازل لفائدة أحدهم.

#### 5- الإمتياز على الأراضي والأملاك السطحية المتوفرة :

يقصد بالأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة، الأراضي والأملاك الناتجة عن :

- فسخ عقود الإمتياز للمستثمرين نتيجة الإخلال بالتزاماتهم،
- عدم إيداع ملفات تحويل عقود الانتفاع إلى عقود الامتياز،
- عدم إيداع الورثة للمفاتيح،
- الأراضي غير الممنوحة.

تمنح الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المذكورة أعلاه لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، بعد ترخيص من الوالي، بموجب إعلان الترشيحات، مع احترام الأولويات المحددة في القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، أي:

- إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز الباقين في الحالة المتعلقة بمستثمرة فلاحية متعددة المستثمرين،
- إلى المستثمرين أصحاب الإمتياز المجاورين بهدف توسيع مستثمراتهم،
- إلى الأشخاص الذين لديهم كفاءات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لدعم المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

4. الإخلال بالالتزامات والالتزام المترتبة على ذلك :

لقد اعتبر القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، عدم احترام هذه الإلتزامات إخلالا  
بواجبات المستثمرين الفلاحيين. ولقد حددت المادتان 28 و29 من هذا القانون قائمة هذه الإخلالات كالآتي :

- تحويل الوجبة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك المسطحية،
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك المسطحية خلال فترة سنة (1)،
- التأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك المسطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين،
- الإخلال بالالتزامات التعاقدية وكذا المحددة في دفتر الشروط.

وترتب على هذه الإخلالات فسخ عقد الامتياز مع تعويض الضرر.

7- نهاية الامتياز:

لقد عدت المادة 26 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه، حالات نهاية مدة الامتياز،  
وشنق الأمور بالحالات المرتبطة بما يأتي :

- إنقضاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده،
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز،
- إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته.

في كل حال، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز والأملاك المسطحية على الحالة التي هي عليها.

ويترتب على ذلك تعويض أصحاب الإمتياز المعنيين عن الأملاك المسطحية تحدده إدارة أملاك الدولة.

وفي حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته، يتم تعويضه عن الأملاك المسطحية مع خصم 10 % من أجل  
الإصلاح.

وفي جميع الحالات، تُخصم من التعويض الديون المستحقة لدى إدارة أملاك الدولة والديون الجبائية والبنكية.

شريطة أن يمكن التلمن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة.

تكرس نهاية الإمتياز في جميع الحالات بفسخ عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة. ويعاد منح هذه الأراضي في إطار  
أحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه.

يخضع كل منح أو تحويل أو اقتناء لحق الإنهاك لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة للشروط المنصوص عليها بموجب أحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه.

على السيدات والسادة الولاة، الرجوع إلى الملحق المرفق للإطلاع على الإجراءات المعمقة والمفصلة والمتعلقة بكل جانب من الجوانب المذكورة أعلاه.

بكل السيدات والسادة الولاة بتنفيذ هذا المنشور.

05 يوليوز 2017

حرر بالجزائر، في: .....

وزير المالية

وزير المالية  
المرحمان داوية

وزير الداخلية والجماعات المحلية

وزير الداخلية والجماعات المحلية  
المرحمان بلوي

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري  
المرحمان

## ملحق

إجراءات وضع حيز التنفيذ حق الامتياز الملشأ بالقانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

### 1. الشراكة:

ترخص المادة 21 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه والمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 326-10 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 المستعملون أصحاب الامتياز إبرام اتفاقات للشراكة.

بشروط عند ترسيم هذه الشراكات احترام الإجراءات التالية:

- يجب على الموق المكلف بترسيم عقد الشراكة قبل إعداده، التأكد من احترام الشروط المحددة في القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه والمرسوم التنفيذي رقم 326-10 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010. وكذا مضمون دفتر الشروط.

- لا تشكل الشراكة في مفهوم القانون إيجارا ولا تنازلا وإنما هي اتفاق أين يقدم كل شريك جزءا من وسائل الإنتاج بهدف إثمار وتنمين وزيادة القدرة الإنتاجية للمستثمرة بما فيها المنشآت،

- يجب على صاحب حق الامتياز المشاركة في عمل المستثمرة بمفهوم المادة 22 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه.

### 1-1- ترسيم الشراكة :

- يجب ترسيم الشراكة، تحت طائلة البطلان، عقد رسمي، بمعنى أمام موق، يسجل وينشر في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية.

- تريم الشراكة بين أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص معنويين يخضعون للقانون الجزائري والذين يكون جميع المساهمين فيها من جنسية جزائرية.

- تريم الشراكة باحترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 01-09 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المنضم قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

- ينعين على الموق المكلف بتحرير العقد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمجرد إعداد العقد.

### 2-1- دير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يتأكد من خلال اتفاق الشراكة بأن موضوعها لا يشكل خطرا على تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأمالك المسطحة.

فضلا عن ذلك، يؤهل الديوان أثناء عملية الاستغلال وفي حال عدم احترام الاتفاق، لمباشرة إجراء إسقاط الحق تجاه صاحب أو أصحاب الامتياز نتيجة الإخلال بالالتزامات، وترتب عن إسقاط الحق تلقائيا فسخ اتفاق الشراكة.

### 2- الخروج من الشبوع وتشكيل المستثمرة الفردية :

من أجل تحسين تركيبة المستلمرات الفلاحية وتشكيل مستلمرات فلاحية متجانسة وناجعة، منع القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه للمستلمرين أصحاب الامتياز إمكانية التمسك بـ الشبوع المستثمرة فردية شريطة أن لا تكون مساحة هذه الأخيرة أقل من المساحة المرجعية المنصوص عليها في أحكام القانون رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.



بالفعل، ترخص الفقرة الثانية من المادة 11 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه، لكل مستثمر صاحب امتياز في مستثمرة فلاحية جماعية اختيار تشكيل مستثمرة فردية؛ غير أنه يشترط على المستثمر عند استعماله هذا الحق :

احترام ديمومة المستثمرة الفلاحية بالنظر إلى المساحة المرجعية المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490-97 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية،  
موافقة المستثمرين الشركاء الآخرين.

وفي هذا الإطار، وطبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما، تتم عملية الخروج من الشبوع إما بصفة ودية أو عن طريق العدالة.

#### 1-2- حالة الخروج من الشبوع بالطريقة الودية :

في حالة ما إذا تم احترام ديمومة المستثمرة الفلاحية و إذا ما وافق المستثمرون الشركاء على خروج المستثمر الشرك صاحب الطلب من الشبوع ، بوجه هذا الأخير طلبا بذلك إلى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مصحوبا بـ:

عقد الامتياز،

شهادة تحمل توقيع أعضاء المستثمرة الجماعية الآخرين ترخص لصاحب الطلب تشكيل مستثمرة فردية حسب النموذج رقم 1 المرفق،

مخطط القسمة بالتراضي و تقرير الخبرة يعده مهندس خبير عقاري يبين المستثمرات الجديدة.

في هذه الحالة، وبعد التأكد من توفر الشروط المذكورة أعلاه، يرخص المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتشكيل المستثمرة الفلاحية الجديدة. في هذا الإطار يعمل على أن يوقع المستثمر المعني دفتر الشروط ويرسل كل الملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية لإعداد عقد الامتياز الجديد لفائدة المستثمر المعني و تعديل عقود امتياز أعضاء المستثمرة الآخرين.

وبمجرد إشهار العقد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتقييم المستثمرات الجديدة بعد تعديل المعطيات، لتسبما البطاقية المتعلقة بالمستثمرة القديمة.

تقع مصاريف إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط، شهادة التنازل، تبليغ العقد) على عاتق الطالب .

#### 2-2- حالة الخروج من الشبوع عن طريق القضاء :

في حالة ما إذا لم يوافق المستثمرون الشركاء على خروج المستثمر الشرك الطالب من الشبوع، يمكن لهذا الأخير اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة. في هذا الإطار، يفصل القاضي في طلب تشكيل المستثمرة الفردية طبقا لأحكام القانون المدني والقانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي رقم 490-97 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

في حالة القبول، يوقع المستثمر صاحب الامتياز الطالب دفتر الشروط ويرسل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملف إلى المدير الولائي للأمالك الخاصة للدولة لإعداد عقد الامتياز الجديد لفائدة المستثمر المعني وتعديل عقود امتياز باقي أعضاء المستثمرة.

يتضمن الملف :

- الحكم النهائي،
- عقد الامتياز،
- مخطط القسمة بقده المهندس الخبير العقاري المعين من طرف القاضي.
- وفور إشهار العقد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد بطاقيّة المستثمرات الجديدة بعد تعديل المعطيات التي تخص المستثمرة القديمة.
- يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :
  - إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
  - والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

### 3- تحويل حق الإمتياز بالمجان لأحد ذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الإمتياز :

لقد أسس القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه في المادة 14 منه، مبدأ التنازل مجانا عن حق الإمتياز من طرف المستثمر صاحب الإمتياز في حياته لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز وهذا في حالة العجز و/ أو بلوغ سن التقاعد.

وفي هذه الحالة، تجب الإشارة إلى أن العجز يثبت بشهادة طبية يسلمها طبيب محلف.

في هذا الإطار، يقدم المستثمر صاحب الإمتياز طلب إلى مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية مرفقا بالوثائق التالية :

- شهادة، حسب النموذج رقم 2 المرفق، موقعة بصفة مشتركة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، تثبت إرادته في تحويل حقه في الإمتياز بالمجان من جهة ومن طرف أحد ذوي الحقوق يثبت قبوله اكتساب بالمجان حق الإمتياز من جهة أخرى،
- وثيقة الحالة المدنية تثبت صلة القرابة بين المستثمر صاحب الإمتياز وأحد ذوي الحقوق المكتسب،
- وثيقة تثبت العجز البدني للمستثمر صاحب الإمتياز المتنازل،
- عقد الإمتياز،
- استمارة معلومات مملوءة بشكل قانوني حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010.

في هذا الصدد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتوقيع دفتر الشروط مع المكتسب.

وبذلك يرسل إلى المديرية الولائية لأموال الدولة دفتر الشروط الموقع والمرفق بالملف المذكور أعلاه، من أجل إعداد عقد إمتياز للمدة المتبقية وشهره بالمحافظة العقارية و إلغاء عقد إمتياز المتنازل وكذا تعديل عقود المستثمرين الآخرين، في حالة مستثمرة متعددة الأعضاء. تبلغ مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية إلى المكتسب عقد الإمتياز الجديد.

تحدد المصاريف والرسوم المترتبة عن المعاملة على أساس تقييم مصالح أملاك الدولة لحق الإمتياز.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد). تجب الإشارة إلى أن المعاملة يجب أن تكون خالية من كل الديون المرتبطة بحق الإمتياز، لاسيما الإتاوة والضرائب والقروض البنكية.



4 - انتقال حق الإمتياز :

لقد كرسّت المادة 13 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه مبدأ انتقال حق الإمتياز بقصد في مفهوم نص هذه المادة أنه يمكن انتقال حق الإمتياز بعد وفاة المستثمر صاحب الإمتياز إلى الورثة لفترة المنقبة من الإمتياز. وترتب على ذلك انتقال أيضا كل الحقوق المرتبطة بحق الإمتياز (الرهن، أتاوى أملاك الدولة، الضرائب...) في هذا الإطار، يمدح القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه في المادة 25 منه للورثة حق الإستمرار في إستغلال الأراضي الممنوحة شرط تطهير وضعيتهم في أجل سنة (1) واحدة بعد وفاة مورثهم، وأهم في ذلك ثلاثة إمكانيات :

- إختيار واحد منهم ليعتلمهم ويتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة مع مراعاة أحكام قانون العسرة في حالة وجود قصر.
  - التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم.
- بعد انقضاء هذا الأجل، وعند عدم إختيار الورثة لإحدى الإمكانيات الثلاث المذكورة أعلاه. يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة بذلك من أجل البت في مال حق إمتياز المتوفى.
- من أجل إمكانية الإستفادة من الأحكام المذكورة، يودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بملف يختلف محتواه حسب الحالة:

1-4- الحالة التي يفوض فيها الورثة الآخرين أحد الورثة من أجل تمثيلهم وتحمل الحقوق و الأعباء في المستثمرة في هذه الحالة، يتضمن الملف :

- طلب مرفق بإستمارة معلومات مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 والمذكور أعلاه.
- وكالة موقعة من طرف أغلبية الورثة بمتقاً موثق يعين فيها الورث المعني من أجل تمثيل باقي الورثة وتحمل الحقوق و الأعباء في مستثمرة مورثهم،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- عقد الفريضة.
- عقد الإمتياز.

يوقع الوكيل دفتر الشروط أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إعداد عقد الإمتياز في الشبوع باسم كل الورثة تطبيقاً لأحكام المادة 12 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 والمذكور أعلاه، من طرف إدارة أملاك الدولة للفترة المنقبة من الإمتياز.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري.

- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإشهار العقد والإستمرار. التمتع للموقع. إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل. نيليع المعقد.



2-4- في حالة إستفادة أحد الورثة من تنازل جميع الورثة :

يجب فهم عبارة "التنازل"، بأنها تتعلق بالتنازل بمقابل أو بالمجان

- عندما يكون التنازل بالمجان، يتضمن الملف ما يلي :
- طلب مرفق بإستمارة مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10- 326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010:
- تنازل الورثة بعد أمام موثق لفائدة الوريث المعني؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للورث المعني؛
- عقد الفريضة؛
- عقد إمتياز المتوفي؛
- توقيع دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الإمتياز الجديد.
- عندما يكون التنازل بمقابل، يتم الملف المذكور أعلاه بـ :
- شهادة تنازل موقعة بصفة مشتركة بين الورثة والمستثمر صاحب الإمتياز الجديد؛
- إيداع خمس ( 5/ 1 ) مبلغ المعاملة لدى مفتشية أملاك الدولة.
- بوقع دفتر الشروط من طرف الوريث المعني ويتم أيضا إعداد عقد الإمتياز بإسمه.
- ومكذًا، يرسل كل الملف إلى مديرية أملاك الدولة للولاية من أجل إعداد عقد إمتياز للمدة المتبقية وإلغاء عقد الإمتياز القديم بمجرد إشهار العقد، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتقييم المستثمرة بعد تعديل المعطيات لاسيما بطاقيّة التقييم المتعلقة بالمستثمرة القديمة.
- تبلغ مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية العقد الجديد للإمتياز إلى الوريث المعني.
- يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :
- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

#### 3-4 - غياب اتفاق الورثة :

- إذا لم يختر المستخلفون إحدى الإمكانيات المذكورة أعلاه، أو في حالة غياب الرد، يعذر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق محضر قضائي، الورثة من أجل القيام بتسوية وضعيتهم. و في حالة عدم الرد بعد الشهر الذي يلي تبليغ الإعدار الثاني، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة من أجل البت في مآل حق إمتياز المرجوم.
- وفي إنتظار إنتهاء الإجراء القضائي، وبشكل إنتقالي يجب على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يعمل على إستغلال الأراضي المعنية من طرف المستثمرين الآخرين، في حالة ما إذا كانت مستثمرة فلاحية جماعية أو في حالة اللجوء إلى وسائل أخرى إذا ما كانت مستثمرة فلاحية فردية بما في ذلك إلحاقها بمزرعة نموذجية أو هيئة فلاحية.
- عندما نبت الجهة القضائية بعد إخطارها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتعيين وارث من أجل تمثيل باقي الورثة، يتضمن الملف ما يلي :
- إستمارة معلومات مملوءة، حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10- 326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010
- والمذكور أعلاه،
- عقد الفريضة،
- عقد إمتياز المتوفي،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للوارث المعني،
- نسخة من قرار الفاضي



تعد مديرية أملاك الدولة عقد الامتياز وتنشره باسم جميع الورثة للعدة المتبقية من الامتياز.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الامتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،

- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخ

الموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).

#### 4-4 - غياب الورثة :

في حالة وفاة المستثمر صاحب الإمتياز ولم يكن له ورثة، يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية : مدير أملاك الدولة من أجل وضع حيز التنفيذ أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 80 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

يضع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأراضي المعنية للاستغلال إلى غاية صدور حكم يقضي بإنعدام الوارث. يهدف الحكم القضائي المصحح بإنعدام الوارث لأجل جعل الأراضي المعنية متوفرة حسب أحكام المادة 17 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه.

#### 5- إمتياز الأراضي المتوفرة :

يقصد بالأراضي المتوفرة في مفهوم هذه الأحكام، الأراضي :

- التي تم إسقاط حق الإمتياز عن أصحابها بعد إخلالهم بواجباتهم بمفهوم المادة 28 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه،

- التي لم يودع مستثمريها الفلاحيين ملفات تحويل حق الإمتياز إلى حق الإمتياز في الأجل المحددة بمفهوم المادة 30 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه .

- التي توفى مستثمروها ولم يتم الورثة بتنفيذ الشروط المحددة في المادة 25 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه .

- التي لم تمنح بعد إلى مستثمرة فلاحية ( أراضي فائضة كانت تخضع من قبل لأحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987).

وبناء عليه، يجب إحترام بدقة الإجراءات التالية:

- تمنح الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتوفرة بعد الإعلان عن الترشح لأشخاص طبيعيين ذوو جنسية جزائرية في ظل إحترام الأولويات المحددة في المادة 17 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه .

- إعلام الجمهور بالإعلان عن الترشح بطلقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق إعلانات تدرج على الأقل مرة واحدة في يومين وطنيين باللغة الوطنية و اللغة الأجنبية وعن طريق المصنفات على مستوى مقرات الولاية و الدوائر و البلديات التي توجد بها الأراضي. ويجب أن يبرز الإعلان:

- تعيين بدقة و بالتفصيل أماكن المواقع وقوام الحقوق الواجب منحها:

- مضمون ملف الترشح،

- مكان إبداع الملف،

- بهان التاريخ الأقصى لإبداع الملفات.

- يجب أن يحتوي ملف الترشيح على:
  - طلب مرافق باستمارة مملوءة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010:
  - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية،
  - مشروع تعزيز وعصرية المستعمرة بعهد المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية أو مكتب دراسات معتمد من طرف المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية،
  - كل وثيقة أخرى تدعم الطلب،

تتم دراسة الطلبات من طرف لجنة خاصة برأسها الوالي أو ممثله، و تتكون من:

- مدير المصالح الفلاحية للولاية أو ممثله،
- مدير أملاك الدولة للولاية أو ممثله،
- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.

نقل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أمانة اللجنة.

في حالة ما إذا كان المترشحون أشخاص لديهم مؤهلات علمية و/ أو تقنية المذكورة في المادة 17 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه، و في حالة تعدد المترشحين، تقيم اللجنة طلباتهم على أساس معايير مرتبطة ببرنامج الاستثمار والمؤهلات العلمية و/ أو التقنية والقدرات المالية وإحداث مناصب الشغل وأجل الإنجاز وإنتاج البنود والشتائل والنباتات المخصصة للتكاثر.

بعد عملية التقييم، تحرر اللجنة محضرا بوقعه الوالي أو ممثله يحدد قائمة المرشحين المقبولين؛ يقوم المرشح، عند الاقتضاء، بإعداد مخطط تحديد وتعيين الحدود عن طريق مهندس خبير في العقار، يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمرشح المقبول بتوقيع دفتر الشروط وإرساله مع الملف الإداري إلى مدير أملاك الدولة للولاية من أجل إعداد عقد الإمتياز وأداء شكليات الإشهار العقاري والتسجيل. في حال ما إذا كان الإعلان عن الترشيح غير مئتمر يمكن للوالي الترخيص بمنح الإمتياز، لأشخاص في إطار برنامج الإستثمار الفلاحي باقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يطلب من المدراء الولائيين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الشروع فورا في إحصاء الأراضي المتوفرة الذي يرسلونه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمصادقة عليه. وفي إنتظار منحها، يكلفون باتخاذ كل التدابير الضرورية من أجل إستغلال هذه الأراضي.

يتحمل الطالب كل المصاريف المترتبة على وجه الخصوص عن :

- إعداد عقد الإمتياز وتسجيله وإشهاره العقاري،
- والمصاريف المرتبطة بالإجراءات التي يباشرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (عمليات الإخطار، التنقل للموقع، إعداد دفاتر الشروط وشهادة التنازل، تبليغ العقد).



### 6- الإخلال بالالتزامات و العواقب :

#### 1-6- طبيعة الإخلالات :

لقد إعتبر القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه عدم إلتزام هذه الإلتزامات إخلالا بواجبات المستثمرين أصحاب الإمتياز، ولقد أوردت المادة 29 من القانون قائمة هذه الإخلالات كالآتي :

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي و / أو الأملاك المسطحة.
- عدم إستغلال الأراضي و / أو الأملاك المسطحة خلال فترة سنة (1) واحدة.
- التأجير من الباطن للأراضي و / أو الأملاك المسطحة.
- عدم دفع الأتاوة بعد سنتين متتاليتين.
- الإخلال بالواجبات التعاقدية وكذا تلك المحددة في دفتر الشروط.
- يترتب عن هذه الإخلالات فسخ عقد الإمتياز وتصحيح الضرر.

#### 2-6 - معابنة الإخلال :

ينظم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق مستخدميه مراقبات دورية في المستثمرات الفلاحية لمعابنة الإخلال المحتملة بالالتزامات المستثمرين أصحاب الإمتياز ويعتمد في معابنته للإخلالات بالالتزامات على المعلومات المرسلة إليه من المديرات الولائية للفلاحة و أملاك الدولة و المحافظة العقارية و مصالح مسح الأراضي.

و على هذا الأساس يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بمعابنة الإخلالات للإلتزامات القانونية و / أو التعاقدية عن طريق محضر قضائي و تكرر بمحضر . حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعداد المستثمر صاحب الإمتياز المعني بقصد الإلتزام بدفتر الشروط و الإلتزامات التعاقدية في أجل شهرين.

عند إنتهاء الأجل المحدد و في حالة عدم الإلتزام تقوم إدارة أملاك الدولة بإخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و عن الطريق الإداري بقمح عقد الإمتياز و يمكن الطعن في فسخ عقد الإمتياز لدى الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ الفسخ من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

#### 3-6- عواقب الفسخ :

يترتب عن عملية الفسخ :

- إسترجاع الأملاك الممنوحة بطلب من إدارة أملاك الدولة و بكل الطرق القانونية؛
- تفويض الأملاك المسطحة المنجزة من طرف صاحب الإمتياز في ظل إلتزام الطابع الفلاحي للأراضي من قبل مصالح أملاك الدولة بهدف تعويضه طبقا لأحكام المادة 26 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010؛
- تفعيل مصاريف إعادة الأوضاع إلى حالتها السابقة على عاتق صاحب الإمتياز المخالف في حالة الأضرار المترتبة عن إلتزام غير شرعية فوق الأراضي الفلاحية).

#### 7 - نهاية الإمتياز :

لقد عدت المادة 26 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه حالات نهاية مدة الإمتياز :

• ينطلق الأمر بالعلاقات المرتبطة بـ :

- عند إنتهاء المدة القانونية للإمتياز في حالة عدم تجديده؛
- بطلب من صاحب الإمتياز قبل إنتهاء مدة الإمتياز؛
- عند إخلال صاحب الإمتياز بواجباته.



وفي كل الحالات المذكورة تسترجع الدولة الأراضي المنوحة والأماكن السطحية في الحالة التي هي عليها.  
يترتب في حالة إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته تعويض أصحاب الإمتياز المعنيين عن الأملك السطحية تحدده  
إدارة أملاك الدولة بعد طرح نسبة 10 % من أجل التصحيح.  
وفي كل الحالات، تخصم من مبلغ التعويض الديون التعاقدية بعنوان حق الإمتياز، لاسيما مؤخرات الأناوات العقارية  
والضرائب والقروض البنكية.  
ويمكن الطعن في مبلغ التعويض لدى الجهة القضائية المختصة.  
يكس نهاية حق الإمتياز في كل الحالات بإلغاء عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة وإعادة منحه في إطار أحكام  
القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 المذكور أعلاه.



الملحق رقم 04: يتعلق بنموذج جرد أملاك المستثمرة الفلاحية

ملاحظة	استعمال الأملاك			أصل الأملاك السطحية (الأملاك عدا الأرض)				وصف الأملاك السطحية		
	من طرف الغير	بصفة جماعية	بصفة فردية	منجزة من طرف الغير (شاغلين غير شرعيين)	منجزة بأموال خاصة	منجزة بأموال دعم الدولة	مكتسبة في إطار إعادة المزارع الفلاحية	القدرة (تحديد الوحدة)	المساحة المشغولة (تحديد الوحدة)	التعيين
										أغراس
										1
										2
										ن
										مباني استغلال
										1
										2
										ن
										مباني التريبة
										1
										2
										ن
										الزراعة البلاستيكية
										1
										2
										ن
										السكنات
										1
										2
										ن
										تجهيزات الري
										1
										2
										ن

أنا الممضي أسفله السيد..... بصفتي.....أصريح بشرفي بصحة المعلومات المتضمنة في بطاقة الجرد هذه حول مجمل الأملاك السطحية (الأملاك على الأرض) الموجودة فوق المستثمرة. إمضاء المصريح (يتم التصديق عليه).

الملحق رقم 05: المتضمن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07-2002 المؤرخة في 15/جويلية/2002 المتعلقة بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، والتي تم تجميدها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية ووزارة الفلاحة

والتنمية الريفية

تعليمات وزارية مشتركة

تتعلق بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين بموجب القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987.

أن القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/ديسمبر 1987 المتضمن ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، يسمح وفق بعض الشروط التنازل عن الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين.

نصت أحكام المادتين 08 و23 من القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المشار إليه أعلاه على مبدأ التنازل عن حقوق الانتفاع الممنوحة في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، حيث جاء فيها على التوالي "تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادتان 6 و7 أعلاه والممنوحة على الشيوخ وبالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل والتنازل والحجز طبقا لأحكام هذا القانون والتشريع المعمول به وأن تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز..."

لذا فإن التعليمات الوزارية المشتركة هاته تهدف إلى توضيح الشروط العامة التي يخضع لها التنازل السالف الذكر وتضبط الكيفيات العملية لتجسيد هذا التنازل حسب مختلف الحالات الممكنة مواجهتها.

### 1- الشروط العامة للتنازل

يجدر التذكير بمحتوى الحقوق العينية العقارية المعينة وتبيان الشروط المرتبطة للمشتري وبشكل التنازل وكذا ممارسة حق الشفعة.

### 1-1 محتوى الحقوق العينية العقارية

حددت الحقوق العينية العقارية هاته في المواد 3 و6 و7 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في

1987/12/08 وهي:

حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تشكل المستثمرة.

حق الملكية على كل الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة عدا الأراضي وهي المنشآت، البنايات والتجهيزات.

الحق المتعلق بالمحلات السكنية.

تجدر الملاحظة أن التنازل طبقاً بأحكام المادة 31 المشار إليها أعلاه ينصب إجبارياً على مجمل الحقوق كما هي مذكورة.

### 1-2 الشروط الواجب توفرها في المشتري

عددها أربعة (04)

يجب أن يكون المترشح للشراء من جنسية جزائرية وله صفة العامل بالقطاع الفلاحي، لا يمتلك حق انتفاع في إطار مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية ومتحصل على اعتماد باقي أعضاء المجموعة في حالة مستثمرة فلاحية جماعية.

1-2-1-1 تضيف المادة 10 من نفس النص القانوني على شرط الجنسية الجزائرية التي تثبت طبقاً للأحكام التشريعية السارية المفعول.

1-2-1-2 إلزامية التمتع بصفة عامل في القطاع الفلاحي، ذكرت المادة 24 التي تنص " لا يمكن التنازل عن الحصة إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي وتعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين وللعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية.

أن صفة العامل في القطاع الفلاحي تثبت للموثق محرر عقد التنازل بتقديم شهادة تسلم من قبل الضمان الاجتماعي، التي يكون المعني منخرطاً فيها.

بالنسبة للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي "يمكنهم أن يثبتوا ذلك عن طريق تقديم شهادة تقدم لهم من طرف المؤسسة المكونة".

1-2-3-1 إن الحظر من حيازة حق انتفاع في أكثر من مستثمرة فلاحية نصت عليه صراحة المادة 09 من القانون المعني حيث جاء فيها "... لا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة...." يجب التنبيه هنا أنه يجب أن تكون الحصص المشاعة متساوية.

ومن أجل التأكد من احترام هذا الشرط الذي يقيد المترشح للشراء، يجب أن يدرج في صلب عقد الشراء تحت طائلة رفض الإيداع تصريح من المشتري بأنه ليس عضواً في مستثمرة فلاحية جماعية أو

فردية.

من جهة أخرى فإن إبلاغ الإدارة المركزية بواسطة الوثيقة النموذجية المرفقة، بكل الاشهارات على مستوى المحافظة العقارية يمثل هذه التنازلات يسمح عند اللزوم برفع دعوى قضائية في حالة اكتشاف تصريحات غير صحيحة.

1-2-4 يستلزم على مترشح الشراء الحصول على اعتماد الممنوح من طرف الأعضاء الآخرين للمستثمرة الفلاحية الجماعية طبقا للمادة 25 من القانون السالف الذكر التي تنص على "يشترط على كل مستثمر جديد ما عدى الدولة والعامل في المستثمرة الفلاحية الجماعية أن ينال قبول الأعضاء الآخرين مسبقاً".

يجب أن يعد الاعتماد المعني في الشكل الرسمي لكون التصرف القانوني الذي تشترط هذه الوثيقة لتكريسه، يعده نفسه في الشكل الرسمي كما قضت أحكام المادة 34 التي تنص "كل صفقة ترتب عليها تغيير التكوين الأولي لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية وهويته باطلة، إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار.

إذا كان الاعتماد تلقاه الموثق الملتزم منه إعداد عقد التنازل يجب أن يشار فيه إلى ذلك صراحة. عندما يكون عقد التنازل محرر من طرف موثق غير الذي تلقى الاعتماد فإن هذا الأخير يجب أن يلحق بعقد التنازل.

تجدر الملاحظة مع ذلك أن الاعتماد غير ملزم في حالتين وهما حالة ما إذا تقدمت الدولة للشراء أو عندما يتعلق البيع بعامل بالمستثمرة الفلاحية، يقصد "بعامل بالمستثمرة" أنه يتعلق فقط بأجير لدى المستثمرة الفلاحية الجماعية وليس عضو في الجماعة كون القانون يحظر اكتساب أكثر من حصة مشاعة.

### 1-3 الشروط المتعلقة بشكل البيع

بما أن الأمر يتعلق بعمليات بيع بين خواص فإن العقود التي تبرم بينهم تعد في الشكل الموثق. في هذا الصدد تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للملاك الجدد يمكنهم الحصول لدى مختلف غرف الفلاحة على بطاقة المستثمر بمجرد تقديم عقد الشراء الموثق والمشهر بالمحافظة العقارية.

#### 1-4-شروط ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة

بمفهوم المادة 24 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 "...يمكن للدولة في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة".

يمكن ممارسة حق الشفعة الممنوح للدولة في هذا المجال ضد كل حائز سواء تعلق ب"عامل شاب استفاد من تكوين فلاح"، "عامل ضمن مستثمرة فلاحية جماعية"، أو كل شخص آخر له صفة عامل بالقطاع الفلاحي كما تم ذكره أعلاه، في هذا الإطار فإن الموثق الملتمس منه تدوين التنازل عليه إعلام أملاك الدولة للولاية لتمكين هذا الأخير من طلب ممارسة إن اقتضى الأمر، حق الشفعة لفائدة الدولة.

تتضمن هذه المعلومة العناصر الأساسية المتعلقة بعملية التنازل لا سيما هوية الأطراف، التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية المراد بيعها وكذا الثمن المتفق عليه.

على مدير أملاك الدولة للولاية بعد استشارة المديرين الولائيين المكلفين بالفلاحة والتعمير أن يعلم الموثق بالقرار المتخذ في أجل (30) يوما ابتداء من تاريخ استلامه المعلومة على أن يتم تبادل المراسلات مع إشعار بالعلم بالوصول.

في حالة عدم ممارسة حق الشفعة يدرج الموثق في عقد التنازل الجواب الذي أفاده به مدير أملاك الدولة في هذا المجال.

#### 1- تعليمات مختلفة

تخص التعليمات المختلفة الآتي ذكرها على التوالي الجوانب المتعلقة بإتابة أملاك الدولة وتنفيذ إجراءات الشهر العقاري.

#### 1-2 إتابة أملاك الدولة المتعلقة بحق الانتفاع

يجب على المتنازل أن يكون قد سدد كامل المستحقات عند تاريخ التنازل، لذا يتعين على الموثق قبل تحرير العقد المتضمن التنازل عن حق الانتفاع اشتراط تقديمه من طرف البائع، وصل يسلم من قبل مصالح أملاك الدولة يصرح فيه أن المعني قد سدد كامل الإتاوة المستحقة وهذا سواء تعين الأمر بتنازل في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

في كل الحالات، يجب إدراج صراحة في صلب العقد الموثق، على أنه تم تقديم هذا الوصل، في غياب ذلك يرفض تنفيذ إجراء الشهر العقاري.

#### 2-2 تنفيذ إجراء الشهر العقاري

1-2-2 يجدر التذكير في أول وهلة أن رسم الإشهار العقاري يطبق من جهة على حق الانتفاع ذاته ومن جهة أخرى على العقارات التي يمتلكونها ملكية كاملة بالفعل، تنص أحكام المادة 31 من القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 على "يترتب على التنازل عن الحصة نقل جميع الحقوق المتصلة بها بما في ذلك تلك المتعلقة بالمحلات السكنية"

وعليه فإن وعاء رسم الإشهار العقاري بنسبة 1 % يتمثل في المبلغ الإجمالي للحقوق العينية العقارية المتنازل عنها.

مبدئياً يذكر مبلغ واحد شامل في عقد التنازل

إلا أنه يحق للطرفين عند التصريح بالثمن ذكر مبلغ حق الانتفاع ومبلغ الحقوق العينية العقارية المملوكة ملكية كاملة كل على حدى.

ومن المفيد التأكيد من جهة أخرى أن حق الانتفاع يمثل 60% من القيمة الحقيقية للوعاء العقاري للمستثمر الفلاحية فردية كانت أم جماعية، كما تم بيانه في المذكرة العامة رقم 6061 م/ع.أ.و.م.ع.أ.د.ع.خ، المؤرخ في 2001/11/05 التي عالجت مسألة تحديد قيمة الرقبة وكذا قيمة حق الانتفاع.

2-2-2 عندما ينصب التنازل عن حقوق عينية عقارية تابعة لمستثمر فلاحية فردية أو جماعية، تقع بمنطقة ممسوحة يجب بالطبع تقديم مستخرج مسح الأراضي إ ع 4 مكرر.

وفي كل الحالات لا يسلم الدفتر العقاري للمتنازل له، بل لمدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بطلب صريح منه باعتباره ممثل الدولة مالكة حق الرقبة.

يحرص السادة مديري أملاك الدولة، الحفظ العقاري ومصالح الفلاحة الولائية على توزيع أوسع للتعليمات الوزارية المشتركة هاته وأن يسهر كل في ما يخصه على التطبيق الصارم لمحتواها.

تبلغ الإدارة المركزية بكل الصعوبات في التنفيذ عند الاقتضاء.

15/جويلية/2002

وزير الفلاحة والتهيئة الريفية وزير المالية

الملحق رقم 06: نموذج عقد الامتياز في إطار القانون 10-03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية باتنة

إجراء إشهار عقاري

رسم معفى	في: 23 ديسمبر 2012	إيداع
	جزء 69: رقم، 81	جزء 159 رقم 08

بلدية.....قسم..... مجموعة ملكية رقم: .....حصة رقم.....	مراجع مسح الأراضي(في حالة عقار ممسوح)	إطار مخصص للمحافظ العقاري ل.....
-----عقد امتياز-----		
رقم 780 من السجل العقود الإدارية لسنة 2012-----		
العدد 968 من السجل الخاص للأموال فرع مروانة-----		
في اليوم الثامن عشر نوفمبر لسنة ألفين واثنى عشرة.		
بمقتضى القانون 90-30 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المعدل والمتمم والمتضمن قانون الأموال الوطنية.		
وبمقتضى القانون 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق ل03 غشت سنة 2008 والمتمم التوجيه الفلاحي.		
وبمقتضى القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.		
وبمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق ل26 غشت سنة 2010 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 سيما المادة 41 منه.		
وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأموال الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.-----		
وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق ل24 فبراير سنة 1996 المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.-----		

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق ل20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.-----

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق ل23 ديسمبر سنة 2010 الذي حدد كفايات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.-----

-وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق ل20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري الأملاك للدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة.-----

-وبناء على مداوات المجلس الشعبي البلدي لبلدية زانة البيضاء رقم 86/02 المؤرخ في 26/03/1986 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية المسماة "م ص".-----

-بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية المكلفة بالدراسة التكميلية لملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز المؤرخ في 03/06/2012.-----

-بناء على دفتر الشروط رقم 0554028612 المؤرخ في 02/07/2012.-----

-وباقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية-----

-----**نصرح**-----

-----**تعيين المستفيد من الامتياز**-----

يمنح امتياز على قطعة الأرض الفلاحية والأمالك السطحية المبينة لفائدة-----

-السيد/ "م ص" المولود بعين جاسر عام 1957 حكم 06/12/1966 ابن "ر" و "خ ص" شهادة الميلاد رقم 032 المقيمة بسجلات الحالة المدنية لبلدية عين جاسر بتاريخ 07/12/1966 الساكن بمشقة عين البيضاء-زانة البيضاء، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 180523 بتاريخ 05/03/2012 عن دائرة سريانة، من جنسية جزائرية.-----

-----**تعيين العقار موضوع الامتياز**-----

-----

-**الأرضية:** قطعة أرض مساحتها ثلاثة هكتار وخمسة وسبعون آر (03 هـ 75 آر) تحمل رقم 161 جزء 01 من الفوج البلدي رقم 24 لدوار أولاد محمد فروج بالمكان المسمى المحراب، تقع ببلدية زانة البيضاء دائرة سريانة، ولاية باتنة حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد.-----

-----**الحدود**-----

- من الشمال: "م ف".-----

- من الجنوب: "ن ذ".-----

- من الشرق طريق استغلال.-----

- من الغرب "ن ي".-----

-----**أصل الملكية**-----

إن العقار محل الامتياز تابع للأمالك الخاصة للدولة بموجب المادة 13 من الأمر 96-26

المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

- كان موضوع انتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية" م ص" بناء على مداوات المجلس الشعبي البلدي لبلدية زانة البيضاء رقم 86-02 المؤرخ في 1986/03/26.

#### الاستعمال

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الامتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد، ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجه إليه.

#### ثمن ومدة الامتياز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه من طرف المستفيد من الامتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة لمروانة عند تاريخ كل استحقاق.

تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010. يمنح الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

#### الشروط والتكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

يعتبر صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الامتياز.

ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن إن انتقل الأصل العقاري محل الامتياز، إلا إذا تترع ببعضها واعتذر عنالأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة سواء للمستفيد من الامتياز أو لغيره.

#### النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

-تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد طبقا لأحكام القانون المدني.

#### الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية لمروانة

#### المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 08

من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

ملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ولاية باتنة

رقم التسجيل 0554028612

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

ترقيم المستثمرة

0554010028602-D01-12

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

بين

المستثمر صاحب الامتياز

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان صاحب الامتياز وكذا صفته كممثل للورثة عند الاقتضاء.

"م ص" بن "ر" المولود في 1957 حكم 1966/12/06م بعين جاسر الساكن بمشنة عين البيضاء-زانة البيضاء.-

والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا ب:

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية باتنة

المادة الثانية

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في:

- الاستغلال الحر للأرض والأمالك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية - القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أمالك 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 التي يمكن تشييدها.

-التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

-تجديد الامتياز، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

-طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل.

-الخروج من الشبوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-97 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق ل 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

#### المادة الثالثة

##### التزامات المستثمر صاحب الامتياز

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاح، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه ولاسيما للالتزامات الآتية:

-يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً إطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له.

-يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي:

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

#### المادة الرابعة

##### الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من

مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط هذا.

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

#### المادة الخامسة

مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، ب أربعون(40)سنة.

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

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر للأملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

#### المادة السادسة

قوام الأملاك الممنوحة

مساحة الوعاء العقاري الممنوح: 03 هـ-75 آر 00مساً (ثلاثة هكتار وخمسة وسبعون آر). المسقي منه: لاشيء.

قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني: لاشيء. الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز.

البلدية: زانة البيضاء، رقم القسم: فوج بلدي رقم 24-رقم القطعة 161، جزء 01.

#### المادة السابعة

نهاية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها.

يطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.

بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

#### المادة الثامنة

فسخ الامتياز

إن الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته لا سيما بسبب الاخلالات الآتية:



<p>الحقوق المحصلة: مجانا. حسب التوصيل رقم 1114، صفحة 54 مجلد 06. <u>مفتش التسجيل</u></p> <p>-----الإشهاد-----</p> <p>-----أنا الموقع أسفله السيد/ م س مدير أملاك الدولة لولاية باتنة أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة، وأشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.-----</p> <p>باتنة في 2012/11/21. المدير الولائي لأملاك الدولة</p>	
---	--

الملحق رقم 07: إعداد عقود الامتياز في حالة غياب وثائق المسح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية MINISTERE DES FINANCES

المديرية العامة DIRECTION GENERALE

للأماك الوطنية DU DOMAINE NATIONAL

مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة

رقم وم/م ع و/م ت أ د/ م ت الجزائر في 02 JUIL 2013

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأماك الدولة

والحفظ العقاري (لكل النواحي)

**الموضوع:** ف/ي منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي

**المرجع:** - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة.

-مذكرة الإدارة المركزية رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013.

**المرفقات:** جدول نموذجي واحد (01).

في إطار تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستثمرات الفلاحية على الأراضي التابعة للقطاع العام إلى حق الامتياز، وتبعا لمذكرة الإدارة المركزية رقم 5359 المؤرخة في 30 ماي 2013 وجهت لكم تعليمات قصد إعداد عقود الامتياز وشهرها في نظام الشهر الشخصي في حالة غياب وثائق المسح التي تسمح لكم بإعدادها وشهرها في نظام الشهر العيني.

في هذا الشأن يجدر تنبيهكم بأن غياب وثائق المسح لا يشكل عائقا في إعداد هذا النوع من العقود

وعليه أطلب منكم موافاة الإدارة المركزية من الآن فصاعدا بوضعية إحصائية موحدة تضم الأراضي الفلاحية المتواجدة بالمناطق الممسوحة والمناطق غير الممسوحة وفق الجدول المرفق طيه وبصفة دورية مع الإشارة لكم إلى ضرورة التأكد من المعلومات المدونة ضمن الوضعية المعنية قبل إرسالها إلى الإدارة المركزية.

المدير العام للأملاك الوطنية

إمضاء

ختم وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية.

الملحق رقم 08: نموذج التصريح بتحويل حق الانتفاع إلى امتياز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

المرجع: القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان 1431

الموافق ل15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

اللقب: .....

الاسم: .....

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية/المستثمرة الفلاحية الفردية رقم: ....

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية: ....

البلدية: ....

الولاية: ....

المستثمر صاحب الامتياز

**الملحق رقم 09: التعليم الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012**

**التعليم الوزارية مشتركة رقم 654 المؤرخ في 11 سبتمبر 2012 المتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية**

- الموضوع:** معالجة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف اللجان الولائية.
- المرجع:** المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادر تطبيقا للقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010، في مادته 6 على تشكيل لجنة ولائية يرأسها السيد الوالي من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق المصرح بها.
- في هذا الإطار، يتساعل بعض الولاة حول طريقة المعالجة و كيفية ضمان التكفل بالملفات التي تمثل وضعيات خاصة أو تكون موضوع نزاع.
- في هذا السياق، و من اجل وضع نظام موحد للتكفل بتلك الملفات، فقد تم تنصيب فوج عمل وزاري مشترك ضم إدارات من وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و وزارة العدل و وزارة المالية و وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.
- و بعد الدراسة وفقا للتشريع و التنظيم الجاري العمل بهما، و إنطلاقا من الإحصاء الذي قامت به المديريات الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحالات التي واجهتها ميدانيا، فقد توصل فوج العمل الوزاري المشترك إلى النتائج التالية التي يجب العمل على تطبيقها لتحقيق هدفين:
- من جهة، تطهير نهائيا الوضعيات التي تلحق ضررا بالإستغلال العقلاني للأراضي و بالأملاك بصفة عامة.
  - و من جهة أخرى، ضمان أمن عقاري مستديم لمستغلي الأراضي الفلاحية.
- 1- التنازل عن حق الإنتفاع:**
- من بين الملفات المطروحة على اللجان الولائية، تتواجد تلك المتعلقة بالمستثمرين الأصليين الذين قاموا بالتنازل عن حقهم في الإنتفاع:
- إما بواسطة عقد موثق معد في إطار التعليم الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 يوليو 2002، لكن غير مشهر بالمحافظة العقارية.
  - و إما بعقد عرفي. يجب تسوية المعنية بتكريس حق المكتسب بشرط .

يستفاد هذا الأخير لنشروط المحددة بواسطة القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987  
و القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 و استغلاله الفعلي للأرض، في هذا الإطار، يجب  
إزاء العقد الإداري الخاص بالمستثمر المتنازل.

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

2- الحالات المتعلقة بالإخلال بالواجبات من طرف مستغلي الأراضي التي شيدت عليها مباني غير شرعية:  
معالجة هذا النوع من الحالات تتم تبعا لوجود علاقة تربط المبنى المعنى مع المستثمرة الفلاحية أو إنشائها.  
- مباني صالحة للمستثمرة: تتم التسوية، بعد التأكد ميدانيا أن المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة.  
- مباني لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية مشيدة من طرف المستفيد أو المستفيدين: إسقاط حق المخالف  
أو المخالفين و متابعتهم قضائيا.

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

3- بالنسبة للمنفات التي تدخل في إطار تنفيذ التعليمات الوزارية رقم 838 المؤرخة في 24 أكتوبر 1996  
مختلفة بمنح الأراضي الفلاحية لفائدة المجاهدين و ذوي الحقوق:  
قد تم إحصاء وضعيتين، و يتعلق الأمر:

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

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

4- الملفات المتعلقة بعدم التطابق ما بين العقد الإداري و مخطط تحديد و رسم الحدود (الفارق في المساحة  
طبقا ل20/1):

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

## مجموعة نصوص تشريعية وقا نونية العقار الفلاحي

ن أجل مواصلة إعداد عقود الإمتياز و إنهاء عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز، التي رض القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 آجال محددة، و بالتالي تفادي وضعيات تراء بيدة، ندعو السيدة و السادة الولاة إلى القيام بإجراء دراسة سريعة للملفات المعنية من طرف اللجان الولاية اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية في هذا المجال.

حرر بالجزائر في: .....

وزير الداخلية

و الجماعات المحلية

وزير المالية

وزير الفلاحة و التنمية الريفية

الملحق رقم 10: التعليم الوزاري المشتركة رقم 1808

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية

و التهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

تعليمية وزارية مشتركة

السيدات والسادة الولاة

رقم: 1808 / 01

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

المرجع : التعليمية الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 .

في إطار عملية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز، لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2012 الذي يحدد كليات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في مادته 6 على تشكيل لجنة ولائية من أجل معالجة الملفات التي تتطلب دراستها معلومات تكميلية أو تستحق تحققا من الوثائق المصرح بها.

من أجل تسهيل أعمال هذه اللجنة، وضعت التعليمية الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012، المذكورة أعلاه بالمرجع إجراء قصد التكفل بالحالات المتكررة في الميدان بهدف طمأنة أكبر قدر ممكن من المستغلين الفلاحين، و بالتالي، تحفيز الاستغلال الأقصى للعديد من المنشآت وكذا المساحات الكبرى ذات القدرات الإنتاجية المؤكدة.

تجدر الإشارة أنه بالرغم من التسهيلات التي جاءت بها هذه التعليمية، التي سمحت بتأمين آلاف المستغلين الفلاحين، يبقى العديد من الملفات عالقة على مستوى اللجان الولائية والتي لا تتوفر فيها عناصر التقييم الملائمة قصد دراسة جميع الحالات المسجلة.

ومن أجل معالجتها والسماح لتأدية هذه العملية على أحسن وجه، وبطلب من المسؤولين المحليين، بدي من الضروري إضافة تكميلات لتلك الواردة في التعليمات المذكورة أعلاه؛ ومن شأن هذه التكميلات معالجة النقاط التالية :

**1- حالة التنازل على حق الإنتفاع :**

يجب التذكير أن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 11 سبتمبر 2012 تكفلت بجميع المعاملات المنجزة من قبل أصحاب حق الإنتفاع دون تحديد الفترة ، والمعدّة بعقد توثيقي أو بعقد عرفي بشرط (1) إستيفاء هذا الأخير للشروط المحددة بواسطة القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والقانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010 و (2) إستغلاله الفعلي للأرض وعليه، يطلب من السادة الولاة ، توجيه التعليمات الضرورية لأعضاء اللجان من أجل الإسراع في معالجة جميع الملفات المعنية بإستثناء الملفات محل نزاع و/أو المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة.

**2- حالة إبرام المستغلين الأصليين إتفاق مع الغير :**

يتعلق الأمر بالحالات التي لجأ فيها المستغلين الأصليين، الحائزين على عقود إدارة أو قرارات ولائية، قبل صدور القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010، إلى الشراكة مع الغير أو إيجار الأراضي للغير، بموجب عقود موثقة أو وكالات أو عقود عرفية، أين قام هؤلاء في جميع الحالات بالاستثمار في مجال المنشآت أو عملية الغرس.

لمعالجة هذا النوع من الحالات ، يجب على أعضاء اللجان الولائية الأخذ بعين الاعتبار الحالات الآتية :

**1-2. انقضاء العلاقة بين الطرفين قبل تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية :**

بتم تسوية وضعية المستغل الأصلي شريكة أن يكون هو المستغل الشخصي والفعلي للأرض.

**2-2. العلاقة بين الطرفين سارية المفعول بعد تاريخ طلب تحويل العقد أو التسوية:**

في هذه الحالة يتم تسوية وضعية الشريك أو المستأجر أو الوكيل شريطة استيفاء الشروط المحددة في القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه و أن يكون المستغل الشخصي والفعلي للأرض والاستثمارات.

وفي كلتا الحالتين المذكورتين أعلاه ، لا يمكن للجنة الولائية البت إلا على أساس محضر معاينة معدّ من طرف محضر قضائي ومحضر تُعدّه المصالح الفلاحية (مديرية المصالح الفلاحية والمديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية) يثبتان فيه هوية الطرف الذي يستغل فعليا الأرض وغباب دعاوى مرفوعة أمام الجهات القضائية من أحد الأطراف المتنازعة.

17

3- حالة اكتساب عدة حصص :

رغم إعطاء توجيهات وتعليمات في هذا الشأن ، تبين بأنه لم يتم معالجة الكثير من الملفات أو رفضها من طرف اللجان الولائية.

في هذا الصدد، يجب التذكير على الحالات التي يمكن تسويتها هي تلك المتعلقة بالمستغلين الذين يحوزون على عدة حصص ضمن نفس المستثمرة أو عدة مستثمرات تشكل مجموع الأراضي مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعات أحكام المادة 16 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010. المذكور أعلاه.

غير أنه ، وفي الحالات الأخرى وكذا الحالات المتعلقة بحيازة عدة حصص بشكل يتعارض مع الأحكام المنصوص عليها في المادة 6 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه، يتم التكفل بهذه الملفات وفقا للتنظيمات المتعلقة بالخروج من الشيوخ والمنصوص عليه في المادة 11 من نفس القانون.

وبالنظر للمبادئ المنصوص عليها في المادتين 6 و 16 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010، المذكور أعلاه يتم البتّ في الملف من طرف اللجنة بالقبول ويتم تسليم عقد الامتياز عند الخروج من الشيوخ.

أما الحالات الأخرى المتعلقة بحيازة عدة حصص والتي لا تشكل قطعة واحدة لا تكون محل نسوية. اعتبارا لما تقدم ، ندعو السيدات و السادة الولاة اتخاذ التدابير اللازمة من أجل استدعاء اللجان الولائية في أقرب الأجل من أجل الإسراع في دراسة جميع الملفات العالقة وهذا قبل نهاية السنة الجارية.

وزير المالية  
وزير المالية  
عبد الرحمان راوية

وزير الداخلية والجماعات المحلية  
و التهيئة العمرانية  
وزير الداخلية والجماعات المحلية  
و التهيئة العمرانية  
الشيخ بلوي

وزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري  
وزير الفلاحة والتنمية الريفية  
والصيد البحري  
عبد القادر بوعزقسي

الجماعات المحلية والتهيئة العمرانية  
الشيخ بلوي

3

الملحق رقم 11: ترخيص باقتناء أكثر من حق امتياز 4

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة الفلاحة و التنمية الريفية والصيد البحري  
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

ترخيص باقتناء أكثر من حق امتياز واحد

بمقتضى أحكام المرسوم الوزاري المشترك رقم ..... المؤرخ في ..... والمعنى بإجراءات  
حصول حق الامتياز المؤسس بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط  
وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة

أنا الممضي أسفله،

- السيد/السيدة :.....، مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية.....

ننظر إلى الشروط المذكورة في المادة ..... من.....

أرض، بموجب هذه الوثيقة :

- للمستثمر، السيد .....

- المولود في .....

- عقد الامتياز رقم..... المؤرخ في .....

إتقاء حق الامتياز المعروض للتنازل من طرف :

- المستثمر، السيد .....

- المولود في .....

- عقد الامتياز رقم..... المؤرخ في .....

حرر ب..... في.....

توقيع المدير الولائي للديوان

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية  
والجماعات المحلية

وزارة الفلاحة  
والتنمية الريفية

23 فيفري 2011

رقم: 108 / 0.0.

### منشور وزاري مشترك

السيدة و السادة :

- الولاية
- المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- مديري المصالح الفلاحية للولايات
- محافظي الغابات للولايات
- رئيس شركة تسيير مساهمات الدولة / شركة تسيير التنمية الفلاحية
- الرئيس المدير العام للمؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية

### الموضوع : إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات

يشكل إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات و توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية، كلما توفرت الظروف، أحد الأهداف الأساسية لسياسة التجديد الفلاحي و الريفي.

ضمن هذا المنظور، يجب الإنطلاق في أقرب الآجال في إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات على أراضي غير مستغلة و تابعة للخواص أو الأملاك الخاصة للدولة.

### **I. بخصوص الأراضي التابعة للخواص و غير المستغلة :**

يتم تشجيع و مرافقة ملاك أراضي الخواص غير المستغلة من أجل تثمين ممتلكاتهم و ذلك من أجل إنشاء مستثمرات للفلاحة و تربية الحيوانات.

و تحقيقا لذلك، فكل مالك لأراضي فلاحية، يثبت ملكيته و يمتلك مشروع لتنمية و تأمين ممتلكاته، مدعو للتعريف بنفسه من أجل المصادقة على مشروعه و تسجيل مستثمرته لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. و بإمكان المالك المعني، مرفوقا بشهادة المصادقة على المشروع المثبت في دفتر أعباء موقع عليه من طرفه و المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و كذا سند ملكيته، أن يتصل ببنك الفلاحة و التنمية الريفية من أجل الاستفادة من قرض مدعم في حدود المليون (1.000.000,00) دينار للهكتار الواحد؛ و يكون سند الملكية موضوع رهن.

كما يمكن له، في حالة ما إذا كانت مستثمرته لا تتجاوز العشر (10) هكتارات، الاستفادة بالمجان، من دراسات معمقة يعدها المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية و أن يطلب، عند الضرورة، مراقبة شخصية يضمنها له إطرارات المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية أثناء مرحلة ترمين الأراضي.

## II. بخصوص المستثمرات الجديدة للفلاحة و تربية الحيوانات المزمع إنشائها على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة :

1- في البداية تقوم الولايات بتحديد المحيطات القابلة لإستقبال المستثمرات الفلاحية، ثم تقوم بعد ذلك بإطلاق عبر البلديات إعلانات عن إظهار المنفعة بالنسبة للمرشحين الأكفاء. تخضع آراء الإعلانات عن إظهار المنفعة إلى نشر واسع بكل الوسائل بما في ذلك في الموقع الإلكتروني على شبكة الأنترنت لوزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

2 – يتوجب على المرشحين المهتمين أن يكون لديهم مشروع تنمية و ترمين للأراضي التي ستمنح لهم.

3 – تقوم الولايات بتنظيم تقييم للإجابات عن الإعلانات الخاصة بإظهار المنفعة ثم تقوم بترتيبها وفق الشروط المذكورة أدناه.

هناك ثلاثة وضعيات محتملة، تكون بدلالة طبيعة الأراضي و إمكانياتها من جهة، و الإمكانيات التقنية و المالية للمرقين من جهة أخرى.

**1 – الوضعية الأولى تخص تجزئة المحيطات المحددة إلى قطع لا تتجاوز العشر (10) هكتارات،** تتغير بدلالة المناطق و إمكانيات المحيطات؛ و الهدف هو على الدوام جمع الشروط من أجل وضع مستثمرات فلاحية قابلة للحياة إقتصاديا.

- إسم و لقب المستفيد و كذا نسبه.
- تأهيلاته.
- رقم ترتيبه.
- المساحة المعنية و مكان التواجد.
- حدود القطعة.

2- من أجل الحصول على حق الإمتياز على الأراضي، يقوم المرشح المعتمد، مصحوبا بشهادة اللجنة، بتقديم طلب الإمتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الذي يقوم بإجراءات التوقيع على دفتر الأعباء مع المعني و بإرسال الملف بعد التوقيعات المعتادة، إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الإمتياز؛ يتم شهر عقد الإمتياز بالمحافظة العقارية بطلب من مديرية أملاك الدولة.

يكون محتوى دفتر الأعباء هو ذات الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010.

يمنح الإمتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد بطلب من صاحب حق الإمتياز.

3 - و يلزم صاحب حق الإمتياز، تحت طائلة البطلان، بمباشرة الأشغال المتضمنة في البرنامج خلال الأشهر الستة (06) التي تلي حصوله على عقد الإمتياز.

غير أنه يتم، فسخ الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عندما لا ينجز صاحب حق الإمتياز برنامج الإستصلاح ضمن الأجل المحددة في دفتر الأعباء.

قبل تنفيذ الفسخ، يوجه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى صاحب حق الإمتياز على أساس محضر معاينة لحالة تقدم الأشغال، إعدار عن طريق محضر قضائي.

#### 4 - المزايا المرتبطة بإنشاء مستثمرات جديدة في إطار الإمتياز :

1- يمكن لصاحب حق الإمتياز المستفيد بقطعة ذات مساحة تقل عن عشر (10) هكتارات، أن يطلب لدى بنك الفلاحة و التنمية الريفية قرض مدعم لا يتجاوز مليون (1.000.000) دينار عن الهكتار، يوجه إلى عمليات الإستثمار المرتبطة بالنتمين و كذا الإستغلال. يشكل عقد الإمتياز لدى بنك الفلاحة و التنمية الريفية رهن بإعتباره ضمان للقرض الممنوح.

في هذه الحالة، يجري تقييم الإعلان عن إظهار المنفعة من طرف لجنة يرأسها رئيس الدائرة و تجمع علاوة على ذلك ممثلي البلديات المعنية، مسؤولي الفلاحة، محافظة الغابات، البيئة، الموارد المائية و الأملاك الوطنية.

يتم ترتيب أصحاب الطلب أخذا بعين الاعتبار طبيعة المشروع المقدم و قابليته للحياة و بعد ذلك الأولوية الممنوحة للحائزين على الشهادات و / أو الذين يثبتون تكويننا له علاقة بالفلاحة، تربية الحيوانات و التنمية الريفية و كذا أبناء الفلاحين و مربي الحيوانات الذين قاموا بالممارسة في الميدان و القاطنين بالمكان الذي يتواجد به المحيط .

**2 – الوضعية الثانية تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العشر (10) هكتارات و الأقل من المساحة القصوى المحددة بواسطة المادة رقم 23 من المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 :**

و يتم إتباع نفس المسعى المذكور أعلاه، فقط في هذه الحالة يترأس السيد الوالي اللجنة المكلفة بانتقاء المرشحين. و يتوجب على صاحب الطلب أن يرفق عرض مشروع التنمية بدراسة و مخطط استثمار.

في هذا الإطار، المساحة القصوى المتحصل عليها من طرف كل مستغل، هي محددة تبعا لمنطقة الإمكانيات، نمط التوجيه و نظام الزراعة كالأتي :

**3- الوضعية الثالثة تخص المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في النقطة 2 أعلاه، علاوة على ترتيبها بعد الدراسة من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي، تخضع الملفات إلى رأي وزير الفلاحة و التنمية الريفية.**

و بعد تحديد القطع يتم منح حق الإمتياز طبقا للتشريع الساري المفعول و الإجراءات المنصوص عليها في هذا المنشور.

**III. كفاءات الإستفادة من إمتياز الأراضي بهدف إنشاء مستثمرات فلاحية :**

1- بعد دراسة الترشيحات؛ و عند الإقتضاء، بعد التصديق على قائمة المستفيدين من طرف وزير الفلاحة و التنمية الريفية، تسلم لجنة إنتقاء الترشيحات للطالب المعتمد، شهادة إنتقاء أولي تمنح له حق مباشرة إجراءات منح الإمتياز على الأراضي الموجهة لإنشاء المستثمرات الفلاحية، و توضح شهادة الإنتقاء الأولي :

2- يمكن لصاحب الإمتياز أن يستفيد من أية مزية أخرى المنشئة عن طريق الأجهزة المبادر بها من طرف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية في إطار سياسة التجديد الفلاحي و الريفي بما في ذلك، إذا تم إثبات الضرورة، من أجل إنجاز دراسات التعزيز لعمليات التثمين المعدة مجانا من طرف المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية.

3 - يمكن لصاحب الإمتياز الإستفادة أيضا من مرافقة شخصية من مصالح المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية.

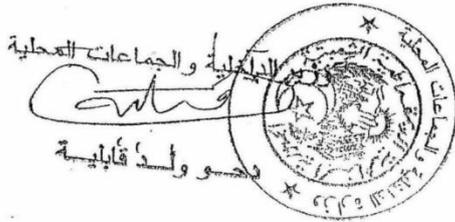
4 - يعتبر أصحاب حق الإمتياز المستفيدين من قطع ذات مساحة أكبر من عشرة (10) هكتارات، أحرارا في التفاوض من أجل الحصول على القروض لدى بنك الفلاحة و التنمية الريفية في إطار التشريع الساري المفعول.

5 - مهما تكن المساحة الممنوحة، يُعفى صاحب حق الإمتياز من دفع الأتاوة خلال فترة عشر (10) سنوات.

نولي أهمية قصوى للتنفيذ السريع والصارم لأحكام هذا المنشور.

وزير الداخلية  
والجماعات المحلية

وزير الفلاحة  
والتنمية الريفية



للإعلام :

- السيد الوزير الأول.
- السيد وزير المالية.
- السيد الرئيس المدير العام لبنك الفلاحة و التنمية الريفية.

**الملحق رقم 13: اتفاقيات الشراكة المحررة من قبل الموثقين**

**وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري**

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية office national des terres agricoles

المديرية العامة Direction Générale

الرقم 763/د.و.أ.ف.م.ع/2016

إلى السادة والسيدات

مدراء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الموضوع: ب/خ اتفاقيات الشراكة المحررة من طرف الموثقين

المرفقات: دليل الإجراءات المتعلقة بالشراكة

المرجع: التعليمية رقم 439 المؤرخة في 04 أفريل 2016

إن القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في مادته 21 وكذا النصوص التطبيقية للمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة لا سيما المادة 26، وبعد موافقة الوزارة الوصية، وناهيك عن العدد المعترف من اتفاقيات الشراكة المودعة لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التكفل بهذه الملفات وذلك ضمانا لحماية المستثمرات الفلاحية، فإنه يتوجب على مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التكفل بهذه الملفات وذلك ضمانا لحماية المستثمرات الفلاحية وتنميتها وعصرنتها.

وعليه تعد ملغاة ولا أثر لها التعليمية رقم 517 المؤرخة في 19 أفريل 2016 والتي تم بموجبها تجميد معالجة ملفات عقود الشراكة المودعة لدى مصالحكم واستكمالا لمقتضيات التعليمية رقم 439 المؤرخة في 04 أفريل 2016 يتعين عليكم القيام بالإجراءات التالية:

\*يتعين على مصالحكم بمجرد إبلاغكم باتفاقية شراكة أن تقوم باستدعاء الحائزين على اتفاقيات الشراكة الموثقة رفقة المستثمرين أصحاب الامتياز في أقرب الآجال من أجل إعلامهم بالواجبات المقررة على عاتقهم تحت طائلة الفسخ والمتمثلة أساسا في تسديد الإتاوة مقابل حق الامتياز، تحيين شهادة ترقيم المستثمرة الفلاحية، تعويض مستحقات المحضرين القضائيين إن وجدت.

\* تذكير المستثمرين أصحاب الامتياز رفقة الشركاء بحالات الإخلال بالالتزامات للمستثمر

صاحب الامتياز والمتمثلة في:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي /أو الأملاك السطحية.
- عدم استغلال الأراضي والأملاك السطحية خلال فترة سنة (سنة) واحدة.
- البناءات الغير شرعية.
- التأجير من الباطن للأراضي أو الأملاك السطحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (02) متتالين.
- كل عملية بناء أو تهيئة على أراضي المستثمرة دون ترخيص من مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقيات الشراكة.
- كما يتوجب على أصحاب اتفاقيات الشراكة احترام الإجراءات التنظيمية السارية المفعول مع ضرورة التقيد الصارم ببنود دفتر الشروط في برامجهم الاستثمارية، وإلزامهم بتقديم طلب رخصة التهيئة التي يتعين على مصالحهم معالجتها طبقا للتنظيم المعمول بهفي وقتها المحدد.
- إضافة إلى ذلك يتوجب عليكم القيام بزيارة ميدانية لمعاينة ومتابعة الاستثمارات مثلما هو موضح في البطاقة البيانية المرفقة(نموذج رقم 01) مع تحرير محضر معاينة الأماكن"نموذج رقم 02" كما يجب عليكم تخصيص سجل خاصالمضى والمؤشر عليه(نموذج رقم 03) يتضمن المعلومات التالية:
- نوع المستثمرة الفلاحية(فردية أو جماعية) وتحديد مكان المستثمرة.
- صاحب حق الامتياز.
- رقم وتاريخ إعداد عقد الامتياز.
- هوية الشريك أو اسم المؤسسة وجميع المساهمين فيها ( المقر الاجتماعي، هوية الشركاء الحاليين).
- رقم وتاريخ إعداد اتفاقية الشراكة.
- بيانات الموثق المعد لاتفاقية الشراكة.
- كل المعلومات المتعلقة بمساحة المستثمرة والأملاك السطحية التابعة لها.
- برنامج الاستثمار والتخصص المبرمج في إطار الاستثمار من طرف الشريك.

-تكلفة الاستثمار ومدة الشراكة.

-كل معلومة أخرى ترونها لازمة.

وجب التذكير أيضا أنه يتعين على المستثمر صاحب الامتياز أن يقوم بإدارة استثمارته بصفة شخصية ومباشرة طبقا لنص المادة 22 من القانون 10-03 مع الالتزام بجميع بنود دفتر الشروط ناهيك عن تعديل شهادة ترقيم المستثمرة وتحيين المعطيات على مستوى بطاقيّة المستثمرات الفلاحية.

وعليه أطلب منكم تطبيق كافة مصاريف الخدمات المدرجة ضمن التعليمات رقم 439 المؤرخة في 04 أبريل 2016 وهي المصادق عليها من قبل مجلس إدارة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتاريخ 23 جويلية 2015 وتم إقرارها من طرف الوزارة الوصية بما في ذلك تطبيقها على الملفات المودعة لدى مصالحكم.

كما وجب التوضيح على أن ملفات اتفاقيات الشراكة تخضع لبرنامج استثمار يقدم على شكل دراسة تتضمن كافة المبالغ المالية التي تم رصدها بغرض الاستثمار مع تحديد مدة انجازه مع متابعة دورية ومنتظمة لتقييم عملية تسيير المستثمرة الفلاحية.

في هذا الشأن يتوجب عليكم القيام بزيارات ميدانية دورية ومنتظمة للوقوف على حجم تقدم برامج الاستثمار المنجزة ومراقبتها خاصة من خلال القيام بهذه المعاينات الميدانية مرة واحدة (شهريا) وتحرير محاضر لهذا الغرض وذلك من أجل الوقوف على حجم تنفيذ اتفاقيات الشراكة ميدانيا، وهو الأمر الذي يتطلب مجهودات معتبرة منكم.

في هذا الصدد لا يتم إرسال الحصيلة الشهرية المعدة لهذا الغرض (نموذج 04) لمديرية تسيير العقار الفلاحي بالمديرية العامة رفقة باقي الجداول المعتاد إرسالها نظرا لما سبق أطلب منكم عدم ادخار أي جهد في سبيل مرافقة الفلاحين والمستثمرين في توجيههم من خلال تقديم المساعدة اللازمة لتحقيق مشاريعهم مع ضرورة النشر الواسع والشرح اللازم للإجراءات السالفة الذكر علما بمستوى المحلي.

في الأخير فإن الإجراءات السالفة الذكر تهدف أساسا إلى المشاركة الفعلية في إطار المجهودات المبذولة في إطار الاستثمار من جهة وبهدف تنمية وعصرنة المستثمرات الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة من جهة أخرى.

الملحق رقم 14: إعداد عقود الامتياز التي توفي أصحابها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية MINISTERE DES FINANCES

المديرية العامة DIRECTION GENERALE

للأموال الوطنية DU DOMAINE NATIONAL

مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة

رقم وم/م ع أو/م ت أ د/ م ع الجزائر في 02 AVR 2014

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ إلى

السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع: ف/ي إعداد عقود الامتياز الفلاحي التي توفي أصحابها

المرجع: الإرسال رقم 124 بتاريخ 23/فيفري/2014.

بموجب الإرسالية المشار إليها أعلاه، أبلغني السيد المدير العام بالنيابة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أنه في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 10 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أن مديري أملاك الدولة لبعض الولايات يرفضون قبول ملفات الورثة الذين توفي مورثهم قبل أو بعد تسليمهم عقد الامتياز، بحجة أن عليهم التوجه للموثق من أجل إعداد عقود الامتياز.

في هذا الصدد بدى من المفيد تنذكركم بأحكام المادة 18 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 السالف الذكر التي نصت على أنه "يثبت كل تغيير لصاحب حق الامتياز، بناء على دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 04 أعلاه لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد

تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية" وبالتالي فإن إعداد مثل هذا النوع من العقود يعد حصرياً من اختصاص إدارة أملاك الدولة.

إضافة إلى ذلك، يشرفني إعلامكم أن حق الامتياز يعتبر قابل للنقل (Transmissible)، ولا ينتهي بوفاة المستثمر بل ينتقل إلى الورثة ويكون لهم طبقاً للمادة رقم 25 من القانون رقم 10-03 السالف الذكر مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من أجل اختيار إحدى الحالات التالية:

### 1- اختيار واحد منهم يمثلهم

في هذه الحالة يتعين على الورثة إيداع ملف كامل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتضمن وكالة لأحد الورثة (في حالة وجود قاصر من بين الورثة يجب الحصول على إذن قضائي طبقاً لأحكام المادة 88 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم) هذا ويمكن إعداد الوكالة بأغلبية الورثة كما تم إعلامكم به في مذكرة الإدارة المركزية رقم 11413 المؤرخ في 20 نوفمبر 2013.

فور استلام مصالحكم للملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقوم بإعداد عقد الامتياز في الشيوخ وباسم جميع الورثة يجب أن يتضمن عقد الامتياز ضمن حيثياته مراجع عقد الوكالة المعدة من قبل الورثة ويبقى على عاتق الموكل التكفل بحقوق وأعباء مورثهم ضمن المستثمرة الفلاحية فقط.

### 2- التنازل بمقابل أو مجاناً لأحدهم

يمكن للورثة أن يتنازلوا عن حقهم في الامتياز بالمقابل أو مجاناً لأحدهم (أحد الورثة) ومادام أن التنازل لم يخرج عن نطاق هؤلاء الورثة فإنه لا داعي مطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو المستثمرين الفلاحين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية لإبداء رأيهم بخصوص ممارسة حق الشفعة.

في هذا الشأن، يتعين على مصالحكم إعداد عقد منح امتياز لفائدة المستفيد الجديد بناء على التنازل الذي تم بين الورثة لأحدهم.

يجب أن يتضمن عقد الامتياز ضمن حيثياته مراجع وثيقة للتنازل الصريح والتي اعتمدها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

### 3- التنازل عن حقوقهم

تخضع هذه الحالة لإجراءات منصوص عليها قانوناً، تعتبر من مجال اختصاص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كممارسة حقه في الشفعة أو الأخذ بعين الاعتبار حق الشفعة بالنسبة للمستثمرين الآخرين في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية.

ويبقى معلوما لديكم أنه عند عدم ممارسة حق الشفعة يجب أن يرخص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للورثة، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقهم في الامتياز وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت السالف الذكر.

هذا ويبقى على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إخطار الجهة لقضائية المختصة، عند انقضاء أجل السنة من دون اختيار الورثة لأحد الحالات المذكورة أعلاه، طبقا لنص المادة رقم 25 من القانون 10-03 السالف الذكر.

### \* الحالة الخاصة بعجز أو تقاعد المستفيد من الامتياز

طبقا للمادة 14 من القانون رقم 10-03 السالف الذكر، فإنه يمكن أيضا التنازل مجانا لأحد ذوي حقوق المستفيد من حق الامتياز للمدة المتبقية نظرا لعجزه أو بلوغه سن التقاعد.

في هذا المنوال وبما أن التنازل يكون مجانا، فإنه لا داعي كذلك مطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو المستثمرين الفلاحين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية لإبداء رأيهم بخصوص ممارسة حق الشفعة ويتعين على مصالحكم مباشرة إعداد عقد الامتياز لفائدة أحد ذوي الحقوق على أساس الملف المرسل لكم من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

في الأخير، فإن يبدو من المفيد إعلامكم أمن مسؤولية مطابقة هذه الملفات تقع على عاتق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبالتالي يتعين على مصالحكم وفور استلامها ملف يتعلق بالحالات السابقة، التكفل به وفق ما تم إعلامكم به دون تغيير في مدة حق الامتياز المتبقية.

كما لا يفوتني كذلك لفت انتباهكم إلى ضرورة المطالبة بتسديد حقوق أملاك الدولة في عملية إعداد العقود المعنية، حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري فيما يخص جميع الحالات المذكورة أعلاه.

أبدي أهمية بالغة للتطبيق الصارم لمحتوى هذه التعليمات وإعلام الإدارة المركزية بكل الصعوبات التي قد تواجهكم.

\*نسخة إلى السيد الأمين العام لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

\*نسخة إلى السيد المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ختم وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المدير العام للأموال الوطنية

إمضاء

الملحق رقم 15: نموذج التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستثمرة فلاحية فردية

النموذج رقم 01

التصريح بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك  
بإنشاء مستثمرة فردية

تطبيقا لأحكام المنشور الوزاري المشترك رقم ..... المؤرخ في ..... والمتعلق بإجراءات  
تطبيق حق الامتياز المؤسس بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 الذي  
يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة

نحن الممضين أسفله،

- السيد/السيدة:..... المولود في ..... حامل بطاقة التعريف الوطنية  
رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....
- السيد/السيدة:..... المولود في ..... حامل بطاقة التعريف الوطنية  
رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....
- السيد/السيدة:..... المولود في ..... حامل بطاقة التعريف الوطنية  
رقم.....الصادرة بتاريخ.....من.....

أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية ..... مزرعة ..... سابقا  
كائنة ببلدية..... ذات مساحة إجمالية.....هكتار  
نصرح، بموجب هذه الوثيقة، بموافقتنا طبقا للتنظيم الساري المفعول :

- للمستثمر، السيد .....
  - المولود في .....
  - عقد الامتياز رقم.....المؤرخ في .....  
للخروج من الشبوع لتشكيل مستثمرة فردية.
- نصرح، على الشرف، بصحة المعلومات المقدمة.

حرر ب.....  
توقيع المستثمرين أصحاب الامتياز

الملحق رقم 16: تعليمة صادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 18 مارس 2020

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأملاك الوطنية  
مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة  
رقم 2903 و/م/ع أو/م.ت.أ.ت.د/م ع ف

الجزائر في 18 مارس 2020

إلى /

- السادة مدراء أملاك الدولة (كل الولايات)  
- السيدات والسادة مدراء الحفظ العقاري (كل الولايات)

بالتبليغ إلى /

- السيدة والسادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري (لكل النواحي)

**الموضوع:** ف ي منح حق الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة./عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز.

**المرجع:** برقية الإدارة المركزية رقم 032 المؤرخة في 02 فيفري 2020.

في إطار متابعة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستثمرين الفلاحيين على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام إلى حق إمتياز، سجلت الإدارة المركزية باستحسان المجهودات التي قامت بها إدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري من أجل التكفل بهذه العملية ذات البعد الوطني، خاصة الأعوان المكلفين بها، والتي توليها السلطات العليا أهمية بالغة لانعكاسها على النشاط الاقتصادي و تمكّن من تميمين الأراضي الفلاحية المنوطة في هذا الإطار.

بالرغم من المجهودات المبذولة في عدة مديريات ولائية لأملاك الدولة والحفظ العقاري بقيت بعض المصالح الولائية تعرف تأخرا محسوسا في إنهاء هذه العملية والذي يظهر جليا من خلال الإحصائيات الموقوفة نهاية شهر فيفري، هذا الأمر الذي أثر سلبا على نسبة الإنجاز الوطني.

في هذا المجال وقصد تسوية الوضعية القانونية لهذا النوع من الأراضي الفلاحية في إطار هاته العملية لتي باشرت على نهايتها، فإنه يتعين على مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري للولايات المعنية التي تعرف هذا لتأخر، اتخاذ الإجراءات اللازمة التي تسمح باستدراك هذا التأخر.

هذا التأخر، الذي يمكن تجاوزه عبر زيادة التنسيق والعمل بوتيرة أكثر ديناميكية لتخطي كل العقبات الانتهاء من هاته الملفات المتبقية والعالقة رفقة كل الفاعلين المحليين المعنيين في إطار هذه العملية، خاصة هم مديري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديري مسح الأراضي.

في هذا المنوال، تم ملاحظة أن أغلب الملفات العالقة تتعلق بافتقار مخططات المسح و اختلافات في المساحة بين العقد و المخطط، PR4bis،

في هذا الخصوص، يشرفني إعلامكم أنه طلب اليوم من السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حث مصالحه الولائية للتنسيق مع مصالحكم من أجل إتخاذ التدابير اللازمة لتخطي كل العراقيل، قصد تسهيل و تبسيط كل الإجراءات المتعلقة بهذه الملفات العالقة و المتعلقة بالمخططات المسحية.

أبدي أهمية بالغة للعمل على متابعة هذه العملية.

المدير العام للأماك الوطنية  
إمضاء: جمال خزناجي

# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

إهداء

تشكر وعران

قائمة المختصرات

1	مقدمة
12	الفصل التمهيدي استغلال العقار الفلاحي قبل صدور قانون التوجيه العقاري
	المبحث الأول: التسيير الذاتي كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
15	المطلب الأول: مفهوم نظام التسيير الذاتي وخصائصه
17	الفرع الأول: تعريف التسيير الذاتي
20	الفرع الثاني: خصائص نظام التسيير الذاتي
21	المطلب الثاني: الأراضي الخاضعة لنظام التسيير الذاتي
22	الفرع الأول: الأراضي والمزارع المسترجعة والمصادرة التابعة للمعمرين
27	الفرع الثاني: الأراضي المصادرة التابعة للجزائريين
28	الفرع الثالث: الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة
31	المطلب الثالث: أجهزة المستثمرة المسيرة ذاتيا
31	الفرع الأول: الجمعية العامة للعمال
32	الفرع الثاني: مجلس العمال
32	الفرع الثالث: لجنة التسيير
32	الفرع الرابع: مدير المزرعة
	المبحث الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في ظل قانون الثورة الزراعية
33	المطلب الأول: مبادئ وأهداف نظام الثورة الزراعية
33	الفرع الأول: مبادئ الثورة الزراعية
34	الفرع الثاني: أهداف الثورة الزراعية
36	المطلب الثاني: الأراضي الخاضعة لنظام الثورة الزراعية
	الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التي تم إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق الضم
37	

الفرع الثاني: الأراضي الفلاحية التي تم إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية عن طريق التأميم .....	40
الفرع الثالث: تحديد الملكيات الزراعية الواسعة .....	45
الفرع الرابع: الأراضي المتبرع بها لصالح صندوق الثورة الزراعية .....	47
المطلب الثالث: أنماط استغلال الأراضي الفلاحية الخاضعة لنظام الثورة الزراعية .....	48
الفرع الأول: التعاونيات .....	49
الفرع الثاني: المنح (الاستغلال الخاص) .....	52
<b>المبحث الثالث: إعادة هيكلة حق الانتفاع وحق الملكية"الاستغلال عن طريق الاستصلاح والامتياز"</b> .....	<b>59</b>
المطلب الأول: مفهوم إعادة هيكلة حق الانتفاع ونطاقه .....	59
الفرع الأول: تعريف إعادة الهيكلة .....	59
الفرع الثاني: نطاق إعادة هيكلة حق الانتفاع .....	61
المطلب الثاني: إعادة هيكلة حق الملكية .....	63
الفرع الأول: مفهوم استصلاح الأراضي (إحياء الأراضي الموات) وشروطه .....	63
الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد ملكية الأراضي المستصلحة .....	69
المطلب الثالث: استغلال الأراضي المستصلحة عن طريق الامتياز .....	72
الفرع الأول: شروط الاستصلاح الفلاحي وفق حق الامتياز طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 483-97 .....	72
الفرع الثاني: إجراءات الحصول على حق الامتياز في إطار استصلاح الأراضي .....	73
الفرع الثالث: إجراءات الحصول على الامتياز في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 21-432 .....	76
<b>الباب الأول أنماط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة قبل صدور القانون 10-</b> .....	<b>81</b>
<b>03</b> .....	<b>81</b>
<b>الفصل الأول نظام المستثمرات الفلاحية</b> .....	<b>84</b>
<b>المبحث الأول: ماهية المستثمرة الفلاحية ونظامها الأساسي</b> .....	<b>85</b>
المطلب الأول: مفهوم المستثمرة الفلاحية وطبيعتها القانونية .....	85
الفرع الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية .....	85
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون 87-19 .....	87

88	المطلب الثاني: النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية
88	الفرع الأول: شروط تكوين المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 87-19
91	الفرع الثاني: النظام الأساسي للمستثمرة الفلاحية
95	المطلب الثالث: طرق استغلال الأراضي الفلاحية في ظل القانون 87-19
95	الفرع الأول: المستثمرات الجماعية
96	الفرع الثاني: المستثمرات الفردية
97	<b>المبحث الثاني: شروط عقد المنح الإداري وطبيعته القانونية</b>
97	المطلب الأول: شروط عقد المنح الإداري في إطار المستثمرة الفلاحية
97	الفرع الأول: الشروط العامة لإبرام عقد المنح الإداري
99	الفرع الثاني: الشروط الخاصة لإبرام عقد المنح الإداري
100	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد المنح الإداري
100	الفرع الأول: عقد المنح الإداري عقد بيع
101	الفرع الثاني: عقد المنح الإداري عقد إيجار
103	<b>المبحث الثالث: آثار عقد المنح الإداري</b>
103	المطلب الأول: حقوق والتزامات طرفي عقد المنح الإداري
103	الفرع الأول: حقوق المستفيدين والدولة
111	الفرع الثاني: الالتزامات
111	المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزامات المستثمرة الفلاحية
112	الفرع الأول: الإجراءات المتبعة في حالة إخلال الجماعة المكونة للمستثمرة بالتزاماتها
115	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في حالة إخلال أحد الأعضاء (المستفيد) بالتزاماته
118	<b>الفصل الثاني استغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم</b>
119	<b>المبحث الأول: شروط استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة</b>
119	المطلب الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية وأنواعها
119	الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية
123	الفرع الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية
125	الفرع الثالث: أنواع الأراضي الفلاحية
136	المطلب الثاني: الشروط العامة لاسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة
136	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقارات (الأرض) محل الإرجاع
138	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بشخص المالك الأصلي

138.....	الفرع الثالث: إجراءات الاسترجاع
141.....	المطلب الثالث: شروط الاسترجاع والتعويض عن الأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها
141.....	الفرع الأول: شروط استرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة
143.....	الفرع الثاني: شروط استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة
148.....	الفرع الثالث: استرجاع الأراضي الفلاحية المدمجة في القطاع العمراني
149.....	الفرع الرابع: شروط التعويض
152 .. 25-90	<b>المبحث الثاني: أنماط استغلال الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري</b>
152.....	المطلب الأول: الإيجار كطريقة لاستغلال العقار الفلاحي
153.....	الفرع الأول: شروط تأجير الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
	الفرع الثاني: التزامات وحقوق طرفي عقد إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
157.....	المطلب الثاني: بيع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمستفيدون منه
159.....	الفرع الأول: أصحاب المستثمرات الفلاحية
159.....	الفرع الثاني: فئة المجاهدين وذوي الحقوق
162 .....	<b>المبحث الثالث: ضوابط حرية المعاملات والرقابة على العقار الفلاحي</b>
162.....	المطلب الأول: رفع القيود عن حرية التملك
162.....	الفرع الأول: تدابير رفع القيود عن حرية التملك
164.....	الفرع الثاني: اشتراط الرسمية
166.....	المطلب الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية للرقابة
	الفرع الأول: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 21-59
168.....	الفرع الثاني: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 09-339
169.....	الفرع الثالث: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 10-
170.....	326
171.....	المطلب الثالث: إقرار ممارسة الدولة لحق الشفعة على الأراضي الفلاحية
171.....	الفرع الأول: مفهوم الشفعة
174.....	الفرع الثاني: ممارسة الدولة للشفعة الإدارية في الأراضي الفلاحية الخاصة
175.....	الفرع الثالث: ممارسة الدولة لحق الشفعة على حق الانتفاع

176.....	الفرع الرابع: شروط الأخذ بالشفعة.....
	<b>الفصل الثالث استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة في ظل القانون 16-08</b>
178 .....	<b>المتضمن التوجيه الفلاحي.</b>
179 .....	<b>المبحث الأول: أحكام الامتياز والاستثمار الفلاحي في ظل قانون التوجيه الفلاحي</b>
179.....	المطلب الأول: مفهوم الامتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي.....
179.....	الفرع الأول: التأصيل التشريعي لمططح الامتياز.....
180.....	الفرع الثاني: تعريف الامتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي 16-08.....
181.....	المطلب الثاني: مفهوم الاستثمار الفلاحي.....
181.....	الفرع الأول: تعريف الاستثمار الفلاحي.....
	الفرع الثاني: إنشاء التعاونيات الفلاحية والتعاضديات الفلاحية في ظل قانون التوجيه
183.....	الفلاحي 16-08.....
	<b>المبحث الثاني: التمويل الفلاحي والرقابة على استغلال العقار الفلاحي وتأثيرهما على بيئة</b>
187 .....	<b>الاستثمار الفلاحي</b>
187.....	المطلب الأول: التمويل والدعم الفلاحي.....
188.....	الفرع الأول: تعريف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية.....
188.....	الفرع الثاني: وسائل تنفيذه.....
191.....	المطلب الثاني: القروض البنكية.....
191.....	الفرع الأول: واقع التمويل الفلاحي خلال الفترة الممتدة من 1987 إلى 2008.....
192.....	الفرع الثاني: واقع التمويل الفلاحي بعد سنة 2008.....
195.....	المطلب الثالث: التأمين الفلاحي.....
195.....	الفرع الأول: تعريف التأمين الفلاحي.....
197.....	الفرع الثاني: دور التأمين الفلاحي في دعم التنمية الزراعية.....
	المطلب الرابع: رقابة وتنظيم استغلال العقار الفلاحي في ظل قانون التوجيه
198.....	الفلاحي 16-08.....
198.....	الفرع الأول: تنظيم الرقابة على استغلال العقار الفلاحي على المستوى المركزي.....
200.....	الفرع الثاني: تنظيم استغلال العقار الفلاحي على المستوى المحلي.....
202 .....	<b>خلاصة الباب الأول</b>
204 03-10	<b>الباب الثاني استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في ظل القانون</b>
207 .....	<b>الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح عقد الامتياز</b>

208	المبحث الأول: مفهوم الامتياز وخصائصه
208	المطلب الأول: تعريف الامتياز في القانون الإداري
208	الفرع الأول: التعريف الفقهي
210	الفرع الثاني: التعريف القانوني
211	المطلب الثاني: تعريف الامتياز في القانون الخاص
211	الفرع الأول: تعريف الامتياز في القانون التجاري
213	الفرع الثاني: تعريف الامتياز في القانون المدني
	الفرع الثالث: تعريف الامتياز في ظل القانون 10-03 المتضمن شروط وكيفيات
214	استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
217	المطلب الثالث: خصائص حق الامتياز
217	الفرع الأول: أنه منشئ لحق عيني
217	الفرع الثاني: أنه عقد منشأ لحق الاستعمال والسكنى
218	الفرع الثالث: أنه عقد إداري
218	الفرع الرابع: أنه عقد مؤقت
219	الفرع الخامس: أنه عقد قابل للتجديد
220	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الفلاحي ونطاق تطبيقه
220	المطلب الأول: تمييز عقد الامتياز عن عقد الإيجار
221	الفرع الأول: طبيعة الحق المترتب عن كل عقد
221	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بأطراف العقد
222	الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالمدة في كل عقد
222	الفرع الرابع: الشروط المالية في كل عقد
222	المطلب الثاني: تمييز عقد الامتياز عن حق الانتفاع
222	الفرع الأول: أوجه التشابه
223	الفرع الثاني: أوجه الاختلاف
223	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
223	الفرع الأول: الامتياز عقد إداري
224	الفرع الثاني: الامتياز عقد مدني
224	الفرع الثالث: الامتياز عقد ذو طبيعة مزدوجة
225	المطلب الرابع: نطاق تطبيق القانون 10-03

227	المبحث الثالث: التصرفات القانونية الواردة على حق الامتياز .....
227	المطلب الأول: حق الامتياز قابل للرهن .....
227	الفرع الأول: أحكام الرهن الواردة بقواعد القانون المدني .....
230	الفرع الثاني: رهن حق الامتياز في ظل القانون 10- 03 .....
232	المطلب الثاني: حق الامتياز قابل التنازل .....
233	الفرع الأول: التنازل بمقابل .....
235	الفرع الثاني: التنازل بدون مقابل .....
238	المطلب الثالث: حق الامتياز قابل للاستخلاف .....
238	الفرع الأول: أحكام انتقال حق الامتياز .....
239	الفرع الثاني: إجراءات نقل حق الامتياز للورثة .....
244	المطلب الرابع: حق الامتياز قابل للحجز .....
244	الفرع الأول: إجراءات التنفيذ على حق الامتياز الفلاحي .....
245	الفرع الثاني: إجراءات الحجز على حق الامتياز وبيعه بالمزاد العلني .....
246	الفصل الثاني تنفيذ عقد الامتياز .....
247	المبحث الأول: الأشخاص المستفيدون من عقد الامتياز .....
247	المطلب الأول: الاستفادة بموجب المحررات المشهورة .....
248	الفرع الأول: الاستفادة بموجب العقود الإدارية المشهورة .....
250	الفرع الثاني: الاستفادة بموجب عقود توثيقية مشهورة .....
251	الفرع الثالث: الاستفادة بموجب الشهادات التوثيقية المشهورة .....
254	المطلب الثاني: إثبات الإستفادة بموجب المحررات غير المشهورة .....
255	الفرع الأول: إثبات الاستفادة بموجب قرارات ولائية .....
257	الفرع الثاني: إثبات الاستفادة بموجب العقود الرسمية غير المشهورة .....
261	الفرع الثالث: إثبات الاستفادة بموجب العقود العرفية .....
267	المبحث الثاني: الجهة المختصة بمنح الامتياز .....
267	المطلب الأول: تحرير عقد الامتياز وشهره .....
268	الفرع الأول: مضمون عقد الامتياز .....
269	الفرع الثاني: شهر عقد الامتياز .....
271	الفرع الثالث: المدة في عقد الامتياز .....

المطلب الثاني: دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.....	272
الفرع الأول: تعريف دفتر الشروط.....	272
الفرع الثاني: مضمون دفتر الشروط المتعلق بعقد الامتياز الفلاحي.....	273
<b>المبحث الثالث: شروط وإجراءات منح الامتياز وطرق تفعيله.....</b>	<b>275</b>
المطلب الأول: شروط منح عقد الامتياز.....	275
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز.....	276
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز.....	277
الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بموضوع العقد.....	277
المطلب الثاني: إجراءات منح الامتياز.....	279
الفرع الأول: الإعلان عن عملية الامتياز.....	280
الفرع الثاني: الأشخاص المخاطبين بعملية الامتياز.....	281
الفرع الثالث: الأشخاص المكلفون بتنفيذ عملية الامتياز.....	287
المطلب الثالث: طرق وإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.....	290
الفرع الأول: ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.....	290
الفرع الثاني: دراسة الملف من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....	291
المطلب الرابع: وسائل تفعيل حق الامتياز.....	297
الفرع الأول: حرية التصرف في الحصص.....	297
الفرع الثاني: الحق في اكتساب أكثر من حق امتياز.....	297
الفرع الثالث: الحق في الخروج من الشروع.....	298
الفرع الرابع: الحق في إنشاء مستثمرة فلاحية فردية.....	299
الفرع الخامس: أبرام عقد الشراكة.....	303
<b>الفصل الثالث آثار عقد الامتياز.....</b>	<b>309</b>
<b>المبحث الأول: حقوق والتزامات الإدارة (الدولة) مانحة الامتياز.....</b>	<b>310</b>
المطلب الأول حقوق الدولة مانحة الامتياز.....	310
الفرع الأول: سلطة الرقابة والتوجيه.....	310
الفرع الثاني: سلطة توقيع الجزاء.....	313
الفرع الثالث: السلطة في التعديل الإنفرادي للعقد.....	313
الفرع الرابع: الحق في الإتاوة السنوية.....	315

- 315..... الفرع الخامس: الحق في ممارسة الشفعة
- 317..... الفرع السادس: حق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة
- 318..... المطلب الثاني: التزامات الدولة مانحة الامتياز
- 319..... الفرع الأول: إعداد عقد الامتياز وتسليمه
- 320..... الفرع الثاني: التعويض عند نهاية الامتياز
- 321** ..... **المبحث الثاني: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز**
- 322..... المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز
- 322..... الفرع الأول: حق الاستغلال
- 322..... الفرع الثاني: الحق في إقامة بناء داخل المستثمرة
- 324..... الفرع الثالث: الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه
- 326..... الفرع الرابع: الحق في الخروج من الشيوخ
- 327..... المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز
- 327..... الفرع الأول: الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمرة
- 327..... الفرع الثاني: المحافظة على الطابع الفلاحي للمستثمرة الفلاحية
- 328..... الفرع الثالث: دفع الإتاوة
- 328..... الفرع الرابع: مساعدة أعوان الرقابة
- 328..... الفرع الخامس: اكتتاب عقود التأمين
- 329..... الفرع السادس: الحق في الانسحاب من المستثمرة الفلاحية
- 329..... المطلب الثالث: انقضاء عقد الامتياز
- 329..... الفرع الأول: نهاية عقد الامتياز بانقضاء مدته دون تجديده
- 331..... الفرع الثاني: نهاية عقد الامتياز قبل انقضاء مدته (الفسخ الاتفاقي)
- 333..... الفرع الثالث: نهاية حق الامتياز بالفسخ الإداري
- 335..... الفرع الرابع: الآثار المترتبة عن فسخ عقد الامتياز
- 338** ..... **المبحث الثالث: المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز**
- 338..... المطلب الأول: اختصاص جهات القضاء العادي
- 339..... الفرع الأول: تعريف الاختصاص
- 340..... الفرع الثاني: النزاعات التي تثار بين أعضاء المستثمرة الفلاحية
- 348..... الفرع الثالث: النزاعات القائمة ما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والدولة
- 351..... المطلب الثاني: اختصاص جهات القضاء الإداري

351.....	الفرع الأول: معايير تحديد اختصاص القضاء الإداري
356.....	الفرع الثاني: أنواع الدعاوى القضائية المثارة بسبب استغلال المستثمرات الفلاحية
369 .....	خلاصة الباب الثاني
371 .....	خاتمة
378 .....	المصادر والمراجع
408 .....	الملاحق
464 .....	فهرس المحتويات
475.....	ملخص

## ملخص

رسم المشرع الجزائري القواعد العامة لتنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وشروط استغلالها وتسييرها وحمايتها واستثمارها، بحيث تنوعت التشريعات والآليات المنظمة لاستغلال العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة نتيجة تعاقب المناهج الاقتصادية والأيدولوجيات المتباينة ما نتج عنه تمايز في أساليب استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة من التسيير الذاتي الذي كان العمل به عقب الاستقلال، إلى انتهاج الثورة الزراعية في ظل اعتناق للنظام الاشتراكي المناهض للملكية الجماعية، والداخض للملكية الفردية خلال تلك الحقبة التي انتهج فيها المشرع الجزائري النهج الاشتراكي، الذي أثر سلبا على المنتج المستغل للأرض الفلاحية مما أدى إلى إعادة هيكلة حق الانتفاع وحق الملكية بما يتلاءم مع التوجه الاقتصادي الجديد.

فغداة الانطلاق نحو الوجهة الجديدة واعتناق النظام الرأسمالي، أرسى المشرع الجزائري وبعد إلغاء العمل بالاستغلال عن طريق المستثمرات الفلاحية بموجب أحكام حق الانتفاع الدائم والذي تم تحويله إلى عقد امتياز مؤقت يحدد فيه حقوق والتزامات كل من المستثمر الفلاحي والدولة باعتبارها مالكة لحق الرقبة بموجب دفتر شروط معد مسبقا سعى المشرع بموجبه لتحقيق الاستثمار الفلاحي بإعمال الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والحرص على المحافظة على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي.

**الكلمات المفتاحية:** الأراضي الفلاحية، التسيير الذاتي، الثورة الزراعية، إعادة الهيكلة، المستثمرات الفلاحية، عقد الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الأمن الغذائي.

## Abstract

The Algerian legislator drew up the general rules for regulating agricultural lands belonging to the state's private property and the conditions for their exploitation, management, protection and investment where the legislation and mechanisms regulating the exploitation of agricultural land belonging to the state's private property varied as a result of the succession of economic approaches and different ideologies, which resulted in a differentiation in the methods of exploiting agricultural lands belonging to the state's private property from the self-management that was implemented after independence, to the adoption of the agricultural revolution in light of the embrace of the socialist system the advocate of collective ownership, and refuting the individual ownership during that era in which the Algerian legislator adopted the socialist approach, which negatively affected the exploited product of agricultural land, which led to the restructuring of the usufruct and the right of ownership in line with the new economic orientation.

When moving towards the new destination and embracing the capitalist system, the Algerian legislator established and after canceling the work of exploiting agricultural investments in pursuance of the provisions of the right of permanent usufruct, which was converted into a temporary privilege deed in which it determines the rights and obligations of both the agricultural investor and the state as the owner of the right of ownership in pursuance of the conditions of the contract prepared beforehand and through which the legislator sought to achieve agricultural investment by making optimal use of agricultural lands belonging to the private property of the state, and to ensure the preservation of the agricultural character of these lands.

**Key-words:** Agricultural lands, self-management, agricultural revolution, restructuring, agricultural investments, privilege deed for the exploitation of agricultural lands belonging to the private property of the state, food security.