

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة مولود معمري - تيزي وزو  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص  
**تخصص : القانون الخاص المعمق**  
تحت عنوان :

تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة  
للأملاك الخاصة للدولة

تحت إشراف الأستاذة(ة)

-د/ حمليل نورة

من إعداد الطلبة:

-أعراب تسعديت

-حاتم خالد

لجنة المناقشة :

أ د/أمازوز لطيفة ، أستاذ، جامعة مولود معمري تيزي وزو .....رئيسا.  
د/حمليل نورة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزو..... مشرفا و مقررا.  
د/قونان كهينة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....ممتحنة.

تاريخ المناقشة : 2021/2020

# شكر و عرفان

نحمد الله الذي أنار لنا درب العلم و المعرفة و أعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا في انجاز هذا العمل و نستعينه و نستغفره.

نتوجه بخالص الشكر و التقدير إلى الأستاذة المشرفة "د. حمليل نواره" على الدعم و النصائح ، التي كانت عوناً لنا في إعداد هذه المذكرة و على توجيهاتها التي قامت بها لإنجاز هذا العمل

في جميع المراحل.

بالمناسبة نتقدم بالشكر الجزيل الى جميع أساتذة كلية الحقوق و

العلوم السياسية بجامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كما نتقدم أيضا بأخلص عبارات الشكر والامتنان الى كل من

أعاننا من قريب أو من بعيد و لو بكلمة تشجيع في انجاز هذه

المذكرة.

و شكرا

# إهداء

إلى أعز ما أملك في الدنيا، إلى من رحمتني بدعواتها و بركاتها و أفاضت علي بدمع  
حنانها، إلى شمس القلب الرحيم و الوجه الخير المنير والدتي الكريمة، و أطال الله عمرها  
-أمي-

إلى من علمني أن العلم جهاد و الصبر و كفاح، إلى قمري والدي الذي أهداني كل ما  
يملك، أهديك هذا البحث و أطال الله عمره.  
-أبي-

إلى من حبهم يجري في عروقي و يلهج بذكراهم فؤادي إلى و أخوأي (إلياس و نزييم)  
حفظهم الله عز و جل.

إلى من علموني حروفا من ذهب و كلمات من درر عبارات من أسمى و أحلى عبارات في  
العلم إلى من صاغوا إلى من علمهم حروفا و من فكرهم منارة تنير لنا مسيرة العلم.  
-أساتذتي الكرام-

أعراب تسعدت

# إهداء

إلى أعز ما أملك في الدنيا، إلى من رحمتي بدعواتها و بركاتها و أفاضت علي بدمع  
حنانها، إلى شمس القلب الرحيم و الوجه الخير المنير والدتي الكريمة، و أطال الله عمرها  
-أمي-

إلى من علمني أن العلم جهاد و الصبر و كفاح، إلى قمري والدي الذي أهداني كل ما  
يملك، أهديك هذا البحث رحمه الله و أسكنه فسيح جنانه.  
-أبي-

إلى من حبهم يجري في عروقي و يلهج بذكراهم فؤادي إلى إخواني حفظهم الله عز و جل.  
إلى من ساندني و خط معي خطواتي و يسر لي الصعاب ، إلى زوجتي التي لم تفارقني  
في هذا العمل لولا تشجيعها المستمر لي حفظها الله عز و جل.  
إلى من علموني حروفا من ذهب و كلمات من درر عبارات من أسمى و أظلى عبارات في  
العلم إلى من صاغوا إلى من علمهم حروفا و من فكرهم منارة تنير لنا مسيرة العلم.  
-أساتذتي الكرام-

حاتم خالد

يمتاز القطاع الفلاحي بأهمية قصوى إذ يعتبر من القطاعات الرئيسية التي تحقق التنمية الاقتصادية في مختلف دول العالم بما فيها الجزائر، ويبدو البعد الاقتصادي للعقار واضحا في كون الأراضي الفلاحية مصدرا للثروة الغذائية والمحرك الأساسي للاقتصاد الوطني والنمو الاجتماعي ومازال مؤهلا لأداء دوره كقطاع رائد للتنمية الاقتصادية الشاملة.

اهتم المشرع الجزائري اهتماما خاصا بقطاع الزراعة نظرا للإمكانيات التي تتوفر عليها بلادنا من أراضي فلاحية خصبة و شاسعة، حيث تعتبر الدولة أكبر مالك للعقار الفلاحي و المتمثلة في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة.

يتمتع العقار الفلاحي بأهمية إستراتيجية و اقتصادية كبيرة، إلا أن آلية استغلاله لا تزال تثير عدة إشكالات عالقة إلى يومنا هذا، حيث مرت الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية بعدة مراحل مما أدى إلى إصدار ترسانة من القوانين من أجل تنظيم كيفية استغلالها و أول نص أصدره المشرع الجزائري فيما يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية هو المرسوم رقم 63-65، المؤرخ في 22 مارس 1963 يتضمن تنظيم الإستغلال الفلاحية الشاغرة<sup>(1)</sup>، إلا أن انعدام انتخابات حرة لتعيين هيئة التوجيه ، جعل تسيير الأراضي الفلاحية يتم بصفة شبه مباشرة من قبل الإدارة المركزية، ما جعل من المنتخبين مجرد إجراء مما أدى إلى اختلاط

1- مرسوم تنفيذي رقم 63-65، مؤرخ في 22 مارس 1963، يتضمن تنظيم الاستغلال الفلاحية الشاغرة، ج ر عدد 17، الصادر بتاريخ 29 مارس 1963، (ملغى).

عوامل الإنتاج و اختلال التموين والتسويق و هيمنة البيروقراطية العميقة التي جعلت هذا الأسلوب من التسيير يتسم بعدم الفعالية من الناحية الاقتصادية و الاجتماعية.

نتيجة لما سبق، صدر الأمر رقم 68-653 بتاريخ 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة<sup>(1)</sup>، الذي جعل من العمال منتجين و مسؤولين لأنهم يستفيدون فعلا من ثمار أعمالهم، و منحت لهم الأراضي دون مقابل، في شكل استغلالات فلاحية لمجموعة العمال للانتفاع بها لمدة محددة ، الاستفادة بجزء من ثمارها ، منتجاتها حسب أعمالهم، دون التصرف فيها أو امتلاكها بالتقادم أو الحجز عليها، كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية، علما أنّ هذا التسيير كان مطبقا على أراضي المعمرين و الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية بينما بقيت الأراضي الأخرى التابعة للأموال الوطنية مثل أراضي البلديات خاضعة للاستغلال التقليدي، كما أنّ هناك أراضي شاسعة تابعة لأفراد دون استغلال و ذلك صر الأمر رقم 71-73 بتاريخ 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية<sup>(2)</sup>، الذي منح حق انتفاع بصفة مؤبدة دون مقابل بمقتضى عقد إداري بصفة جماعية أو فردية في شكل تعاونيات، و هذا الحق ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث لكنّه غير قابل للتنازل أو الحجز عليه.

---

1- أمر رقم 68-653، مؤرخ في 30 سبتمبر 1968، يتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 15 فبراير 1969، (ملغى).

2- أمر رقم 71-73، مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 97، الصادر بتاريخ 8 نوفمبر 1971، (ملغى).

يتميز النظامين المذكورين أعلاه، بتدخل الدولة مباشرة في التوجيه و المراقبة للمنتجين الذين أصبح دورهم مجرد عمال في القطاع الفلاحي، مما أدى إلى انقطاع الصلة بين الأرض و الفلاح وكون التجربة أثبتت فشلها بالنظر إلى الهدف المرسوم و المحدد للإنعاش الفلاحي لتحقيق الاكتفاء الذاتي حيث سجّل تراجع عن الاختيارات المكرسة منذ الاستقلال و المجسدة في دستور 1976<sup>(1)</sup>. نظرا للنتائج السلبية المحققة من هاذين القانونين أصدر المشرع الجزائري قانون ينظم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة ألا و هو قانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية<sup>(2)</sup>، الذي حاولت الدولة من خلاله إعادة النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها عن طريق حق الانتفاع الدائم للمنتجين الفلاحية بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية، مقابل ذلك يدفع هؤلاء أتاوى سنوية للانتفاع يحدّد وعاؤها و كيفية تحصيلها وفقا لقوانين المالية.

لكن في الواقع تبين للدولة بأن حق الانتفاع الدائم نجم عنه عدّة إختلالات أهمها إهمال الأراضي الفلاحية و عدم استغلالها أو استغلالها بصفة غير كافية، تحويلها عن طابعها الفلاحي، التنازل عنها لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة بالإضافة إلى المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرات و التي أدت إلى تقسيم المستثمرة أو كرائها و غياب رقابة

---

1- أمر رقم 06-97، مؤرخ في 23 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 94، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1976، (ملغى)

2- قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوقهم وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987، (ملغى)

الإدارة في الميدان. و نظرا للآثار السلبية الناتجة عن هذا الحق، بادرت وزارة الفلاحة في السنوات الأخيرة باقتراح مشروع عن طريق التأجير أو البيع و الذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 14 ديسمبر 1997، تطبيقا للمخطط الوطني للفلاحة جاء القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 و المتضمن قانون التوجيه الفلاحي<sup>(1)</sup>، الذي يعد أول نص تناول التوجيه الفلاحي في الجزائر حيث كرس في المادة 17 منه<sup>(2)</sup> الامتياز كنمط وحيد و حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ذلك لتوحيد الأنماط التي تدير هذه الأراضي.

بتاريخ 15 أوت 2010 صدر القانون رقم 10-03 ، المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>(3)</sup> و هو ذلك الإطار القانوني لاستغلال هذا الصنف من الأراضي و ذلك للتأكد من عدم قابلية التنازل عنها و تملكها من قبل الخواص من أجل الحفاظ على الوعاء العقاري بوصفه ثروة لا تتجدد و التخلي عن فكرة تآبيد حق الانتفاع الدائم التي جاء بها القانون 87-19 و الذي استبدل بحق الاستغلال المؤقت عن طريق الامتياز، بهدف ضمان الاستثمار المنتج و الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية و بالتالي تحقيق تنمية شاملة.

---

1- قانون رقم 08-16، مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.

2- راجع المادة 17 من نفس القانون السابق.

3- قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.

أمام كل ما مر به العقار الفلاحي من سياسات و مناهج و قوانين مختلفة و نظرا لأهميته القصوى بالنسبة للفلاحة و النهوض بالقطاع الزراعي، فإن ذلك يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

**إلى أي مدى عالج عقد الامتياز الفلاحي الذي جاء به القانون رقم 10-03 النقائص التي عان منها القانون 87-19 المتضمن حق الانتفاع الدائم؟**

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في ثنايا دراستنا بشكل عام على النهج الوصفي، حيث وضحنا هذا الأخير بشكل أساسي من خلال شرح نصوص القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الذي جاء بعقد الامتياز و مرسومه التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الخاصة للدولة، كما اتبعنا المنهج التحليلي للتعليق و التحليل لبعض من النصوص القانونية مع اللجوء أحيانا إلى الاجتهاد القضائي و القانون المقارن كلما دعت الضرورة لذلك. و بهدف الوصول إلى معالجة شاملة لطرحنا الرئيسي خصصنا الفصل الأول لدراسة تطور الإطار القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ثم نقوم بدراسة أحكام عقد الامتياز و هو موضوع الفصل الثاني، بتبيان الآثار التي تترتب عنه و الرقابة الممارسة على هذا الحق و ذلك ضمن مبحثين.

## الفصل الأول :

### الإطار القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

لقد عرف النظام القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية تطورا في تسيير و أساليب الاستغلال، فمن نظام المستثمرات الفلاحية في القانون 19/87 إلى الامتياز الفلاحي الذي استحدثه المشرع الجزائري بموجب قانون التوجيه الفلاحي و الذي جسده بموجب القانون 03-10 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

من خلال هذا الفصل سنحاول التفصيل في الإطار القانوني للاستغلال العقار الفلاحي، و ذلك بالتطرق إلى محدودية حق الانتفاع الدائم (المبحث الأول) و إلى حق الامتياز كآلية جديدة لاستغلال العقار الفلاحي (المبحث الثاني) .

المبحث الأول: محدودية حق الانتفاع الدائم في استغلال العقار الفلاحي.

بعد العمل بنظام حق الانتفاع الدائم المنصوص في القانون 19/97 لمدة عقود من الزمن و في ظل التغييرات السياسية و الاقتصادية التي مرت بها البلاد ، من نظام اشتراكي إلى شبه رأسمالي، إتضح أن استغلال الأراضي الفلاحية بهذا النمط لم يعد ناجحا و لا يؤدي الغرض المراد منه و هو إنعاش القطاع الفلاحي، حيث تقرر التخلي عنه و استبداله بنظام آخر.

في هذا السياق سنحاول تبيان مفهوم حق الانتفاع الدائم للأراضي الفلاحية (المطلب الأول)، و نبين كيف تم التخلي عن هذا النظام و استبداله بحق الامتياز في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم حق الانتفاع

للإلمام بمفهوم حق الانتفاع سوف نتطرق إلى مختلف تعاريفه (الفرع الأول) و نتعرف على أهم خصائصه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول تعريف حق الانتفاع

لقد نظم المشرع الجزائري حق الانتفاع بصفة عامة في القانون المدني (أولا) و بصفة خاصة في القانون 19/87 (ثانيا).

## أولاً: تعريف حق الانتفاع في القانون المدني

لم يورد المشرع الجزائري تعريفاً لحق الانتفاع في القانون المدني و إنما نظم مباشرة أسباب اكتساب هذا الحق و انقضاءه و حقوق المنتفع و إلتزاماته، لكن هناك عدة أعمال تشريعية و فقهية حاولت تقديم تعريف لحق الانتفاع فقد عرفه الفقه المصري بأنه: "حق مؤقت لشخص على عين مملوكة للغير يخوله إستعمالها، و استغلالها و التصرف في منفعتها مدة الانتفاع طبقاً لما يقضي به سبب إنشائه"<sup>(1)</sup>.

و عرفه الفقه الفرنسي بأنه: " حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتماً بموت المنتفع"<sup>(2)</sup>

بالنسبة للتشريع فقد عرفته المادة 578 من القانون المدني الفرنسي بأنه: "حق الانتفاع هو الحق في استغلال الأشياء المملوكة للغير كالمالك نفسه على شرط المحافظة عليه"<sup>(3)</sup>.

حق الانتفاع le droit d'usufruit حق عيني أصلي يخول المنتفع بمقتضى ممارسة سلطتي الاستعمال و الاستغلال دون التصرف و الذي يبقى دائماً في يد مالك الرقابة -Nu

1- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية و الحقوق المتفرعة عنها، 2003، ص182.

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

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

propriétaire في انتظار استرجاع الملكية الكاملة عند انتهاء حق الانتفاع. فمن خصائص هذا الحق أنه مؤقت ينتهي خاصة بموت المنتفع و بانقضاء الأجل المعين له و قبل ذلك و طول مدة الانتفاع يكون المنتفع ملزما بالمحافظة على الشيء المنتفع به فعليه أن يبذل من العناية في هذا الغرض ما يبذله الشخص المعتاد<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: تعريف حق الانتفاع الدائم في القانون 19-87

جاء قانون رقم 19-87 المتعلق بكيفية ضبط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة و تحديد حقوقهم و واجباتهم، ليعطي لحق الانتفاع مدولا جديدا، فقد نص على أن الدولة تمنح المنتجين الفلاحين حق انتفاع دائم على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة الوطنية مقابل اتاوة يحدد وعائها قانون المالية، إلى جانب التنازل الكلي عن مجمل الأملاك العقارية المبنية و المنقولة المخصصة لاستغلال هذه الأراضي، و كيف هذا الحق على أنه حق عيني عقاري و أنه قابل للنقل والتنازل والحجز عليه وبالتالي يمكن رهنه مما يجعله يقارب حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني (المواد 854/844)<sup>(2)</sup>.

1- عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون النظرية العامة للحق، دار هومة، 2011، ص26.

2- زروقي ليلي، مفهوم حق التمتع في التشريع الجزائري وكيفية تطبيقه في المناطق الرعوية و الحفائية، مقال منشور في كتاب المنازعات العقارية لأستاذ زروقي ليلي و حمدي باشا عمر دار هومة، الجزائر، ص147.

و يستغل المستفيدون من حق الانتفاع الدائم و الأموال المتنازل عنها على الشيوخ بحصص متساوية، و استثناء بصفة فردية بالنسبة للأراضي المتبقية بعد تكوين المستثمرات الجماعية.

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

و حق الانتفاع هذا مستمد من عدة تشريعات في القانون الروماني، و الفرنسي و هي اجازات طويلة الأمد تصل إلى 99 سنة، تبرم لاستثمار الأراضي الفلاحية البور و ترتب حق عيني عقاري يمكن التنازل عنه مقابل اتاوة زهيدة و حسب القانون المدني الفرنسي يتراوح مدته بين 18 و 99 سنة<sup>(1)</sup>.

و لقد ساير المشرع الجزائري في هذه التشريعات و نص على عقد إيجار مؤبد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة مما يرتب حقا عينيا عقاريا قابل للنقل و التنازل و الحجز عليه.

1- بن رقية بن يوسف، شروط و إجراءات اسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية العدد الثاني، السنة 2000 ص17.

## الفرع الثاني: خصائص حق الانتفاع

رغم تأثر المشرع الجزائري بالتشريعات السابقة حين قنن الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة إلا أنه أورد عليه شروط و قيود، كما أنه يتميز بخصائص و مميزات تميزه عن غيره.

### أولاً: خصائص حق الانتفاع في القانون المدني.

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

#### 1- حق الانتفاع حق عيني:

يعد حق الانتفاع حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية، يعطي صاحبه سلطة استعمال الشيء و استغلاله دون التصرف فيه، لأن سلطة الصرف يحتفظ بها المالك بوصفه مالك للرقبة إذ يترتب على تقرير حق الانتفاع تجزئة حق الملكية بين مالك الرقبة و له حق التصرف، و بين مالك حق الانتفاع الذي يملك سلطة الاستعمال و الاستغلال فقط، فتكون له إدارته بما يتفق و الغرض الذي أعد من أجله، فله أن يستعمله بنفسه أو يؤجره، و أن يرفع جميع الدعاوي المتعلقة به، كما يجوز له التصرف فيه<sup>(1)</sup>.

#### 2- حق الانتفاع يقع على شيء غير قابل للاستهلاك:

نظراً لترتب حق الانتفاع على مال مملوك للغير، يلتزم المنتفع عند نهاية المدة برده إلى صاحبه و يجب أن يكون هذا الشيء غير قابل للاستهلاك، لذلك لا يرد حق الانتفاع على

1- أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، الجزء الثالث، 1999، ص648.

الأشياء القابلة للاستهلاك التي ينحصر استعمالها بحسب ما أعدت له في استعمالها، و إنفاقها كالنقود و الطعام، لأن المنتفع له فقط استعمال الشيء و استغلاله دون أن يتصرف فيه أو يستهلكه<sup>(1)</sup>.

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

### 3- حق الانتفاع حق مؤقت:

تنص المادة 852 من القانون المدني على أنه : " ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين له، فإن لم يعين له أجل، عد مقررًا لحياة المنتفع و هو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين".

و عليه فإن حق الانتفاع يقرر لمدة مؤقتة فتحدد مدته بالأجل المحدد له سواء أكان أجل طويل أو قصير و ينتهي بانتهاء هذا الأجل، فإذا لم يحدد أجل عدت مدته هي مدة حياة المنتفع و ينتهي بوفاته، و يعود بعد وفاته إلى مالك الرقبة لتعود له ملكية العين كاملة. و لا ينتقل حق الانتفاع للورثة، إلا أنه في جميع الحالات ينتهي بوفاة المنتفع و لو كان قبل حلول الأجل المتفق عليه، أي أنه ينتهي بحلول أقرب الأجلين، الأجل المحدد أو وفاة المنتفع.

1- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص138.

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

### ثانيا: خصائص حق الانتفاع في القانون 87-19.

بناء على المفهوم الذي منحه المشرع الجزائري لحق الانتفاع في إطار أحكام قانون رقم 87-19 المتعلق بكيفية ضبط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة و تحديد حقوقهم وواجباتهم، والذي يجعل منه يقترب نوعا ما من حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني لاسيما من حيث منح المستفيدين المنتفعين سلطة مباشرة في التصرف فيه، إلى جانب استعمال و استغلال الأرض، إلا أنه باستقراء نصوص المواد 6،، 8، 12، 42 من القانون رقم 87-19 نستخلص أن حق الانتفاع الدائم الوارد على الأراضي

1- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص1204

الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، يتمتع بخصائص تختلف عن خصائص حق الانتفاع الوارد في القانون المدني، و من أهمها:

### **1/ حق الانتفاع حق دائم:**

تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين بموجب المادة 06 من القانون 87-19 حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة ، أي غير مرتبط بأجل معين، و ذلك بخلاف الانتفاع الوارد في القانون المدني الذي يتميز بطابع التأقيت كونه محدد المدة، و ينتهي بوفاة المنتفع.

### **2/ حق الانتفاع حق قابل للنقل:**

تنص المادة 8 من قانون 87-19 على أنه : " تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادة 6 و 7 و الممنوحة على الشيوع و بالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل و التنازل و الحجز طبقا لأحكام هذا القانون و التشريع المعمول به " كما تنص المادة 23 من نفس القانون : " على أن تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل و التنازل و الحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة".

و عليه فإن حق الانتفاع الدائم و على خلاف أحكام القانون المدني، لا ينتهي بوفاة المستفيد المنتفع بل ينتقل إلى ورثته، الذكور و الإناث و في حالة تعدد الورثة، يمكن لهم

اختيار واحد منهم يمثلهم في الحقوق و الواجبات و يتكفل بالأعباء و يمكن أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم أو يبيعوا حصتهم حسب الشروط المحددة في المادة 24 منه.

لكن الإشكال يطرح بالنسبة للورثة القصر من الناحية العملية، و هو الأمر الذي لم يتطرق إليه القانون 87-19 في هذه الحالة يمكن توكيل شخص آخر عنهم لتولي ذلك كأجير<sup>(1)</sup>.

باعتبار حق الانتفاع الدائم حق عيني عقاري فإن انتقاله إلى الورثة يجب أن يثبت بشهادة توثيقية طبقا لأحكام المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و التي تنص على أن كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 منه ، يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة<sup>(2)</sup> و عند عدم وجود ورثة فإن حق الانتفاع يعتبر مال شاغر لا وارث له طبقا للمادة 773 من القانون المدني، و يخضع للأحكام و الإجراءات المنصوص عليها في المادة 91 من قانون الأملاك الوطنية و كذا المواد 88 ، 89 و 90 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بإدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة<sup>(3)</sup>.

1- بن رقية بن يوسف، محاضرة شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في القانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، و الاقتصادية و السياسية، عدد خاص، الجزء 42، 2001 ص12  
2- مجموع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ص546.  
3- بن رقية بن يوسف، مرجع سابق، ص13.

### 3/ حق الانتفاع حق قابل للتنازل:

إن المستفيدين من حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة يكونون مستثمرة فلاحية جماعية، عدد أعضائها على الأقل ثلاثة منتجين طبقا للمادة 11 من القانون رقم 87-19 باختيار متبادل بينهم بناء على اعتبارات شخصية كالقربة العائلية أو الجوار و تعد هذه الجماعة طبقا للمادة 13 من نفس القانون شركة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية في الالتزام و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني، و أحكام التشريع المعمول به. و يستغلون الأراضي الممنوحة لهم جماعيا و على الشيوخ حسب حصص متساوية، تتكون حصة كل واحد من حق الانتفاع الدائم و الأموال المتنازل عنها بصفة كاملة و هي ملك للمستثمرة مدة استمرارها<sup>(1)</sup> و لا يجوز لأي عضو الحصول على أكثر من حصة واحدة و لا الانضمام إلى أكثر من مستثمرة<sup>(2)</sup>.

أجازت المادة 23 من القانون رقم 87-19 لأعضاء المستثمرة التنازل عن حصتهم التي تشمل حق الانتفاع الدائم، مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة من جهة و من جهة أخرى اشتراط مرور 5 سنوات من يوم الإنشاء القانوني للمستثمرة إلا في حالة الوفاة فلا يجوز التنازل عن الحصة إلا بعد مرور 5 سنوات من تاريخ تكوينها و قد عرفت هذه المادة تعديل بموجب الماد 84 من قانون التوجيه العقاري، لتصبح المدة 10 سنوات ثم تم إلغائها

1- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابعة للدولة في مجال الملكية و التسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2004، ص 23.

2- طبقا للمادة 9 من قانون رقم 87-19، مرجع سابق.

بمقتضى المادة 12 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري.

و بذلك فإن حق الانتفاع الدائم في إطار قانون رقم 87-19 قابل للتصرف فيه سواء كان ذلك بعوض أو بدون عوض، إلا أن هذا التنازل مقيد بشروط يجب توافرها في المتنازل و المتنازل إليه تضمنتها المواد 24 و 25 منه من بينها:

- أن يتم التنازل لشخص طبيعي ذي جنسية جزائرية، من عمال القطاع الفلاحي مع مراعاة المستفيدين من أولوية المنح ,

- أن ينال مسبقا موافقة بقية أعضاء المستثمرة الفلاحية باستثناء الدولة فإذا تم التنازل رغم معارضة بقية الأعضاء كان العقد باطل (و هو شرط صعب التحقق عمليا),

- أن يفرغ النازل في عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر لدى المحافظة العقارية طبقا للمادة 34 و 35 من قانون 87-19 و كل مخالفة لذلك ترتب البطلان.

نشير إلى ميزة في هذا الصدد أن التنازل عن حق الانتفاع الدائم لا يكون منفصلا فالمستفيد لا يمكنه أن يتنازل عن حق الانتفاع الدائم منفصلا عن الأموال و الأملاك المتنازل عنها و يحتفظ بهذه الأخيرة، لأن حصة المستفيد تتكون نصيبه في حق الانتفاع و

الأموال المتنازل عنها بصفة كاملة، و هي وحدة لا تتجزأ فلا يمكنه الادعاء بالتصرف في حق الانتفاع و المطالبة بالاحتفاظ بالأموال الأخرى<sup>(1)</sup>، و يترتب على التنازل حول المتنازل إليه محل المتنازل في الحقوق و الواجبات و نقل جميع الحقوق و المتصلة بالحصّة بما في ذلك تلك المتعلقة بالمحلات السكنية.

#### 4/ حق الانتفاع الدائم قابل للحجز عليه:

بالرجوع إلى نص المادتين 08 و 23 من القانون رقم 87-19 فإن حق الانتفاع قابل للحجز عليه، بوصفه حق عيني عقاري، فإنه يخضع لإجراءات الحجز على العقار<sup>(2)</sup> إلا أن طبيعة هذا الحق في ظل قانون رقم 87-19 يفرض مراعاة الشروط الخاصة بمنحه و طبيعته الواردة في هذا القانون و أهمها:

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

- إذا ما انصب الحجز على أموال المستثمرة الفلاحية الجماعية ككل فإن الراسي عليهم المزداد يجب ألا يقلوا عن 03 أعضاء ذلك للمحافظة على الطابع الجماعي للمستثمرة و هو ما نصت عليه المادة 39 من نفس القانون (لا يمكن

1- بن رقية بن يوسف، شرح المستثمرات الفلاحية ، مرجع سابق، ص144.

2- بن رقية بن يوسف، محاضرة شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم، مرجع سابق، ص14.

مخالفة القواعد المنصوص عليها في هذا القانون حتى في حالة البيع الإجباري

(الجبري) و المتعلقة بالحد الأدنى المقدر بثلاثة أعضاء، قصد إنشاء مستثمرة

فلاحية جماعية، و كذا بصفة المنتج الفلاحي، و التجزئة عن طريق التقسيم.

على أن الدولة يمكن لها في جميع الحالات أن تمارس حق الشفعة وذلك ما نصت

عليه الفقرة الثانية من المادة 24 من قانون 19-87، و يمثل الدولة ف ممارسة حق

الشفعة، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لشراء حصص المدنيين، شرط أن تتم ممارسة

الحق قبل البدء في إجراءات الحجز.

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

تنص المادة 42 من القانون رقم 19-87 على أنه : " لا يمكن أن تكون الحقوق

العينية العقارية، التي تمنحها الدولة للمنتجين الفلاحين في إطار هذا القانون موضوع

تحديد أو تجريد من الملكية، إلا في الحالات و حسب الشروط و الأشكال المنصوص

عليها في لتشريع المعمول به".

و منه يتبين أنه لا يمكن تجريد حق الانتفاع الدائم من المستفيد إلا وفقا لقانون نزع

الملكية للمنفعة العامة رقم 11-91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، لأنه ملك له بموجب عقد

إداري رسمي و مشهر لدى المحافظة العقارية.

## المطلب الثاني: التخلي عن حق الانتفاع الدائم في استغلال العقار الفلاحي

ألغى المشرع الجزائري العمل بنظام الانتفاع الدائم الذي جاء به القانون رقم 87-19 و ذلك بتحويله إلى حق امتياز وفق إجراءات نص عليها القانون رقم 10-03 (الفرع الأول)، حيث تخللت عملية التحويل إشكالات عديدة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

يتم تحويل حق الانتفاع الدائم في ظل القانون رقم 87-19 إلى حق الامتياز في ظل القانون رقم 10-03، وفق إجراءات تتمثل في إيداع ملف التحويل ليتم دراسته على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ليتم بعدها إصدار عقد امتياز كما سنبينه فيما يلي:

### أولا-إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز:

يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا في ظل القانون 19/87 و الحائزين على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي، خلال 18 شهرا من صدور القانون في الجريدة الرسمية<sup>(1)</sup>.

### 1-مكونات ملف التحويل

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

1- راجع المادة 09 الفقرة 01 من القانون رقم 03/10، مرجع سابق

2- مرسوم تنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 79، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010

- استمارة وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي رقم 10-326.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة فردية للحالة المدنية
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.
- نسخة من مخطط رسم الحدود أو مستخرج مخطط مسح الأراضي.

و في حالة أن المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد الحدود، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تعيين المخطط<sup>(1)</sup>، و عملية المسح شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، حيث أغلب الأراضي الفلاحية لم يتم مسحها، و لتسريع العملية صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 654 المدرجة ضمن الملاحق و التي تحت على ضرورة تسريع عملية تحرير العقود و ذلك باعتماد المسح المعد بالنظام الشخصي على أن لا يتجاوز فارق المساحة 05 بالمائة من المساحة الأصلية أي 20/1<sup>(2)</sup>، و التي تقدر بالمساحة المرجعية حسب المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية المدرج ضمن الملاحق<sup>(3)</sup>.

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا معيناً لأمالك المستثمرة، و على تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19.
- توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة تركة لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

---

1- مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة الجزائر1، 2012/2013 ، ص56.

2- تعليمة وزارية مشتركة رقم 654 بتاريخ 11 سبتمبر 2012 ، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز.

3- المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 نوفمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 84، الصادر في 21 ديسمبر 1997

## 2- آجال تقديم الملف:

حددت آجال تقديم الملف ب 18 شهرا من تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية، و في حالة عدم تقديم الملف يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اعدارين عن طريق محضر قضائي، و مدة كل إذار شهر واحد، و عند انقضاء المدة يعتبر المستثمر أو ورثته في حكم المتخيلين عن حقوقهم في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز<sup>(1)</sup> و تسترجع الأراضي الفلاحية الأملاك السطحية من قبل إدارة املاك الدولة.

## 3- الهيئة التي تستلم الملف:

يقدم الملف الخاص بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 ، الذي مقره بوزارة الفلاحة و التنمية الريفية و لديه فروع على مستوى المديرية الولائية للفلاحة.

## ثانيا-دراسة ملف التحويل:

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة طلبات تحويل العقود المتضمنة حقوق الانتفاع الدائم المودعة لديه إلى عقود الامتياز طبقا للقانون رقم 10-03 و إمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي<sup>(2)</sup> و يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاح و يتم تحويلها إلى مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لشهرها<sup>(3)</sup>.

1- راجع المادة 30 الفقرة 01 و 02 من القانون 10-03 ، مرجع سابق.

2- راجع المادة 9 من القانون رقم 10-03 و المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-326، مرجع سابق .

3- د.بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03 ، محاضرات أقيمت على طلبة الماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر، 2010/2011، ص19.

ثالثا- إعداد عقد الامتياز و شهره:

عند موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على ملف طلب التحويل و إمضائه لدفتر الشروط<sup>(1)</sup> مع صاحب الحق، يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة ليتم الإعداد لعقد الامتياز على مستوى مصالحها باسم كل مستمر على المشروع و بحصص متساوية<sup>(2)</sup>، غير أنه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشيوخ عن طريق تشكيل مستثمرة فردية، و في هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(3)</sup>، و الذي يفصل فيه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

و يشمل عقد الامتياز البيانات التالية<sup>(4)</sup>:

- لقب و اسم و تاريخ ميلاد و عنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشيوخ عند الاقتضاء.
- مدة الامتياز (من سنة إلى 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بطلب من المعني قبل سنة من انقضاء المدة).
- موقع الأرض و قوامها و الأملاك السطحية كما هي مبينة في جرد الأملاك.

و تجدر الإشارة إلى أن عقد الامتياز يمضي من قبل أملاك الدولة فقط لأن المستثمر سبق و أن أمضى على دفتر الشروط<sup>(5)</sup>.

1- راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، مرجع سابق.

2- راجع المادة 06 من القانون 10-03 و المادة 12 الفقرة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 السابق ذكرهما.

3- بريك الزويبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2014/2015، ص 38.

4- راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي 10-326، سالف الذكر.

5- مصطفى كحال، مرجع سابق، ص 60.

بعد استكمال الإجراءات ترسل إدارة أملاك الدولة العقد إلى المحافظة العقارية لشهره<sup>(1)</sup>، حيث يهدف إجراء الشهر إلى تثبيت ملكية العقار بما في ذلك حق الامتياز لصالح الشخص المستفيد و إعلام الغير بالتصرفات الواردة على الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة محل امتياز، لتقوم بعد ذلك إدارة أملاك الدولة بإرسال العقد المشهر بعد تسجيلهالى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتبليغه لصاحب الامتياز<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: إشكالات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

نظرا لأن القانون رقم 87-19 أعطى للمنتج الفلاحي حق التنازل عن حقه في الانتفاع الدائم، شرط احترام الطابع الجماعي للمستثمرة، على أن يتم ذلك في الشكل الرسمي تطبيقا للقانون، إلا أنه حدث خلاف ذلك حيث تم التنازل عن حقوق الانتفاع الدائم آنذاك بموجب تارة عقود موثقة إلا أنها غير مشهورة، و تارة أخرى بموجب عقود عرفية، كما تمثل أيضا الإشكال في إخلال المنتجين الفلاحين بالتزاماتهم التعاقدية.

### أولا: التنازل عن حق الانتفاع الدائم بعقود غير قانونية.

ظهر أثناء مباشرة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين الفلاحين في ظل القانون القديم رقم 87-19 إلى حق امتياز في ظل القانون الحالي رقم 10-03، مشكل التنازل عن حق الانتفاع الدائم من

---

1- نصت المادة 793 من القانون رقم 58/75 المؤرخ في 25/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ج.ر عدد على " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي تنص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر".

2- راجع المادة 13 من القانون 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتعلق بالتوجيه العقاري.

طرف بعض المنتجين الفلاحين و ذلك بموجب عقود غير قانونية، سواء كان ذلك بعقود موثقة غير مشهورة، أو بعقود عرفية رغم بطلانها بطلانا مطلقا.

### 1-التنازل عن حق الانتفاع الدائم بعقود موثقة لكنها غير مشهورة

من بين الحقوق الممنوحة للمنتجين الفلاحيين بموجب القانون رقم 87-19 الملغى حق التنازل عن حقوقهم في الانتفاع الدائم على غرار القانون الحالي رقم 10-03<sup>(1)</sup>، إلا أن القانون رقم 87-19 كان يشترط أن يتم ذلك بعقد رسمي يحرره موثق طبقا للقانون تحت طائلة البطلان، و هو ما نصت عليه المادة 35 من هذا القانون جاء فيها:

"كل صفقة يترتب عليها تغيير مشتملات الحقوق العينية العقارية في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو اتساعها، باطلة إذا لم يثبتها عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار".

طبقا لهذه المادة يجب توثيق التنازل و تسجيله بمصلحة الضرائب، بالإضافة إلى شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للتشريعات و التنظيمات المعمول بها في هذا المجال للاحتجاج به من جهة في مواجهة الغير، و من جهة أخرى حتى تنتقل الملكية للمتصرف إليه<sup>(2)</sup>.

1- أنظر المادة 13 من القانون رقم 10-03 تقابلها المادة 8 من القانون رقم 87-19، السالف ذكرهما .  
2- أنظر المواد 792 و 793 من القانون المدني، و المادة 15 و ما بعدها من الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

إلا أنه ثبت خلاف ذلك أثناء دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و التي تم إيداعها من طرف مستفيدون جدد (التنازل لهم) عن حق الانتفاع الدائم بعقود موثقة إلا أنها غير مشهرة بالحفظ العقاري، مما يعني عدم انتقال ملكية حق الانتفاع الدائم باعباره حق عيني عقاري لهؤلاء، و بالتالي انعدام صفتهم كأصحاب حق في الاستفادة من أحكام القانون الجديد رقم 10-03 بتحويل حقوقهم في الانتفاع الدائم إلى حقوق امتياز، لأنهم في نظر القانون غير مالكيين حقيقيين و شرعيين لعدم انتقال ملكيتهم لهذا الحق عن طريق الشهر العقاري طبقا للقانون.

## 2-التنازل عن حق الانتفاع الدائم بعقود عرفية.

لم يكن التنازل عن حق الانتفاع الدائم المكتسب في ظل القانون القديم رقم 87-19 الملغى من بعض المنتجين الفلاحيين فقط بعقود موثقة غير مشهرة، و إنما كان التنازل أيضا بموجب عقود عرفية رغم أن هذه الأخيرة باطلة بطلانا مطلقا لمخالفتها القانون<sup>(1)</sup>، و هو ما أثبتته الواقع أيضا عندما تم الشروع في دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تطبيقا لأحكام القانون رقم 10-03 لمنتجين فلاحيين جدد تم التنازل لهم بعقود عرفية غير قابلة لترتيب أثر نقل ملكية الحق العيني العقاري قانونا.

1- أي لمخالفتها لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 78، الصادر في 15 ديسمبر 1970، ملغى، و المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني رقم 75-58، مرجع سابق.

مما نجم عن هذا التصرف أيضا المخالف للقانون عدم موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على دراسة ملفات مؤلاء المستفيدين الجدد<sup>(1)</sup>، حيث تم إحالتها في كلتا الحالتين إلى اللجنة الولائية المختصة لدراستها تطبيقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 جاء فيها:

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

تتولى هذه اللجنة الولائية بدراسة الملفات المعنية، حيث في حالة قبول الملف يقوم الوالي باعتباره رئيس اللجنة بإرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بمحضر اللجنة للقيام بإجراءات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 من القانون رقم 10-03 و المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، و من ثم إرساله إلى إدارة الأملاك الوطنية لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بموجب عقد امتياز تحرره مصالحها، إما برفض الملف و في هذه الحالة يقوم الوالي بإعلام المستثمر المعني بذلك عن طريق رسالة معللة، مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز، حيث يمكن في هذه الحالة للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة<sup>(2)</sup>.

1- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون رقم 10-03 ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر 2013، ص 49  
2- أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق .

و عليه تجدر الإشارة إلى أنه من بين أهم الإشكالات التي واجهها الديوان، و كذا اللجان الولائية هي إشكالية التنازل عن حق الانتفاع الدائم من طرف مستفيدين أصليين بموجب عقود غير قانونية، لولا أ تدخلت الإدارة العامة للأمالك الوطنية بموجب تعليمة صادرة عنها<sup>(1)</sup> تسمح بدراسة هذه الملفات رغم أنه من شروط تحويل الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، أن يكون المستثمرون الفلاحيون حائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي و قد وفوا بالتزاماتهم<sup>(2)</sup>.

#### ثانيا: إشكالية الإخلال بالالتزامات التعاقدية.

إعترضت أيضا عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح في ظل القانون القديم رقم 87-19 إلى حق امتياز تطبيقا لأحكام القانون رقم 10-326 إشكالية إخلال بعض المنتجين الفلاحيين المعنيين بتحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بالتزاماتهم التعاقدية الملقاة على عاتقهم، لاسيما منها عدم تسديد مؤخرات الإتاوات المستحقة عليهم لسنوات ، و كذا إشكالية الأبنية غير المشروعة المشيدة على أراضي المستثمرات الفلاحية.

---

1- تعليمة رقم 06 مؤرخة في 11 سبتمبر 2012 ، تتعلق بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، صادرة عن الإدارة العامة للأمالك الوطنية.  
2- أنظر المادة 5 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

## 1- عدم تسديد مخلفات الإتاوات السنوية المترتبة على المستثمر الفلاحي.

ثبت أثناء دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، عدم قيام عدد كبير من المنتجين الفلاحيين بتسديد الإتاوات السنوية المترتبة عليهم لسنوات لصندوق مفتشية أملاك الدولة، باعتبارها من المستحقات المالية للخزينة العمومية مقابل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة تحددها قوانين المالية حسب الإمكانيات الفلاحية للأراضي المعنية و حسب تصنيفها من طرف اللجان الولائية المختصة<sup>(1)</sup>، تطبيقا لأحكام المادة 6 من القانون رقم 87-19 الملغى تقابلها المادة 04 فقرة 1 من القانون الحالي رقم 10-03.

تعتبر الإتاوة السنوية بمثابة التزام قانوني، عقدي على عاتق المنتجين الفلاحيين سواء كانت المستثمرة جماعية أو فردية، فهي بذلك تشكل حقا من الحقوق المالية للدولة يترتب على ذمة أعضاء المستثمرة<sup>(2)</sup>، و في الوقت نفسه هي التزام عقدي من الالتزامات التعاقدية

---

1- أنظر المادتين 80 و 81 من القانون رقم 88-33 مؤرخ في 31 ديسمبر 1988 يتضمن قانون المالية لسنة 1989، ج ر عدد 54، الصادر في 31 ديسمبر 1989، و المادة 40 من القانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2012، ج ر عدد 40، الصادر في 20 جويلية 2011، و هو ما أكدته مذكرة رقم 2274 مؤرخة في 2014/03/04 تتعلق بحساب الإتاوة المستحقة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

2- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2005، ص 216.

الملقاء على عاتق المنتج الفلاحي تحت طائلة فسخ العقد الإداري<sup>(1)</sup>، رغم أن العقد ينشأ صحيحا و يرتب كل آثاره القانونية طبقا للقواعد العامة<sup>(2)</sup>، لأنه لا يعقل أن تمنح الدولة أراضيها دون مقابل مالي، إلا أنه خلاف ذلك فقد ثبت أثناء دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز عدم امتثال عدد كبير من المنتجين الفلاحيين لهذا الالتزام القانوني و في آجاله القانونية<sup>(3)</sup>.

إلا أنه رغم ذلك فقد تم الموافقة على دراسة هذه الملفات المعنية، و عدم ربط تحرير عقد الامتياز الجديد من طرف إدارة أملاك الدولة باشتراط الدفع المسبق لهذه الاتاوات المتأخرة، و هذا خلافا لأحكام المادة 5 من القانون رقم 10-03، و التي تشترط لقبول ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز أن يكون المنتجون الفلاحيون قد وفوا بالتزاماتهم القانونية.

تجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أن سبب الموافقة على دراسة الملفات و عدم ربطها بوجود تسديد الإتاوات السنوية على المنتجين الفلاحيين، هو أن الإتاوة السنوية لم تكن طبقا لأحكام القانون رقم 87-19 الملغى من بين الالتزامات القانونية التي يترتب على تخلفها

---

1- علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، موفم للنشر و التوزيع، الجزائر 2013، ص 432، و بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، التصرف القانوني، و الإرادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر 2005، ص 300 و ما بعدها.

2- Voir. Pierre George Peyrard, Droit civil-les obligations-tome 2, L'ermè, 3ème edition, -2 Paris, 1992, P266 et Christian Lapoyade Deschamps, droit des obligations, ellipses, Paris 1998, p115.

3- أنظر المادة 30 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

إلغاء العقد الإداري يتضمن حق الانتفاع الدائم، و المنصوص عليها على سبيل الحصر ليس من بينها الإتاوة السنوية<sup>(1)</sup>، و هو ما أكده القضاء في عدة مناسبات.

و هذا خلافا لأحكام القانون الحالي رقم 10-03 و الذي يعتبر الإتاوة السنوية من بين الالتزامات التعاقدية الملقاة على عاتق المستثمر الفلاحي يترتب على تخلفها فسخ عقد الامتياز و بالطريقة الإدارية<sup>(2)</sup>، كما أكد دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على هذه الأحكام تطبيقاً لأحكام المادة 4 من القانون رقم 10-03 يخضع للإمضاء من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المستفيد<sup>(3)</sup>، حيث نص على أن من بين أسباب فسخ عقد الامتياز عدف دفع الإتاوة بعد أجلين (02) متتاليين و بعد إعدارين (02) غير مثمريين<sup>(4)</sup>.

## 2-البنائيات الغير الشرعية المشيدة على أراضي المستثمرات الفلاحية.

ثار أثناء دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مشكل البيانات التي تم تشييدها على أراضي المستثمرات الفلاحية بطريقة غير شرعية خلافا للقانون<sup>(5)</sup>، إلا بعد الحصول على رخصة بناء صريحة تسلم للمعني حسب الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق

1- المادة 4 من المرسوم رقم 90-51، مرجع سابق.

2- المادتين 28 و 29 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

3- المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

4- المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالقانون رقم 10-03، مرجع نفسه

5- المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

البناء<sup>(1)</sup>، فمن بين الالتزامات القانونية الملقاة على عاتق المنتج الفلاحي ، عدم تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي تحت طائلة إلغاء عقد الانتفاع الدائم قضائيا<sup>(2)</sup>، و هو ما أكده القضاء في عدة مناسبات<sup>(3)</sup>.

كان من المفروض الأمر بهدم كل بناء ليس له علاقة بالمستثمرة الفلاحية و متابعة المواطنين قضائيا، بالإضافة إلى إسقاط حق الانتفاع الدائم للمنتجين الفلاحين الذين حولوا الأراضي عن طابعها الفلاحي تطبيقا لأحكام القانون لاسيما أحكام المادة 4 من المرسوم رقم 90-51 سالف الذكر.

إلا أنه رغم ذلك فقد تم تسوية هذه الوضعية طبقا لأحكام تعليمية صادية عن المديرية العامة للأمالك الوطنية<sup>(4)</sup>، و ذلك حسب علاقة المبني غير المشروع بالمستثمرة الفلاحية المعنية، حيث ميزت هذه التعليمية بين عدة حالات:

- في حالة ما إذا كانت هذه المباني صالحة للمستثمرة الفلاحية، فإنه تتم التسوية بعد التأكد مبدئيا من أن المباني لا تضر باستمرارية نشاط المستثمرة الفلاحية.
- و أما في حالة ما إذا كانت هذه المباني المشيدة من طرف المستثمر أو المستثمرين الفلاحين لا علاقة لها بالمستثمرة الفلاحية، فإنه يتعين في هذه الحالة إسقاط حق

1- المادتين 34 و 36 من القانون رقم 90-25، مرجع سابق.

2- المادة 4 من المرسوم رقم 90-51، مرجع سابق.

3- قرار مجلس الدولة رقم 17892 مؤرخ في 25/05/2004، مجلة مجلس الدولة، عدد5، الجزائر 2004، ص232.

4- تعليمية رقم 06 مؤرخة في 06/11/2012، مرجع سابق.

المخالف أو المخالفين و متابعتهم قضائياً تطبيقاً لأحكام المرسوم رقم 90-51، لأن هذا التصرف المادي غير المشروع في الوعاء العقاري الفلاحي التابع للدولة بالبناء عليه يعد بمثابة إخلال بالالتزامات التعاقدية الملقاة على عاتق المستثمر الفلاحي.

- و أما في حالة ما إذا كانت هذه المباني المشيدة على أراضي المستثمرة الفلاحية من طرف الغير (أجانب عن المستثمرة)، فإنه إذا ثبت تواطؤ المستثمر أو المستثمرين ينبغي إسقاط حق هؤلاء مع متابعتهم قضائياً بسبب تحويل الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية.

### المبحث الثاني : عقد الامتياز آلية لإستغلال العقار الفلاحي في ظل القانون 03/10

لقد عدل المشرع الجزائري عن حق الانتفاع الدائم لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، التي وردت في نص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية و أخذ بحق الامتياز كنمط جديد لاستغلال هذه الأراضي و ذلك في نص المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي.

في هذا السياق سنحاول تبيان مفهوم عقد الامتياز الفلاحي (المطلب الأول) و تكوين عقد الامتياز الفلاحي في (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

اتخذ المشرع الجزائري الامتياز كنمط جديد و حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية حيث عرّفه في قوانين عديدة و بالأخص القانون رقم 10-03 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، سيتضح معنا مفهوم الامتياز الفلاحي بدراسة تعريفه و خصائصه (الفرع الأول) ثم شروطه (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول : تعريف و خصائص عقد الامتياز الفلاحي

لقد عرف الفقه و القانون عقد الامتياز الفلاحي و ذلك بإعطائه عدة تعاريف و التي نستخلص منها مجموعة من الخصائص التي تميز عقد الامتياز

## أولا : تعريف عقد الامتياز الفلاحي

سنتطرق من خلال هذه النقطة لتعريف عقد الامتياز بصفة عامة من خلال تعريفه لدى فقهاء القانون ثم للتعريف القانوني له .

### 1 - التعريف الفقهي لعقد الامتياز الفلاحي :

لقد اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف شامل لعقد الامتياز , لذا سنحاول إبراز أهم التعريفات الفقهية لعقد الامتياز الفلاحي , منها :

تعريف الفقيه الفرنسي **DE LAUBADERE** حيث عرف عقد الامتياز الفلاحي على أنه : " إتفاقية تقوم بموجبها هيئة عامة تدعى الهيئة المانحة للامتياز بتكليف هيئة خاصة تدعى صاحب الامتياز بتسيير مرفق عام على نفقته و تحت مسؤوليته , مقابل دفعه لإتاوة يتلقاها من مستخدم المرفق" (1).

تعريف الدكتور **عمار بوضياف** حيث عرفه على أنه : " عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية و البلدية , بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز , يقوم بتسيير و استغلال مرفق عومي لمدة محددة و يقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله و أمواله متحملا

---

DE LAUBADERE, Traité des contrats administratifs, tome 2, 11ème éditions, LGDJ, -1  
P285.

المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى مقابله صاحب الامتياز مبلغا ماليا يحدد في العقد و يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق "(1).

كما عرفه أيضا الأستاذ أحمد محيو على أن : " امتياز المرفق العام هو اتفاق تكلف الإدارة شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل المرفق العمومي "(2).

و يلاحظ أن كل التعاريف السابقة تطرقت إلى عقد الامتياز المنصب على مرفق عمومي و الذي يتم منح تسييره لشخص معنوي أو شخص طبيعي , و هو ما جاء مخالفا لما نصت عليه القوانين المنظمة لعقد الامتياز الفلاحي التي تعتبر الطرف المتعاقد مع الدولة منحصر في الشخص الطبيعي دون غيره .

## 2- التعريف القانوني لعقد الامتياز الفلاحي :

من خلال استقراء جملة من القوانين و المراسيم المتعلقة بالامتياز عموما و الامتياز الفلاحي على وجه الخصوص نستخلص مجموعة من التعاريف كما يلي :

- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 و المتضمن توجيه المؤسسات

العمومية الإقتصادية , أورد تعريفا لعقد الامتياز في المادة 55 منه حيث نصت

1 - عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص55.

2 - أحمد محيو، محاضرات حول المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1996، ص440.

على: " أن التسيير يتم وفقا لعقد إداري للامتياز , و بموجب دفترالأعباء العامة , و

المنازعات المتعلقة بالأمالك العامة هي ذات طابع إداري " (1)

- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن منح

الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الواقعة في المناطق الخاصة في مادته

الخامسة (05) عرف عقد الامتياز على أنه : " هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة

و لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة , شخصا

طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية

اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة

في إطار المرسوم التشريعي رقم 93/12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 و المتعلق

بترقية الاستثمار "(2).

- أما القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي فقد

عرفه في نص مادته الثالثة (03) الفقرة الثالثة على أن : " الامتياز هو عقد تمنح

بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل

دفع إتاوة سنوية "

1- قانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 ، يتضمن توجه المؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 2.

2- مرسوم تنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن منح الامتياز في الأراضي التابعة للأمالك

الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67.

و يلاحظ على هذه المادة أنها أوردت مصطلح شخص و هي واسعة و تشمل الشخص المعنوي و الطبيعي , كما استعملت عبارة العقارات الفلاحية و هي أيضا واسعة و تشمل الأرض و ما احتوت من مباني و عقارات<sup>(1)</sup>.

- ليتم التخصيص و التحديد الدقيق لطبية الشخص في القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة , حيث عرف عقد الامتياز في مادته الرابعة (04) كما يلي : " هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من الجنسية الجزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز , حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة , و كذا الأمالك السطحية المتصلة بها على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية .

\_ يقصد في مفهوم هذا القانون ( بالأمالك السطحية ) مجموعة الأمالك الملحقه بالمستثمرة الفلاحية و لاسيما منها المباني و الأغراس و منشآت الري "

ثانيا: خصائص عقد الامتياز الفلاحي.

ينفرد عقد الامتياز الفلاحي بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن بقية العقود الواردة

على العقار، و من أهمها:

1- مصطفى كحال، مرجع سابق، ص38.

## 1- عقد إداري:

على الرغم من عدم النص صراحة في أحكام القانون 10-03 على طبيعة العقد إلا أننا نجد فيه مقومات العقد الإداري من خلال المادة 04 و العناصر المذكورة فيها. و تتمثل هذه المقومات فيما يلي:

- عقد الامتياز يبرمه حصريا شخص معنوي عام.
- بقصد إدارة ملك عام (الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية) و تسييره.
- و أن تظهر نيته في هذا العقد الأخذ بأسلوب القانون العام.
- تضمين العقد شروطا استثنائية و غير مألوفة في عقود القانون الخاص<sup>(1)</sup>

## 2- عقد الإمتياز ينشئ حق عيني عقاري:

زيادة على حق المستثمر في استغلال الأرض و الأملاك السطحية المتصلة بها، نص المشرع الجزائري صراحة من خلال المادة 12 من القانون رقم 10-03 على أهم خاصية لعقد الامتياز و هي إمكانية صاحب الحق من رهن حق الامتياز كضمانة لأي قرض لدى الهيئات المالية ، بنص: "...يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض " و تعتبر هذه المادة خروجاً عن المبدأ العام المنصوص عليه في المادة 884 فقرة 2 من القانون

---

1- فاطمة الزهراء لعامرة، عقد الامتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016/2017، ص 12 و 13.

المدني التي تقضي أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، و ذلك لأن الرهن يتأسس على حق الامتياز و ليس على حق الملكية لأنها تبقى دائما ملك للدولة غير قابلة للحجز<sup>(1)</sup>

### 3- عقد الإمتياز محدد المدة و قابل للتجديد

على عكس ما هو معمول به في ظل القانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، الذي كرس حق الانتفاع الدائم نجد أن عقد الامتياز حدد المدة القانونية للعقد أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد و ذلك طبقا لنص المادة 04 من القانون 10-03.

#### الفرع الثاني: شروط عقد الامتياز الفلاحي

من المسلم به أن كل العقود تستوجب مجموعة من الشروط لينعقد العقد صحيحا و المتمثلة في شروط عامة من رضى، محل، سبب و الشكلية. فإن المشرع خصى عقد الامتياز بشروط تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز و أخرى تتعلق بالأراضي محل الامتياز.

#### أولا: الشروط الواجب توافرها في المستثمر صاحب الامتياز

إن المشرع الجزائري اشترط أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا، يتمتع بالجنسية الجزائرية و أن لا يكون سلوكه غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني. هذه المواصفات تؤهله للاستفادة من حق الامتياز، لذا سنتعرف على هذه المواصفات بالتفصيل على النحو التالي.

1- بريك الزويبير، مرجع سابق، ص15.

1- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعيا:

اشترط القانون 10-03 من المستثمر صاحب الإمتياز أن يكون شخصا طبيعيا، حيث استثنى الأشخاص المعنوية من تطبيق هذا القانون مهما كانت طبيعتهم و حدد الأشخاص في المادة 05 منهبالأشخاص الحائزين لعقود انتفاع دائمة رسمية و مشهرة أو قرارات ولائية الذين وفوا بالتزاماتهم في ظل القانون 87-19<sup>(1)</sup>.

استثنت المادة 07 من القانون 10-03 الأشخاص:

- الذين حازوا على حقوق انتفاع في ظل القانون رقم 87-19 لكنهم أجروا معاملات أو اكتسبوا تلك الحقوق أو الأملاك السطحية خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها.

- الذين كانوا موضوع إسقاط موضوع صاد على القضاء

- الذين ألغى الولاية قرارات استفادتهم<sup>(2)</sup>

"غير أنه يمكن أن يكون من المستفيد بالامتياز هيئة أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري أو مؤسسة عمومية إقتصادية أو مزرعة نموذجية التي مهمتها تطوير

1- المادة 05 من القانون 10-03، مرجع سابق.

2- المادة 07 من القانون 03/10، مرجع نفسه.

المادة النباتية أو الحيوانية حب الاستخدام الذي من أجلها وضعت الأراضي تحت التصرف،  
مقابل إتاة تحدد في قانون المالية"<sup>(1)</sup>

## **2- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز متمتعاً بالجنسية الجزائرية.**

اشترط المشرع الجزائري أن يكون الشخص الطبيعي المستفيد بالإمتياز، يتمتع بالجنسية الجزائرية، و ذلك طبقاً لنص المادة 04 من القانون رقم 10-03: ".....تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الإمتياز...".

## **3- أن لا يكون المستثمر صاحب الامتياز قد سلك سلوكاً غير مشرف أثناء ثورة التحرير**

### **الوطني**

هذا الشرط نصت المادة 19 من القانون رقم 10-03 على أنه: " لا يمكن لأياً كان و بأي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على أرض فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة إذا تبين أنه سلك سلوكاً غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.

## **ثانياً: الشروط المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز**

نص القانون رقم 10-03 على شرطين متعلقين بالأراضي الفلاحية محل عقد الإمتياز

وهما :

---

1-المادتين 4 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 11-06، مرجع سابق.

1- أن يكون محل عقد الإمتياز أراضي فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 محل حق انتفاع دائم.

لقد خصص القانون رقم 10-03 بعملية تحويل الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19 إلى حق امتياز، بإستثناء الأراضي المحددة في المادة 07 منه، مع تأجيل معالجة ملفات الأراضي التي هي محل نزاع قضائي إلى غاية صدور حكم نهائي رغم أنها أراضي فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة، تفاديا لإنشاء مراكز قانونية لا يمكن تداركها، و أعمال الرقابة القضائية على أعمال إدارة<sup>(1)</sup>.

لقد ألحق المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الملحقة بالمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و المؤسسات العمومية الإقتصادية مهما كان طابعها و كذلك وسائل الاستغلال، بتسويتها في إطار الإمتياز الفلاحي<sup>(2)</sup>. كما تندرج الأراضي الفلاحية المخصصة للإستصلاح بالإمتياز أو لإنشاء مستثمرات فلاحية جديدة ضمن الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة للمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 و الأملاك السطحية المتوفرة على العقار و المنشور الوزاري المشترك رقم 108 نفس الشيء للأراضي الممنوحة في المحيطات المنشأة في ظل العامة لامتيازات<sup>(3)</sup>.

---

1- مخلوف سعيدة، آليات معالجة العقار الفلاحي في إطار امتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018-2019، ص23.  
2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 11-06، مرجع سابق.  
3- مخلوف سعيدة، مرجع سابق، ص23.

2- أن تكون الأراضي الفلاحية محل عقد الإمتياز في شكل قطعة واحدة.

طبقا لنص المادة 16 فقرة 3 من القانون رقم 10-03 : " قصد في مفهوم هذا القانون ب المستثمرة الفلاحية من قطعة واحدة " كل مستثمرة فلاحية تكون مختلف قطعها متلاصقة و غير مفرقة إحداها عن الأخرى بقطع تابعة لمستثمرات فلاحية أخرى".

### المطلب الثاني: تكوين عقد الامتياز الفلاحي

إن عقد الامتياز الفلاحي كسائر العقود الواردة على العقار ينعقد بين الطرفين، المانح لحق الامتياز و المستفيد من حق الامتياز (الفرع الأول) و يستوجب إجراءات قانونية لانعقاده (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: أطراف عقد الامتياز الفلاحي

بما أن عقد الامتياز عقد إداري يبرم بين الدولة و شخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعى صاحب الامتياز، في ظل القانون 10-03، لهذا فإن الامتياز هو عقد بين طرفين، الدولة كطرف معنوي عام و الطرف الثاني المستثمر صاحب الامتياز، قد يكون شخص معنوي أو طبيعي.

## أولاً: السلطة المانحة لعقد الامتياز الفلاحي

أوكل المشرع الجزائري مهمة دراسة ملفات المستفيدين من حق الامتياز للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث ترسل الملفات المقبولة إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد العقد، أما الملفات التي لم تبث فيها ترسل إلى اللجنة الولائية لدراساتها.

### 1-الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87(1)، فهو يتخذ شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي و التجاري و يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، يخضع في علاقته مع الدولة إلى القانون الإداري(2).

و قد حدد المرسوم التنفيذي رقم 96-87 الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و كذا المهام المنوطة به، فتعددت مهامها بتعدد النصوص القانونية المتضمنة له، و منها ما هو منصوص عليها في القانون 10-03 الذي وسع من صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و من بين المهام المنسوبة له، ما يلي:

---

1- مرسوم تنفيذي رقم 96-87. المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل و المتمم، ج ر عدد 15 لسنة 1996.

2- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص.63

- يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على وجه الخصوص بتنفيذ إجراء تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز بعد تلقي ملفات المستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية و دراستها.
- التنسيق مع اللجنة الولائية بخصوص دراسة الملفات التي تتطلب معلومات تكميلية أو تلك التي تستحق تحقيق في الوثائق أو الوقائع المصرح بها.
- التوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الإمتياز.
- إرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز باسم كل مستثمر<sup>(1)</sup>

## 2-اللجنة الولائية:

أنشأت اللجنة الولائية بمقتضى المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 لتباشر مهامها إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز، فنستخلص أن هذه العملية تمر بمرحلتين من الدراسة، الأولى تتم أما المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأصل عام و إستثناءا و بطلب من هذا الأخير تتم أمام اللجنة الولائية في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها وفق ص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، و من أجل مصداقية هذه اللجنة في دراسة الملفات كان لابد أن تتضمن تشكيلتها عدة هيئات، للتوصل إلى القرار الصائب في قبول الملفات

1- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص68

أو رفضها<sup>(1)</sup>, فذكرت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الأعضاء المشكلة للجنة الولائية فنصت على أنه: " تتشكل اللجنة الولائية المذكورة في المادة 06 أعلاه من:

- مدير أملاك الدولة،
- مدير المحافظة العقارية،
- مدير المصالح الفلاحية،
- مدير مسح الأراضي،
- مدير التعمير و البناء،
- مدير التنظيم و الشؤون العامة،
- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشاتها لدراسة الملفات التي تعرض عليها."

### 3- إدارة أملاك الدولة:

حسب المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل و المتمم، فإن الوزير المكلف بالمالية هو من يتصرف بإسم الدولة في جميع العقود التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، و يضيف عليها الطابع الرسمي و يتولى المحافظة عليها،

1- كحيل حكيمة، مرجع سابق ، ص93.

و تمارس هذه المهمة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 و المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري<sup>(1)</sup> فيتم تفويض مدراء أملاك الدولة الولائين بإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها. حيث جاء في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 ما يلي:

"تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي: " تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأمالك الدولة و بحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها....".

تنص المادة 06 من القانون رقم 10-03 على ما يلي: " تعد إدارة الأملاك الوطنية بإسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز".

نستخلص مما سبق أن إدارة أملاك الدولة تتولى حصريا إعداد عقد الإمتياز<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: المستثمرون المستفيدين من عقد الإمتياز الفلاحي

يمنح حق الإمتياز بموجب عقد، يتضمن هذا الأخير، شروطا نص عليها القانون 10-03 في المادتين 02 و 05 منه، إذ يمنح كقاعدة عامة لكل عضو في مستثمرة فلاحية

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-65 ، المؤرخ في 02 ماس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر عدد 10 لسنة 1991.

2- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص101.

جماعية أو فردية استفاد من أحكام القانون 87-19 و الذين يحوزون عقود رسمية مشهورة في المحافظة العقارية أو قرارات من الوالي.

## 1- أصحاب المحررات المشهورة

أصحاب المحررات المشهورة في مفهوم القانون 10-03 هم:

- أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين يحوزون عقودا إدارية مسجلة و مشهورة بالمحافظة العقارية، و حتى يستفيد هؤلاء من حق الامتياز المنصوص عليه في القانون 10-03 لا بد أن يكون العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع بالأرض الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، صادر من مديرية أملك الدولة قد استوفى الشروط الشكلية و الموضوعية المنصوص عليها في القانون 87-19 نظرا لأهميته كونه يتضمن استغلال أرض فلاحية تابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>.

حددت المادة 02 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50 المؤرخ في 06 فيفري 1990 و المتعلق بإعداد العقد الإداري<sup>(2)</sup>، الشروط المتعلقة بالعقد الإداري و المتمثلة في المحل و الشكلية و الإتاوة و ثمن الممتلكات المتنازل عنها بمطلق الملكية<sup>(3)</sup>.

1- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 16.

2- المرسوم التنفيذي 90-50، المؤرخ في 6 فيفري 1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1997 و كيفيات ذلك، ج ر عدد 06 لسنة 1990.

3- بن رقية بن يوسف شرح قانون المستثمرات الفلاحية، مرجع سابق، ص 129.

- أصحاب العقود التوثيقية المشهورة من بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية و الذين اكتسبوا حق الإنتفاع الدائم نتيجة عملية التنازل لهم عن هذا الحق العيني العقاري من طرف كل مستفيد أصلي، وفقا لشروط منصوص عليها في القانون 87-19. و لأن عملية التنازل التي تمت بموجب عقد توثيقي مشهر، لم تكرر بعقد إداري جديد من طرف إدارة أملاك الدولة، بمعنى أن هذه الأخيرة لم تغير من العقد الإداري الأصلي ليحل المتنازل له محل المتنازل عن الحقوق العينية العقارية إلى جانب المستفيدين الباقين بالمستثمرة الفلاحية، الأمر الذي أدى إلى تنوع عقود الإستفادة لأعضاء المستثمرة الفلاحية، الأمر الذي أدى إلى تنوع عقود الاستفاضة لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة ، و لهذا نجد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 05 من القانون 10-03، قد استعمل مصطلح العقود الرسمية المشهورة، قاصدا بذلك أيضا أحقية هذه الفئة من الاستفاضة من حق الامتياز<sup>(1)</sup>.

- أصحاب الشهادات التوثيقية المشهورة، فبما أن حق الانتفاع الدائم قابل للتنازل و قابل للنقل أيضا، فعند هلاك المستفيد يمكن أن تنتقل حصته في الحق العيني العقاري المشاع إلى وريثه بحكم نص المادة 23 من القانون 87-19، بعد إثبات صلة الورثة بمورثهم عن طريق عقد الفريضة و انتقال الحقوق العينية العقارية بموجب الشهادة

1- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 21.

التوثيقية. وعليه فإن الشهادة التوثيقية تعتبر عقد رسمي مشهر، تعطي لورثة المستفيد الحق في الاستفادة من حق الامتياز، إعمالا بنص المادة 30 من القانون 10-03 و المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326 إذا ما تم تقديمها إلى جانب وثائق أخرى مطلوبة أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في الآجال القانونية الممنوحة<sup>(1)</sup>.

## 2- أصحاب القرارات الولائية:

يعد أصحاب القرارات الولائية من بين المستفيدين لحق الامتياز المنصوص عليه في القانون 10-03، و لا يكون لهم الحق إلا بعد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز، حسب ما نصت عليه المادة 09 من نفس القانون.

يسجل الوعاء العقاري الذي منح في صورة انتفاع محل القرار في سجل مشتملات أملاك الدولة، و ليس في سجل الحفظ العقاري، و من هنا يمكن القول أن نوع الحق الذي يربته القرار الولائي ليس بحق عيني، و إنما هو حق شخصي يتمثل في حق الإستفادة من الأراضي الممنوحة، و بالتالي فهذا الحق يرتب حقوقا و التزامات في مواجهة الإدارة و لا يمكن أن يحتج به ضد الغير، فلو افترضنا أن الحق الذي يمنحه الوالي بموجب قراره هو حق عيني، لثم شهره حسب ما يستوجبه القانون، بحيث تنص المادة 15 من الأمر 75-74 و المتضمن مسح الأراضي العامة و تأسيس السجل العقاري: " كل حق للملكية، و كل حق

1- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 23-24.

عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في المجموعة العقارية..."

و من هنا يظهر الإختلاف الواضح بين كل من مضمون العقد الإداري، الذي يتمثل في حق عيني عقاري يقارب حق الملكية من حيث الخصائص التي يتميز بها، و بين مضمون قرار الوالي الذي يتمثل في حق الاستفادة فقط من إستغلال الأراضي الفلاحية و لم يخضعه القانون لهذا الإجراء بل يكفي تسجيله في سجل مشتملات إدارة أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

#### الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد الامتياز الفلاحي

بعدما تطرقنا لتحويل حق الانتفاع الدائم ناتج عن القانون 87-19 إلى امتياز فإن منح امتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة لا يتم فقط عن طريق حق الانتفاع الدائم بل يمكن الحصول على الامتياز عن طريق الترشح.

#### أولاً: إجراءات سابقة لإبرام عقد الامتياز الفلاحي.

لمنح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق الترشح يستوجب إعلان الترشح للحصول على إمتياز استغلال الأراضي المتوفرة و دراسة ملفات الترشح.

1- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص37.

## 1- إعلان الترشح:

يتجلى من نص المادة 25 فقرة 1 من القانون 10-03 أن محل الامتياز عن طريق الترشح يتمثل في الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها المتوفرة. و يقصد من ذلك تلك الأراضي و الأملاك السطحية غير الممنوحة للمستثمرين الفلاحين، حيث يدخل ضمن هذا المفهوم الأراضي الفلاحية التي لم يحم أصحاب حق الانتفاع الدائم عليها بتقديم طلب تحويله إلى حق إمتياز و كذا الأراضي التي تم إسقاط حق الانتفاع عليها.

في هذا الإطار نصت المادة 17 من القانون 10-03 على إمكانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعلان الترشح لمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة مع ضرورة احترام المادة 15 من نفس القانون. بالرجوع إلى هذه المادة نجد أن الأمر يتعلق بتنازل المستثمر الفلاحي عن حقه العيني العقاري حيث يتدخل أيضا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند الضرورة عن طريق ممارسة حق الشفعة، في هذه الحالة يطبق على الأراضي المسترجعة نظاما خاصا لمنح الإمتياز عليها ذلك وفقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي 10-326<sup>(1)</sup>.

---

1- قبائلي طيب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، المجلد 8، العدد2، بجاية 2013، ص56.

أما عن مشتملات إعلان الترشح، فقد حددتها المادة 04 من القرار الصادر عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية بتاريخ 11 نوفمبر 2012<sup>(1)</sup>، إذ يجب أن يتضمن على الخصوص التحديد الدقيق و المفصل للأوعية العقارية الواجب منحها عن طريق الامتياز و أماكن تواجدها، محتويات ملف الترشح و مكان إيداعه و أخيرا بيان تاريخ نهاية أجل الإيداع.

بالنسبة للأشخاص المعنيون بالترشح، نجد أن الإمتياز الفلاحي يمنح للشخص الطبيعي المتمتع بالجنسية الجزائرية و عدم اتخاذ الشخص المعني سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني. و بالإشارة إلى المادة 17 من القانون 03-10 نجد أنها منحت الأولوية للاستفادة من حق الامتياز عن طريق الترشح لبعض الفئات حيث جاء النص القانوني بالصيغة الآتية:

".....و تعطي الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين
- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم

---

1- قرار وزارة الفلاحة و التنمية الريفية رقم 1344 المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، يحدد كفاءات إعلان الترشح و اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد لسنة 2013.

- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية و يقدمون مشايح لتعزيز المستثمرة الفلاحية و عصرنتها".

## 2-دراسة ملفات الترشيح:

أنشأ القرار الوزاري الصادر بتاريخ 11 نوفمبر 2012 لجنة خاصة تتولى دراسة ملفات المعنيين بالترشيح و لقد قامت المادة 05 من هذا القرار بتحديد تشكيلتها<sup>(1)</sup>. تقوم هذه اللجنة الخاصة بدراسة طلبات الحصول على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بموجب إعلان الترشيح مع مراعاة الأولوية التي منحها المادة 17 من القانون 10-03، حيث تعتمد هذه اللجنة الخاصة عند دراسة طلبات الترشيح المقدمة على معايير مختلفة بحسب الفئة المقدمة لطلب الترشيح.

عند الانتهاء من دراسة ملفات طلبات منح الامتياز التي قامت بها اللجنة الخاصة تحرر هذه الأخيرة محضرا بأشغالها وفقا لما جاء به القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، ترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما تقوم بإعداد القائمة الإسمية للمتريشحين المقبولين التي تعرض على الوالي المختص إقليميا للترخيص بمنحهم حق الامتياز<sup>(2)</sup>.

1-المادة 05 من القرار وزارة الفلاحة و التنمية الريفية رقم 1344، المرجع السابق.

2- قبائلي طيب، مرجع سابق، ص60.

أخيرا يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بناءا للمحضر المعد من طرف اللجنة الخاصة بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول الذي تتوفر فيه الشروط المذكورة في المادة 04 من القانون 03-10 , ثم يقوم الديوان بإرساله مع ملف الترشيح إلى مدير أملاك الدولة للولاية بغرض إعداد عقد الإمتياز<sup>(1)</sup>.

### **ثانيا: إجراءات لاحقة لإبرام عقد الامتياز الفلاحي**

باعتبار أن عقد الإمتياز الفلاحي يمنح حق عيني عقاري طبقا للمادة 04 من القانون 03-10 , فإنه يجب أن يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل و الشهر.

#### **1- تسجيل عقد الإمتياز الفلاحي :**

يجب أن يفرغ عقد الإمتياز الفلاحي في قالب رسمي طبقا لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني و تبعا لذلك فإن المادة 06 من القانون 03-10 جاءت لتبين الجهة التي تعد هذا العقد ألا و هي إدارة أملاك الدولة على أن لها صلاحية إبرام جميع العقود المتعلقة بالأمالك الوطنية الخاصة طبقا لأحكام القانون رقم 30-90 المتعلق بالأمالك الوطنية و المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط و كفايات إدارة الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة كما يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل و الشهر طبقا لأحكام

---

1- قبائلي طيب، مرجع سابق ، ص60.

الأمر رقم رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

إن تحرير عقد الامتياز في الشكل الرسمي زيادة على فرضه من قبل المشرع في القواعد العامة أو في القانون 10-03 تفرضه طبيعة الحق المترتب عن هذا العقد و الناتج عن تجزئة حق الملكية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>

## 2- شهر عقد الإمتياز الفلاحي:

يقصد بالشهر العقاري مجموعة القواعد و الإجراءات القانونية التي تهدف إلى تثبيت ملكية العقار و الحقوق العينية الواردة عليه لشخص معين ليحتج بها في مواجهة الغير، يتم تنظيمها في سجلات معدة لإطلاع الكافة مما يجعل الملكية العقارية و الحقوق العينية الواردة عليها ثابتة ذات حجية مطلقة<sup>(2)</sup> و بما أن عقد الامتياز الفلاحي يمنح للمستثمر حق عيني عقاري و هو حق الانتفاع بالأرض التابعة للأمالك الخاصة للدولة فإن هذا الحق لا ينتقل إليه و لا يحتج به على الغير إلا إذا تم شهر عقد منحه بالمحافظة العقارية طبقا لما أشارت إليه المادة 10 من القانون 10-03 و المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 هذا و يتم شهر العقد تبعا لقواعد الشهر العيني في المناطق الممسوحة و حتى في حالة غياب الإيداع المسبق لوثائق المسح و يتعين على المحافظين العقاريين في هذه

1- ليلي زروقي، حمدي بابا عمر، مرجع سابق ، ص61.

2- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق ، ص188.

الحالة تسليم نسخة من العقد المشهر إلى مصالح مسح الأراضي لتعيين وثائق المسح , أو يتم شهر العقد تبعا لقواعد الشهر الشخصي في المناطق غير المسوحة حتى لا تتعطل عملية إعداد العقود و شهرها لعدم وجود مراجع المسح.

و طبقا للمادة 08 من القانون 10-03 فإن عملية إعداد عقد الامتياز و إجراءات وتسجيله و شهره بالمحافظة العقارية تعفى من جميع المصاريف , و بإتمام إجراءات شهر هذا العقد يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسليم نسخة من العقد للمستثمر , و القيام بشكليات تسجيل المستثمرة في بطاقة المستثمرات الفلاحية المنشأة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 16 جوان 2011 المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية , و ذلك على نفقة صاحب الامتياز.

## الفصل الثاني :

### أثار عقد الامتياز الفلاحي

يترتب عن عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، عدة آثار، من إلتزامات و حقوق ، أثناء تنفيذ العقد بين الأطراف المتعاقدة ، حتى و لو أن عقد الإمتياز يتصف بعدم التكافؤ بين طرفي العقد ، حيث نجد من جهة مانحة الإمتياز و صاحبة الهيمنة و شروط المسبقة ، من جهة أخرى المستفيد من الإمتياز ، المستثمر الذي يوقع على دفتر الشروط دون تفاوض مسبق ، رغم ذلك لكل الطرفين حقوق و إلتزامات متبادلة، قد تنشأ أيضا عند تنفيذ عقد الإمتياز نزاعات بين الأطراف أو بمناسبة تنفيذ العقد مع الغير .

سنتطرق في هذا الفصل على حقوق و التزمات الأطراف في المبحث الأول و الرقابة الإدارية و القضائية عند تنفيذ عقد الإمتياز في المبحث الثاني .

### المبحث الأول: آثار و حقوق الالتزامات الناشئة عن عقد الإمتياز الفلاحي

إن انعقاد عقد الامتياز كسائر العقود الأخرى يرتب حقوقا و التزامات على عاتق أطرافه، هذه الآثار تمتد إلى صاحب الامتياز الذي عليه تنفيذ بنود العقد و استغلال الأراضي و الممتلكات السطحية المتصلة بها مع تمتعه بالحقوق و التقيد بالامتيازات وفقا لدفتر الشروط و المبادئ العامة الاستغلال الأراضي الفلاحية. هذا علينا التعرف على حقوق و التزامات المستثمر (مطلب أول) و صلاحيات السلطة المانحة للامتياز و أثر الامتياز على المستثمرة (مطلب ثاني).

### المطلب الأول: حقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز

ممارسة حق الامتياز يرتب حقوق للمستثمر ، يوقع التزامات حددت في دفتر الشروط الممضي مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، باعتبار أن قطاع الفلاحة أصبح المحرك الحقيقي لنمو الاقتصاد الوطني من خلال الاستغلال الفعلي و الأمتل للأراضي الفلاحية في إطار استعمال الموارد الطبيعية المتاحة، و تأمين مالكي و مستغلي الأراضي الفلاحية وربط المستغلين بالأرض، و لتحقيق ذلك لابد من تمتع المستثمر بحقوق (الفرع الاول) مقابل الوفاء بالتزاماته (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز.

يعتبر حق الانتفاع بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الأملاك السطحية أهم حق حافظ عليه القانون 10-03 المتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، كأصل عائد للمستفيدين في إطار القانون 87-19 الذي كان يعطي للمنتفع حق الملكية لجميع الممتلكات المكونة لزمة المستثمرة ما عدا الأرض، إضافة إلى باقي الحقوق العيني و المالية الناشئة عن حق الامتياز المتمثلة في:

أولاً: الحقوق العينية الناشئة عن حق الامتياز.

نظرا لكون حق الامتياز حق عيني تتفرع عنه جملة من الحقوق العينية في إطار تسيير المستثمرة و الحفاظ على سيرورتها و ديمومتها

### 1- حق الاستغلال و الانتفاع بالأرض و الممتلكات السطحية محل الامتياز

إن التسيير يعد المستثمرة الفلاحية حق للمستثمر في الاستغلال المباشر بصفة فردية أو جماعية<sup>(1)</sup> وفقا لبنود دفتر الشروط المتعلقة بحقوق صاحب الامتياز، و الاستغلال الحر للأرض و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه للأغراض الفلاحية، و الامتناع عن ذلك يعتبر إهمال من المستثمر يعرضه للمتابعة بالإخلال بالتزاماته تصل حد فسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة، مع الحرص على أن لا يفضي هذا الاستغلال إلى تغيير الوجهة

1- المادة 02 من دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمنشور رقم 1939، المادة 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 11-06، المذكورين سابقا.

الفلاحية للأرض و لا يتم إلا في ظل أدوات التوجيه و مخططات و برامج التنمية الفلاحية و الريفية و أدوات تطير العقار الفلاحي<sup>(1)</sup>. هذا ما جسده التعليم الوزاري رقم 246 المؤرخة في 24 مارس 2011 المتعلقة بإنشاء مستثمرات جيدة للفلاحة و تربية الحيوانات الصادرة عن وزير الفلاحة التي نصت بأنه أثناء تحديد المحيطات من الواجب الأخذ في الحسبان المعطيات المتوفرة المتواجدة في المخطط الوطني و الجهوي للتهيئة و التعمير، المخطط التوجيهي للتنمية الفلاحية الغابية و الرعوية للولاية، عقود النجاعة المعدة في إطار إعادة التجديد الاقتصاد الفلاحي و إعادة التجديد الريفي، المخطط الوطني للماء و تفرعه، المخطط التوجيهي العام لتنمي المناطق الصحراوية، مخطط تنمية الهياكل القاعدية بالولاية و برامج التنمية القطاعية<sup>(2)</sup>.

و في هذا الجانب جاءت تعليمتي وزير الفلاحة الأولى رقم 917 في 02 نوفمبر 2013 المتعلقة بضرورة الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية و الثانية رقم 1456 في 28 سبتمبر 2016 التي تنص كلا منهما على التنفيذ الصارم على تقييم عملية استصلاح و استغلال الأراضي الفلاحية خاصة منها الممنوحة في إطار الامتياز<sup>(3)</sup>

1- المادة(2) من القانون 08-16، المذكور سابقا.

2- التعليمية الوزاري رقم 246 المؤرخة في 24 مارس 2011 المتعلقة بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات الصادرة عن وزير الفلاحة.

3- التعليمية الوزاري 917 المؤرخة في 02 نوفمبر 2013 المتعلقة بضرورة الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية

## 2- القيام بكل تهيئة و /أو بناء ضروريين للاستغلال أفضل للاراضي.

يمكن للمستثمر القيام بكل تهيئة أو نشاط من شأنه تطوير القدرات الانتاجية للمستثمرة لكن هذا البناء أو الانشاء لا يتم داخل المستثمرة إلا برخصة صريحة تسلم وفقا للاجراءات التشريعية المعمول بها في التعمير و حق البناء<sup>(1)</sup>، يمنح الديوان الترخيص بالبناء داخل المستثمرات الممنوحة في إطار الامتياز في ظل قوانين التعمير و البناء خاصة القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

## 3- حق التنازل عن حق الامتياز

إن التنازل عن الامتياز ضمن الشكال و الشروط المحددة في قوانين الامتياز لا يكون بصفة مطلقة و إنما وفقا لنوعين التنازل للغير و التنازل لأحد ذوي الحقوق<sup>(2)</sup>

### أ- التنازل عن حق الامتياز للغير.

عند تنازل عضو من المستثمرة الجماعية عن حقه في الشيوخ بعد إعلام الديوان كتابيا بوصل استلام، لتمكين أعضاء المستثمرة أو الديوان لابداء رغبتهم بقبول أو رفض الشفعة في أجل (30) يوم<sup>(3)</sup> فعند الرد الايجابي باقتناء حق الامتياز المعروض للبيع إعلام الديوان

1- المادة 34 من القانون 90-25، مرجع سابق .

2-المواد (13،14،15) من القانون 10-03، مرجع سابق .

3- المادة 15 من القانون 10-03، مرجع سابق .

و صاحب الامتياز المتنازل قصد المباشرة شكلية للتنازل، أما في حالة الرد السلبي أو غياب الرد في الآجال المحددة يمكن للديوان ممارسة حق الشفعة، و في حالة عدم اختيار الديوان و أعضاء المستثمرة الجماعية ممارسة حق الشفعة فإنه بعد موافقة الوالي يرخص الديوان للمستثمر بمواصلة التنازل عن حقه لامتياز جديد على المدة المتبقية<sup>(1)</sup>.

#### ب- التنازل بالمجان لذوي الحقوق في حياة المستثمر صاحب الامتياز.

إن التنازل مجاناً لأحد ذوي حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز يتم في حياته لصالح ذوي الحقوق لفترة المتبقية من الامتياز في حالة العجز أو بلوغ سن التقاعد، التحويل بالمجان وجوباً يكون خال من الديون المرتبطة بحق الامتياز لاسيما اتاوة أملاك الدولة و الديون الجباية و القروض البنكية<sup>(2)</sup>. و يتم بإيداع ملف التنازل من المعني لدى الديوان يحتوي الوثائق الضرورية للتنازل و صلة القرابة منها ( التنازل، وثائق الحالة المدنية لاثبات صلة القرابة، الشهادة الطبية للعجز لطبيب محلف) ليوقع الديوان دفتر الشروط مع المكتسب الجديد و تحويل الملف لأعداد عقد الامتياز بالمدة المتبقية (ملحق لنموذج التنازل).

1- المواد 18 و ما بعدها من المرسوم 10-326، مرجع سابق .

2- المادة 14 من القانون 03-10، و البند 03 من المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

#### 4- حق التوريث و الانتقال حق الامتياز

لقد منح المشرع للمستثمر حق انتقال الامتياز بالتوريث لأنه حق عيني عقاري ينتقل إلى الورثة ب وفاة صاحب الامتياز ضمانا لاستمرار استغلال الأراضي، و على الورثة إيداع ملف انقل في أجل سنة من وفاة مورثهم بانتهاج أحد الطرفين باختيار أحد الورثة لتمثيلهم و تحمل حقوق و أعباء مستمرة مورثهم أو التنازل لفائدة أحدهم<sup>(1)</sup>.

أ- الحالة التي يفوض فيها الورثة أحدهم من أجل تمثيلهم و تحمل أعباء المستثمرة:

ملف انتقال حق الامتياز يجب أن يحوي على وكالة رسمية موقعة من أغلبية الورثة لأحد الورثة من أجل تمثيلهم و توقيع دفتر الشروط أمام الديوان، و يتم تحرير عقد الامتياز باسم كل الورثة في الشيوخ للفترة المتبقية<sup>(2)</sup>.

ب- حالة استفادة أحد الورثة من تنازل جميع الورثة نميز بين نوعين من التنازل:

التنازل بين الورثة يخضع لقواعد التنازل بالمجان مع واجب احتواء ملف الانتقال على تنازل الورثة معد أمام موثق لفائدة الوريث المعني ليوقع الوريث المعني دفتر الشروط مع الديوان للاستفادة بامتياز للمدة المتبقية.

1- المواد (13،25) القانون 10- 03 ، مرجع سابق .

2- الفقرة الأخيرة من المادة 12 المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق .

أما التنازل بمقابل من الضروري احتواء الملف على شهادة تنازل موقعة بصفة مشتركة بين الورثة و المستثمر الجديد مع إيداع خمس (5/1) مبلغ المعاملة لدى مفتشية أملاك الدولة، ليمضي الوريث المعني دفتر الشروط مع الديوان للاستفادة بامتياز المدة المتبقية. و في كل الحالات السابقة يحرر عقد الامتياز الجيد بالمدة المتبقية و إلغاء العقد القديم من طرف أملاك الدولة بمجرد إشهار العقد الجديد، و تحمل طالب الامتياز الجديد المصاريف المرتبطة بإعداد العقد و إمضاء دفتر الشروط.

#### 5- حق الخروج من الشيوخ و تشكيل مستثمرة فردية

بغية تحسين تركيبة المستثمرات الفلاحية و تشكيل مستثمرات فلاحية متجانسة ناجعة أعطى المشرع للمستثمر العضو في المستثمرة الجماعية الحق في اختيار تشكيل مستثمرة فردية بموجب طلب إلى الديوان اذي يفصل فيه بطابفة المساحة الجديدة للمساحة المرجعية المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>. و لعل الهدف من ذلك هو الحفاظ على ديمومة المستثمرة الفلاحية من خلال تحديد مساحة مرجعية لتشكيل مستثمرة فردية، و ضمان موافقة المستثمرين الشركاء الآخرين تقاديا للنزاعات و الخلافات و التقسيمات العشوائية، التي تعتبر مصدرا للعراقيل و سببا لانسداد عمل المستثمرات الجماعية، و السماح للمستثمرين بتشكيل مستثمرة وفقا لمعايير لا تؤثر في النجاعة الاقتصادية للمستثمرة، لذا فالخروج من الشيوخ أما بصفة ودية بموافقة أعضاء المستثمرة أو عن طريق العدالة.

1- المادة 11 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق

أ- حالة الخروج من الشروع بالطريقة الودية

إذا وافق الشركاء على خروج المستثمر الشريك من خلال توقيع باقي أعضاء المستثمرة الجماعية على شهادة تحمل الموافقة حسب النموذج المرفق بالملحق للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809<sup>(1)</sup>، يقدم العضو الشريك الملف للديوان الذي يحتوي على الشهادة السابقة و مخطط القسمة بالتراضي، و ترير الخبرة معد من طرف الخبير العقاري يبين فيه المستثمرات الجديدة، فبعد تحقق الديوان من مطابقة الملف للشروط المعمول بها و المساحة المرجعية و الوثائق اللازمة يوقع العضو الشريك دفتر الشروط و يحيل ملفه إلى أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز الجديد مع تحمل طالب الخروج من الشروع المصاريف المرتبطة بإجراءات الإعداد ( ملحق للتصريح " بالموافقة لفائدة المستثمر الشريك بإنشاء مستمرة فردية").

ب- الخروج من الشروع عن طريق القضاء

في حالة عدم موافقة المستثمرين الشركاء على خروج المستثمر الشريك الطالب من الشروع يمكنها اللجوء الجهة القضائية المختصة لفصل في طلبه طبقا للقانون رقم 10-03 و المرسوم التنفيذي رقم 97-490.

- المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية<sup>1</sup> التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

عند الفصل بقبول الطلب يوقع المستثمر مع الديوان دفتر الشروط و يحول ملفه الذي يحوي بالضرورة على (الحكم النهائي و مخطط القسمة الذي يعده الخبير العقاري المعين من طرف القاضي) إلى أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز الجديد مع تعديل عقود الامتياز الجيد مع تعديل عقود باقي أعضاء المستثمرة الجماعية و تحمل الطالب كل المصاريف المترتبة عن إعداد و إجراء تحويل الملف من الديوان.

### 6- حق تجميع مستثمرات بغية توسيعها

أراد المشرع الجزائري تشجيع المستثمرين على عصرنة الأراضي الممنوحة و تحديث مستثمراتهم و توسيع القاعدة الإنتاجية الفلاحية فسمح بتجميع المستثمرات طبقا للمادة 24 من القانون رقم 08-16 تنص بأن " التجميع عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة و قابلة للاستثمار غير متقطعة، أو متكونة من قطع مجمعة بشكل جيد..."، كرسه القانون 10-03 كحق لتحسين هياكل المستثمرات مع شرط أن تشكيل المستثمرة الفلاحية الجديدة لا يتعارض مع المادة 16 منه التي لا تسمح باكتساب أكثر من ح امتياز واحد عبر التراب الوطني و المؤبدة بالتعليمية الإدارية رقم 04858 المؤرخة في 05 ماي 2014 المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك

الوطنية<sup>(1)</sup>، التي منعت اكتساب أكثر من حق امتياز عن طريق الشراء إلا بترخيص من جهات عليا، لأن الهدف من حق التجميع هو التوسعة لتكوين مستثمرة مشكلة من قطعة واحدة متجانسة قطعها متلاصقة غير متفرقة عن بعضها البعض بقطع لمستثمرات فلاحية أخرى. لذا فإن حق المستفيد في التجميع لا يتم إلا عن طريق عملية توسعة المستثمرات أو اكتساب حصص عقارية بإعطاء الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين للأراضي الفلاحية المتوفرة المعلن عن ترشحها بعد ترخيص من الوالي من أجل توسيع مستثمراتهم.

غير أنه تنفيذا للبند الثالث من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من طرف اللجان<sup>(2)</sup> أوصت في حالة اكتساب عدة حصص من المستثمرة الفلاحية الجماعية بضرورة تسوية المستغلين الذين يحوزون عليها ضمن نفس المستثمرة أو عدة مستثمرات تشكل مجموعة الأراضي مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع الحرص مع عدم التعارض مع المادتين 6 و 16 من القانون 10-03 و تطبيق المادة 23 المرسوم 326-10<sup>(3)</sup>، كما حث عنه المنشور الوزاري المشترك 1839 السالف الذكر أنه لتسوية وضعية أصحاب المشاريع المصغرة، عليهم أن ينتظموا على شكل تجمعات و تشكيل تعاونيات بهدف الاستفادة من

---

1- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 04858 المؤرخة في 05 ماي 2014 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة" منح الامتياز على عدة قطع فلاحية متناثرة.

2- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من طرف اللجان، المادة 23 المرسوم 326-10، مرجع سابق.

3- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808، مرجع نفسه.

المزايا المتعلقة بالمنافع المشتركة منها ( المسالك الفلاحية، و التجهيزات، و استغلال المورد المائي)، و تسهيل تسويق الإنتاج الفلاحي، و الاستفادة من التمويلات البنكية و المزايا الجبائية، على أن يكون كل تغير لصاحب الامتياز بناء على دفتر الشروط و عقد جديد<sup>(1)</sup>.

### 7-الحق في تجديد و إنهاء عقد الامتياز.

يحق لصاحب الامتياز تجديد مدة الامتياز عند اقتضاها بتقديم طلب إلى الديوان في مدة سنة قبل تاريخ الانتهاء وفقا لبنود دفتر الشروط، و في حالة عدم تقديم طلب التجديد أو عند تقديم طلب فسخ عقد الامتياز مسبقا بواسطة إشعار سنة واحدة على الأقل تسترجع أملاك الدولة الأراضي و الأملاك السطحية الممنوحة للامتياز على الحالة التي هي عليها، مع تعويض لصاحب الامتياز المعني على تلك الأملاك السطحية عكس ما كان في القانون 87-19 يسمح تملك الأملاك السطحية للمستفيدين<sup>(2)</sup>. مع خصم الديون البنكية و الجبائية المستحقة مع مبلغ التعويض، و يمكن للمستثمر الطعن في هذا المبلغ أمام القضاء المختص.

### ثانيا: الحقوق المالية و المادية.

كرس المشرع زيادة على الحقوق السالف ذكرها حقوق مالية لتنمية المستثمرات و المساهمة في النجاعة الاقتصادية و ضمانا لاستمرارية و ديمومة المستثمرات حقوقا مالية

1- المادة 18 من القانون 10-03، مرجع سابق .

2- المادة 07 من القانون 87-19، مرجع سابق

تكفل للمستثمر المساهمة في عصرنة و تطوير مستثمرة و تجهيزها بما تلزمه من بنيات أو تجهيزات التي من شأنها تطوير المستثمرة و توفير الانتاج الفلاحي، و ذلك من خلال جملة من الرهون و القروض المالية و الدعم المالي من الدولة نتناول في هذا الصدد الحق في إبرام عقود الشراكة و حق الرهن للحق العيني لدى هيئات القرض(1).

### 1-الحق في إبرام عقود الشراكة

يحق للمستثمر إبرام اتفاقية شراكة بموجب عقد شراكة رسمي مشهر محرر أمام موثق مع أشخاص طبيعيين من ذوي الجنسية الجزائرية أو أشخاص معنوية خاضعين للقانون الجزائري. على أن يكون جميع أصحاب السهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، وفقا لشكليات اتفاق الشراكة، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يتأكد من مدى مطابقة الشروط المتفق عليها، على أنها لا تشكل خطرا في تحويل الوجهة الفلاحية للمستثمرة و الأملاك السطحية، و في حالة عدم احترام تلك الاتفاقية لذلك فإن الديوان يباشر إجراء إسقاط حق الامتياز كإخلال بالتزامات يترتب عنه فسخ عقد الشراكة(2).

للمستثمر الحرية في تحديد مدة عقد الشراكة بشرط ألا تتجاوز مدة الامتياز المتبقية، على أن تبين اتفاقية الشراكة (مساهمات كل الشركاء، برنامج الاستثمار، توزيع المهام و المسؤوليات ظل احترام المادة 22 من القانون رقم 10-03، كفيات المشاركة في نتائج

1- المادة 12 من القانون 10-03، مرجع سابق .

2-المادتين (26،21)، مرجع نفسه

الاستغلال، تقاسم الأرباح). و لتشجيع الاستثمارات و عصنة المستثمرات الفلاحية الممنوحة بالامتياز فإن عقود الشراكة بين الخواص كرسها المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017<sup>(1)</sup> الذي يعتبر الشراكة ليس إيجارا و لا تنازلا و إنما اتفاق يساهم فيه كل شريك بجزء من وسائل الإنتاج قصد الرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة بموجب عقد سمي مشهر لدى موثق طائفة البطلان، مع احترام نسب المشاركة المحددة في المادة 62 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009<sup>(2)</sup>.

## 2- حق رهن الامتياز كضمان لقروض لتمويل نشاطات المستثمرة

انطلاقا من المادة 12 من القانون رقم 10-03 فإنه يحق تأسيس رهن يثقل الحق الناتج عن حق الامتياز لفائدة هيئات القرض عملا بالمادة 986 من القانون المدني تنص "تسري حقوق الامتياز العقاري، أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا يتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق"<sup>(3)</sup>. و بهدف توجيه أحسن للاستثمار الفلاحي طبقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 1839 فإنه يجب على المستثمر الشروع في الأشغال المتفق عليها بمجرد الحصول على مقرر التأهيل سواء بتمويله الخاص تسمى المساهمة الشخصية أو بالقرض البنكي المطلوب،

1- منشور وزاري مشترك رقم 1809، مرجع سابق .

2- المادة 62 من الأمر 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ج . ر عدد 44 المؤرخة في 26 جويلية 2009.

3- المادة 986 من القانون المدني، مرجع سابق .

لذا حق الامتياز عيني يقدم للحصول على قرض أو تمويل مالي لتطوير و تمويل المستثمرة خصوصا في مجالات ( الدعم المالي للدولة، التمويل التعاضدي، القرض البنكي) و يشمل الرهن البنائيات التي يمكن تشييدها<sup>(1)</sup>(ملحق لدفتر شروط المحدد لحقوق وواجبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في إطار الاستصلاح عن طريق الامتياز).

لهذا فكل مستفيد بقطعة أرضية ضمن محيط فلاحي مثبت بمشروع في دفتر الشوط الموقع مع الديوان في إطار المحيطات المستقبلية لمستثمرات فلاحية جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 108 ملزم بإنجاز ذلك في أجل ستة (06) أشهر من تاريخ استلام عقد الامتياز مع الحصول على قرض مالي يسمى "قرض التحدي" في حدود المليون (1.000.000.00) دينار للهكتار الواحد مقابل سند الامتياز<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

يقع على عاتق المستثمر المستفيد للامتياز جملة من الالتزامات الناتجة عن العقد، و لعل أهم التزامات المستثمر و هو الاستغلال الشخصي للأراضي دون التنازل عن الحقوق و الالتزامات المترتبة عن الامتياز إلى الغير إلا بإذن السلطة مانحة الامتياز، لذا

1-المادة 85 من القانون 08-16، مرجع سابق .

2- المادة 85 من القانون 08-16 ، مرجع نفسه.

فالتزامات المستثمر نقسمها إلى التزامات مرتبطة بشخص المستثمر في القرة الأولى و الفقرة الثانية للالتزامات المرتبطة بتسيير المستثمرة<sup>(1)</sup>.

#### أولاً: الالتزامات المرتبطة بشخص المستثمر

يقصد بالالتزامات الشخصية للمستثمر ما يتعلق بشخصه كطرف أساسي في العقد منها الإدارة الشخصية و المباشرة للأراضي الممنوحة له في إطار الامتياز من خلال الاستغلال المباشر و الفعلي بصفة منتظمة و دائمة للمستثمرة. إضافة إلى الالتزام العملي لكل مستثمر و المتمثل في التصريح بكل اتفاقية شراكة كتابيا و إعلام الديوان بكل حدث جديد بالمستثمرة وفقا لبنود دفتر الشروط.

كما يجب على صاحب الامتياز إعلام الديوان بكل حدث قد يؤثر على السير العادي للمستثمرة نزع أو اقتطاع من أراضي المستثمرة سواء من طرف الغير أو من طرف الدولة أو تغيير للوجهة الفلاحية للمستثمرة.

#### -الإدارة الشخصية و المباشرة للمستثمرة-

إن الإدارة الشخصية و الاستغلال الشخصي للأراضي مكرس بالمنشور المؤرخ في 047 نوفمبر 1981 المتعلق بشروط توزيع أراضي العرش الذي أثبت صفة المستغل

1- هيام مروة، القانون الإداري الخاص " المرافق العامة الكبرى و طرق إدارتها الاستملاك الأشغال التنظيم المدني"، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، بيروت، الطبعة الأولى لسنة 2003، ص 107.

الشرعي لا يكون إلا بوضع اليد و الحيابة الهادئة و العننية و التي أوجبها قانون الامتياز<sup>(1)</sup> و على أصحاب عقود الامتياز بإدارة مستثمراتهم بصفة مباشرة و شخصية و احترام الالتزامات وفقا لدفتر الشروط و أحكام المادة 22 من القانون 10-03، حتى و لو إذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين عليهم تعيين ممثل لتسيير أشغال و علاقات المستثمرة و كيفية توزيع استعمال مداخلها بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير (مثل ما كان مقرر سابقا في ظل المادة 15 القانون 87-19) مع خضوع جميع الأعضاء لنفس الحقوق و الواجبات لكن يمكنهم تنظيم علاقاتهم عن طريق اتفاق لا يحتج به على الغير طبقا للمادة 22 من القانون 10-03، لكن المشرع لم يعطي لهذا الاتفاق الرسمية و ترك الحرية لشكل تحريره و طريقة تعيين الممثل، و إن كان عضو ملزم بالمشاركة المباشرة و الشخصي في الأشغال ضمن إطار جماعي طبقا للمادة 20 من القانون 87-19، مع عدم تحمل العضو العقاب أو إجراء قانوني بصفة شخصية و مباشرة على حدى<sup>(2)</sup>.

يجب على المستثمر المحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية، و هو التزام يقع على جميع الأعضاء، وفاة أحدهما و فسخ الامتياز لأحدهم لا يؤدي لتوقيف الاستغلال الذاتي و الجماعي للمستثمرة و الأملاك السطحية، عكس القانون رقم 87-19 الاتفاق بين أعضاء المستثمرة الجماعية جوازي.

1- المواد ( 3 و 4) من المنشور المؤرخ في 04 نوفمبر 1981 المتعلق بشروط توزيع أراضي العرش  
2- شيخ محمد زكريا، "أثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة تشريعات و التعمير و البناء، العدد الخامس، جامعة مستغانم، مارس، 2018، ص 63-64.

ثانيا: الالتزامات المتعلقة بتسيير المستثمرة.

إن التزامات المستثمر في تسيير المستثمرة تكمن في استغلال ممتلكاتها و الحفاظ على استثماريتها و العمل على عدم تغيير طابعها الفلاحي أو الأضرار بممتلكاتها العقارية أو السطحية من خلال توفير الوسائل الكافية لاستثمار الأرض و الاطلاع على كامل مقوماتها السطحية و استعمالها لنشاطاتها الفلاحية مقابل دفع أتاوة مالية سنوية تحدد تصنيف المناطق الفلاحية هذا ما سنتناول في النقاط التالية:

**1- توفير الوسائل الكافية لاستثمار الأرض مع الاطلاع الكامل على قوام الأملاك الممنوحة.**

باعتبار أن الطبيعة الفلاحية هي كل دورة بيولوجية ذات طابع نباتي أو حيواني تشكل مرحلة أو مراحل ضرورية لسيرورة الدولة و كل الأنشطة المقامة عليها منها (تخزين المواد النباتية أو الحيوانية، تحويلها و تسويقها التي تكون مرتبطة حصريا بالمستثمرة)، لذا ألزم المشرع المستثمر بالاطلاع على قوام الأملاك المنقولة و غير المنقولة بهدف تطوير ورفع الإنتاج و المساهمة في الإنتاج الاقتصادي و التنمية الوطنية و هو هدف حق الانتفاع سابقا، و الذي أعاد تأكيده في القانون رقم 10-03 من خلال أن موضوع الامتياز يشمل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها لاسيما المباني و الأغراس و منشآت الري و استعمالها لأهداف ذات صلة بالنشاطات

الفلاحية و الاعتناء بها من واجبات كل مستثمر و لو كان شخص معنوي عام المادة 04 من دفتر الشروط الخاص بمنح الامتياز لصالح الهيئات العمومية الملحق بالقرار في 29 مارس 2011، و التزامات المستثمر التعهد ب:

- العمل على إثمار الأراضي الممنوحة في الامتياز بالاستغلال الأمثل للأراضي و الأملاك السطحية
- عدم استغلال مباني المستثمرة إلا لتحقيق أهداف متصلة بالنشاطات الفلاحية و البرامج المقررة
- احترام شروط الاستغلال و الإنتاج و التسويق المحددة في البرامج المقررة
- عدم ترك الأراضي الممنوحة في إطار الامتياز دون استغلال لمدة سنة دون عذر مقبول، لأن قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل فعلا تعسفا في استعمال الحق ( المادة 49 من القانون 90-25)، و التزام المستثمر بضرورة عدم إهمال الأراضي و جميع الممتلكات السطحية التابعة لها و حمايتها بصفة منتظمة و دورية حسب المواسم الفلاحية و النشاطات الفلاحية دون تحويل طابعها الفلاحي، و القيام بكل

عمل أو نشاط يهمل المستثمرة أو بغير و جهتها الفلاحية و عدم التقيد بالالتزامات يعرض المستثمر للمتابعة<sup>(1)</sup>. طبقا للمواد 28 و 29 من القانون رقم 10-03.

## 2- استعمال مباني المستثمرة و أراضيها في نشاطات فلاحية مع عدم تأجيرها

ألزم المشرع المستثمر باستعمال مباني المستثمرة لأهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية مع عدم تأجير الأراضي أو تأجيرها من الباطن، و عصرنة المستثمرة وفقا لمعايير و برامج استثمارية و علمية و قدرات تقنية الراضي أو تأجيرها من الباطن، و عصرنة المستثمرة وفقا لمعايير و برامج استثمارية و علمية و قدرات تقنية و مالية، من خلال تكييف مباني المستثمرة في النشاط الفلاحي و العمل على التنسيق بين الاستثمارات و التوجه الاقتصادي في مجال الصناعة و الزراعة الغذائية و الوسائل المتاحة، مع مراعاة خصوصيات مناطق الإنتاج بعيدا على كل تأجير و تقسيم للأراضي وبنائات غير شرعية، لأن كل استعمال لمباني المستثمرة خارج نطاق إبرام اتفاقي الشراكة يعد تأجييرا لمباني المستثمرة يعاقب عليه المستثمر كإخلال بالتزاماته، بعيدا عن الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي سواء باقتطاعها من أجل مشاريع عمومية خراج إطارها القانوني أو استغلالها خارج وجهتها الفلاحية خاصة على مستوى المستثمرات<sup>(2)</sup>.

1- شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص64 و65.

2- شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص65.

### 3- دفع الإتاوة و الرسوم المتعلقة بمدة الامتياز.

تعتبر إتاوة أملاك الدولة واجبة الدفع كمقابل للتمتع بحق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، كالتزام ضروري مفروض سنويا على المستفيدين من الامتياز و هو امتداد لديون الإتاوة في ظل الجهاز السابق المتعلق بحق الانتفاع الدائم (القانون رقم 87-19) و المفروضة على المؤسسات و المزارع النموذجية في ظل المرسوم التنفيذي 11-06. طبقا للمادة 4 القانون 10-03 إلتزام المستثمر بدفع الإتاوة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، كمقابل مالي سنوي<sup>(1)</sup>. ينظمه قانون المالية في المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 تنص بأن: "الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية و أصناف الأراضي مسقية أو غير بالهكتار و سنويا<sup>(2)</sup>."

### المطلب الثاني: حقوق و التزامات السلطة المانحة للامتياز

تعد الدولة الطرف الأول في عقد الامتياز بصفتها المالكة للأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها، و من ثم فهي مكلفة بحقوق و التزامات تقع على عاتقها ، نتناولها عبر الفرعين التاليين:

<sup>1</sup> - يغلى مريم، "استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة " عقد الامتياز الفلاحي"، مجلة الباحث في العلوم القانونية و السياسية، كلية الحقوق، العدد الأول، جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس، جوان 2019، ص 19.

<sup>2</sup> - المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخ في 29 أوت 2010.

## الفرع الأول: حقوق السلطة المانحة للامتياز

من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة بموجب عقد الامتياز، ما يلي:

### أولاً: حق الرقبة

يقصد بالملكية في القانون المدني، حق التمتع و التصرف بالأشياء<sup>(1)</sup>، فهو الذي يرد على شيء من الأشياء، و يخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال و لاستغلال و التصرف في هذا الشيء، و ذلك في حدود القانون.

فحق الاستعمال، يقص به سلطة المالك في استخدام ملكه فيما يصلح له من وجوه الاستعمال، على يتقيد المالك في استعماله للشيء بالقيود التي يفرضها القانون، حيث أنه لا يجوز له استعماله استعمالاً يحدث ضرراً للغير، و إذا تصورنا استعمال الأراضي الفلاحية فإن استعمالها لا يكون إلا بالحصول على ثمار الشيء، و من ثم لا نكون أمام استعمالها، بل في سلطة استغلالها، فيقصد بحق الاستغلال إذن سلطة استثمار الشيء للحصول على ثماره، و التي تكون في الأصل من حق المالك غير أن هناك حالات قد يتنازل المالك عن هذه السلطة لفائدة الغير<sup>(2)</sup> أما التصرف بمعناه الواسع ، يقصد به استخدام الشيء استخداماً يستنفذ السلطة المقررة كلياً أو جزئياً، و عليه فهو بهذا المعنى يتسع ليشمل التصرفات القانونية و المادية على الشيء محل حق الملكية أما التصرف بمعناه الضيق، يقصد به

1- المادة 674 من القانون المدني المعدل و المتمم

2- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص33.

سلطة إبرام التصرفات القانونية التي من شأنها أن تؤدي إلى نقل الحق كلياً أو جزئياً، و هذا هو المقصود بحق التصرف كعنصر من عناصر الملكية<sup>(1)</sup>، أو ما يصطلح عليه بحق الرقبة و من أهم الحقوق التي تثبت للدولة بموجب عقد الامتياز، هو حق الرقبة، الذي يعد من أهم الحقوق التي تتمتع بها، ذلك أن هذا الحق يخول لها صلاحيات و سلطات واسعة في مجال تطبيق القانون 03/10، كسلطتها في المراقبة و توقيع الجزاء.

و بمنح الدولة حق استغلال الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها إلى المستثمر صاحب الامتياز حسب نص المادة 04 من القانون 03/10، تكون قد احتفظت بحق الرقبة لنفسها، أما استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها، فتكون للمستثمر صاحب الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية.

### ثانياً- الحق في ممارسة الشفعة

للحفاظ على الأراضي الفلاحية من النهب و التلاعب، و لتفادي كل الضغوطات المحتملة على المستثمرين أصحاب الامتياز من طرف أصحاب المال، و للحفاظ على الفلاحين الحقيقيين، نص المشرع من خلال نص المادة 15، على أنه في حالة التنازل عن حق الامتياز، يمكن للدولة ممارسة حقها في الأخذ بالشفعة.

1- نفس المرجع، ص32.

و تقرير هذا الحق للدولة في مجال الأراضي الفلاحية يهدف على فتح مجال استغلالها لفائدة الفلاحين الشباب الذين لديهم قدرات علمية و تقنية في مجال الفلاحية، و إعادة منحها للفلاحين الذين نوعت ملكيتهم، و كذلك توسيع و تحسين قدرات المستثمرات الفلاحية بما يتماشى و التطور في طرق الاستغلال، و محاربة المضاربة غير المشروعة في ميدان الأراضي الفلاحية من عملية القسمة و التجزئة لمحافظة على طابعها الفلاحي<sup>(1)</sup>.

و قبل تبيان كيفية ممارسة هذا الحق من طرف الدولة، لابد من معرفة الشفعة أولاً، ثم معرفة الإجراءات المتبعة في ذلك:

### 1-تعريف الشفعة

الشفعة في مفهوم المادة 794 من القانون المدني المعدل و المتمم، هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، فهي تثبت لكل من مالك الرقبة، الشريك في الشيوخ، و صاحب حق الانتفاع.

و بتملك الدولة لحق الرقبة، يسمح لها بممارسة الشفعة إعمالاً بنص المادة 795 أعلاه، و المادة 14 و 15 و 25 من القانون 03/10، و ذلك بواسطة الديوان الوطني

1-أسماعين شامة، مرجع سابق، ص242.

للأراضي الفلاحية الذي يعد صاحب الحق في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة و لحسابها<sup>(1)</sup>.

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

و ممارسة الدولة للشفعة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفق القانون 10-03، تكون في المرتبة الثانية بعد نزول باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة عن رغبتهم في الأخذ الشفعة بمعنى أن الأولوية تمنح لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة كمرتبة أولى ثم تأتي في المرتبة الثانية طبقا لنص المادة 15 منه، و يعد هذا كاستثناء على المبدأ العام المقرر في نص المادة 795 من القانون المدني المعدل و المتمم، التي تتقدم فيه الدولة على باقي الشفعاء في الأخذ بالشفعة باعتبارها مالكة لحق الرقبة..

## 2- إجراءات الشفعة :

بين القانون رقم 10-03 إلى جانب القانون المدني، لاسيما المواد من 799 إلى 803 منه، الكيفية التي يتم من خلالها ممارسة الحق في الشفعة.

1- المادة 5 من لمرسوم التنفيذي رقم 96-87، و المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المعدل و المتمم، المادة 62 من القانون رقم 90-25 المعدل و المتمم، مراجع سابقة

بالرجوع إلى نص المادة 15 من القانون 10-03 نجد أن حق ممارسة الشفعة تعطى بالأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة ثم يليها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة التنازل عن هذا الحق من طرفهم و لذا يجب على المستثمر صاحب الامتياز الذي يريد التنازل عن حقه ، أن يعلم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برغبته في التنازل عن حق الامتياز قصد ممارسته لحق الشفعة.

لم يبين المشرع من خلال نص المادة 17 شكل التصريح لكن بالرجوع للقواعد العامة يجب أن يكون التصريح رسميا طبقا للمادة 801 من القانون المدني و يتم عن طريق محضر قضائي<sup>(1)</sup> أو بواسطة رسالة موسى عليها مع الإشعار بالوصول مع تبيان مبلغ التنازل و اسم و لقب و موطن المرشح الاقتناء الامتياز. و أمام ممارسة الديوان للشفعة علينا التفرقة بين حالتين:

**1- حالة المستثمرات الفردية:** في هذه الحالة فإن ممارسة الشفعة تكون الأولوية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هذا لوجود عضو واحد فقط في المستثمرات أمام هذا الوضع لا يبقى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سوى إبداء رغبته في الأخذ بالشفعة أو عدم الأخذ بها عن طريق رسالة مكتوبة، خلال ثلاثين يوما من تاريخ استلامه للإنداز الرسمي للمتضمن التصريح بالرغبة بالتنازل عن حق الامتياز.

1- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الاسلامية، و القانون المدني الجزائري، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008، طبعة الثانية، ص 204.

فإذا كان رد الديوان إيجابياً فإن ممارسة الشفعة تتم وفقاً للأحكام القانون المدني، المادة 799. و في حالة ما إذا كان الرد سلبياً، وبعد انقضاء الآجال القانونية، يرخّص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر صاحب الامتياز بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الامتياز للغير و هذا للمدة المتبقية له<sup>(1)</sup> طبقاً للمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم

326.-10

**2- حالة المستثمرات الجماعية:** في حالة التنازل عن حق الامتياز من قبل عضو من مستثمرة فلاحية جماعية هنا نطبق أحكام المادة 15 أعلاه أي أن حق الشفعة يكون بالأولوية لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة.

يهدف المشرع من خلال إعطاء الأولوية بالأخذ بالشفعة إلى باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية إلى تجميع الأراضي و عدم تشتيتها مع إحترام الحد الأقصى للمساحة المرجعية المبينة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490.

إن طبيعة الشفعة الممارسة من طرف الدولة بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هي شفعة إدارية لأن المستفيد يتمتع بصفة الشخص المعنوي العام<sup>(2)</sup>.

1- كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 120-121.

2- كحيل حكيم، مرجع نفسه، ص 120.

### ثالثا- حق الرقابة:

تتمتع الدولة بحق ملكية على الأراضي الفلاحية التابعة لها فهي مسؤولة على المحافظة عليها و على استغلالها طبقا لما يمليه القانون ، فعلى الدولة ممارسة سلطتها في الرقابة على أعمال المستثمرين أصحاب الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية.

تمارس الدولة رقابتها بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و من أهم المهام التي أسندت لهذا الأخير ، ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز وضع أدوات تقييم لاستعمال المستدام و الأمتل من طرف أصحاب الامتياز و السهر على عدم تغيير الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي .

تتمثل هذه الرقابة في الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في أي وقت، قد معاينة النشاطات التي تتم على أرض المستثمرة الفلاحية<sup>(1)</sup> و مدى مطابقتها لدفتر الشروط و القانون 10-03.

### رابعا-فسخ عقد الامتياز

ينتج عن ممارسة مانح حق الامتياز حق الرقابة على أعمال المستثمرين الخاصة بالمستثمرة الفلاحية فلها الحق أيضا في توقيع العقوبات المتمثلة في فسخ العقد ، و هذا في حالة عدم التزام المستثمر صاحب الامتياز بما جاء في دفتر الشروط و القانون 10-03.

1- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص122.

يمكن لإدارة أملاك الدولة بإرادتها المنفردة فسخ العقد، لكنها ملزمة باتباع بإجراءات مسبقة المتمثلة بالأعدار بالتنفيذ، بالرجوع إلى ماء في المادة 28 من القانون 03-10 نجد أن المشرع قد أعطى حق فسخ العقد الامتياز للإدارة من أجل إنجائه في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المنصوصة عليها قانونا و هذا ما يعرف بالفسخ الإداري.

### خامسا- استرجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها:

في حالة إسقاط حقوق المستثمرين أو ورثتهم لسبب عدم قبول ملفات التحويل من طرف اللجنة الولائية، أو بسبب عدم إيداع ملفات التحويل خلال الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 03-10، يحق للدولة بواسطة مديرية أملاك الدولة استرجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية بكل الطرق القانونية.

كما يحق عند نهاية حق الامتياز سواء بالطرق العادية و غير العادية استرجاع الأراضي الأملاك السطحية.

### الفرع الثاني: إلتزامات السلطة المانحة للامتياز

تتمثل الإلتزامات التي تقع على عاتق الدولة و هي السلطة المانحة للإمتياز في إعداد عقد الامتياز و تسليمه و التعويض عند نهاية عقد الامتياز.

أولاً- إعداد عقد الامتياز و تسليمه:

يتضح من المادة 6 من القانون 10-03 أن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز يتم إعداده من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة، حيث يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر لوحدته في حالة شيوع و بحصص متساوية عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية و باسم جميع الورثة في الشيعت تطبيقاً لنص المادة 12 من القانون 10-03 .

تلتزم السلطة المانحة للامتياز بإعداد العقود الأصلية و إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري، تسلّم نسختين منه للمدير الولائي للديوان الوطني للاراضي الفلاحية، يحتفظ هذا الأخير بنسخة واحدة ، و يسلم النسخة الثانية إلى المستثمر صاحب الامتياز، و هذا بعد استكمال شكليات التسجيل في بطاقةية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.

ثانياً- التعويض عند نهاية عق الامتياز

عند انتهاء عقد الامتياز الفلاحي سواء بانقضاء المدة في حالة عدم التجديد أو بطلب من المستثمر قبل نهاية المدة القانونية أو عن طريق الفسخ الإداري، يترتب عن ذلك تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي الأملاك السطحية المتصلة بها.

قد تكون الأملاك المسترجعة، فإما أن تكون بوضعية جيدة و إما أن تكون في حالة سيئة، في الحالة الأولى فإن التعويض يتقرر لفائدة المستثمر على القيمة المضافة في المستثمرة الفلاحية و التي زادت من قيمتها، أما في الحالة الثانية فإن مبلغ التعويض المقرر لفائدة المستثمر يقتطع منه نسبة 10% كتعويض يعود للدولة نتيجة الأضرار التي لحقت بالمستثمرة الفلاحية و هذا طبقا لمضمون المادة 26 من القانون 10-03.

مبلغ التعويض يشمل فقط الأملاك السطحية ، و المتمثلة في المباني الأغراس و منشآت الري، كما يشمل مبلغ التعويض أيضا الامتيازات و الرهون المحتملة التي تنقل للمستثمرة إعمالا بنص المادة 27 من القانون.

أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن في مبلغ تعويض أمام الجهات القضائية المختصة و هذا لضمان حق المستثمر لكل تعسف يصدر عن الإدارة.

### المبحث الثاني: الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز

إن حماية الأراضي الفلاحية أولوية سياسية لترقية الانتاج الفلاحي و الحفاظ على طابعها الفلاحي من قواعد صارمة و هيئات ردية مستقلة لحمايتها، نظرا للأهمية لقطاع الفلاحة كقطاع استراتيجي بامتياز لضمان الأمن الغذائي للبلاد لذلك منحت الدولة حق الرقابة على منح الامتياز و المستثمرات إلى هيئاتها أجهزتها متخصصة لهذا الغرض بنصوص تنظيمية لعملها و الوقوف على تطبيق بنود الامتاز و احترام القواعد المنصوص عنها، غير أن الرقابة القضائية في حال نزاعات قضائية توجب تدخل الهيئات القضائية، كما أن عقد الامتياز ليس أبديا يمكن انقضائه بعدة طرق، لهذا نتعرف على الرقابة الادارية على الامتياز (المطلب الأول) و (المطلب الثاني) نتناول فيه الرقابة القضائية و طرق انتهاء الامتياز الفلاحي.

### المطلب الأول: الرقابة الإدارية على امتياز الأراضي الفلاحية

إن ممارسة حق الامتياز على الأراضي الفلاحة التابعة للدولة، يخضع لرقابة الدولة لحماية الأراضي من كل استغلال لغير الغرض المخصصة له و من التصرفات و المعاملات الغير القانونية التي ترد عنها.

غير أن هذه الرقابة تختلف من هيئة إلى أخرى و من مرحلة إلى أخرى ( من بداية ملف الامتياز الذي يخضع لهيئات الرقابة الوصائية و التحقق من مدى مطابقة ملفات

طالبى الامتياز و المعاملات الواردة فى ذلك المجال و قد تلجأ هذه الهيئات إلى الرقابة الميدانية)، و تمتد هذه الرقابة إلى ما بعد منح الامتياز من خلال مساندة و مراقبة المستثمر و مدى وفائه بالتزاماته و التمتع بحقوقه الناتجة عن الامتياز فى ظل احترام القوانين و التنظيمات المعمول و لا تتم عن طريق آليات رقابة، نتعرف على رقابة الديوان الوطنى للأراضى الفلاحية (الفرع الأول) و (الفرع الثانى) نتعرض فيها إلى هيئات الرقابة الأخرى.

### الفرع الأول : رقابة الديوان الوطنى للأراضى الفلاحية

باعتباره الديوان أداة تابعة للدولة لذا خصه المشرع بصلاحيات هامة لتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية و حددها بالملحق بالمقرر رقم 785 المؤرخ فى 31 أكتوبر 2010<sup>(1)</sup> و منها ما يتعلق بأعمال إدارية من خلال دراسة و مطابقة الملفات و التحقق منها بالإضافة إلى توقيع دفتر الشروط مع كل مستفيد، إضافة إلى الرقابة الميدانية على المستثمرات الممنوحة فى إطار الامتياز و متابعة أصحاب الامتياز بالإختلالات ، و استغلال الأراضى المتوفرة فى إطار ممارسة حق الشفعة ، نتعرف على الرقابة الإدارية للديوان على المعاملات العقارية لمنح الامتياز (أولاً) ، (ثانياً) الرقابة الميدانية للديوان على المستثمرات.

### أولاً - الرقابة الإدارية للديوان الوطنى للأراضى الفلاحية على منح الامتياز

يقوم الديوان بدراسة ملفات الامتياز و مطابقتها للقانون و التحقق من توفر الشروط المطلوبة فى ملف الامتياز فى إطار تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز فى ظل القانون 03-10 و ما يتوفر عليه من وثائق إلزامية<sup>(2)</sup>. و فى حالة ما تطلب الملف معلومات

1- ملحق بالمقرر رقم 785 المؤرخ فى 31 أكتوبر 2010 المحدد لصلاحيات ديوان الوطنى للأراضى الفلاحية.

2- المادتين 03، 05 من المرسوم 10-326، مرجع سابق.

تكميلية استحق تحقيقا في الوثائق أو وقائع الامتياز المصرح بها فإنه يرسل الملف إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي مع متابعة نتائج إجراءات هذه الدراسة التي توجب على اللجنة الولائية إعلام الديوان و طالب الامتياز بالقبول أو رفض الامتياز<sup>(1)</sup>.

يتابع الفلاحين المستفادين في ظل القانون 87-19 بإخلالهم لعدم إيداع ملف تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز في المدة المحددة بثمانية عشر شهرا (18) و إخطارهم بإعذارين متباعدين بشهر واحد يثبتهما محضر قضائي ليقوم بعدها بمباشرة إجراءات إسقاط الحق و استرجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية بسعي من مديرية أملاك الدولة و له حق الشفعة على تلك الأراضي إلى حين توزيعها<sup>(2)</sup>.

يقوم بمتابعة المعاملات الواردة على حق الاتياز من خلال:

- متابعة إجراءات التنازل عن حق الامتياز و مراقبة كل المعاملات الادارية و المالية و المتعلقة بالعملية
- الفصل في طلبات الخروج من الشيوخ لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع الحرص على الحفاظ على المساحة المرجعية لتشكيل مستثمرة فردية في ظل عمليات التجزئة بالمرسوم التنفيذي رقم 97-490 السالف الذكر.
- يطبق إجراءات انتقال حق الامتياز للورثة بعد وفاة مورثهم من خلال مراقبة مدة إيداع الملف المحددة بأجل سنة واحدة من تاريخ وفاة مورثهم و في حالة فوات الأجل عليه إخطار القضاء المختص.
- يقوم بترسيم عقود الشراكة كحق للمستثمر طبقا للمادة 21 من القانون 10-03 التحقق من الشروط و احترام الاجراءات و الشكليات المحددة قانونا بموجب رثسمي

1- المواد (06،08) من المرسوم 10-326، مرجع نفسه .

2- المادتين (30،31) من القانون 10-03 ، و المادتين (09، 10) من المرسوم 10-326، مرجع سابق .

مشهر كشرط ضروري بعد إعلام الديوان تحت طائلة البطلان، مع التحقق من الجنسية الجزائرية للشركاء و نسب المشاركة المحددة في الأمر 09-01 لقانون المالية لسنة 2009، حقه في إسقاط الامتياز حالة إثبات أن عقد الشراكة يشكل خطرا على المستثمرة بالتالي إسقاط الشراكة تلقائيا.

- يقوم بالإجراءات المتعلقة بامتياز الأراضي المتوفرة بالاعلان الترشح عن طريق الاعلانات إلى أمانة اللجنة داسة طلبات المترشحين للامتياز إلى توقيع دفاتر الشروط مع المترشحين المقبولين و إرسال الملفات إلى أملاك الدولة لتحريير العقود طبقا للقرار رقم 1344 السالف الذكر.

يمنح الترخيص بالبناء داخل المستثمرات طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء الطبقة على الأراضي الفلاحية مع الحرص على احترام بنود هذا القرار قصد الحفاظ على الطابع الفلاحي و المراقبة حتى بعد منح الترخيص و الوقوف على عملية تشييد البناء و المنشآت و التجهيزات<sup>(1)</sup>.

يعد بنك معلومات عقارية للاراضي الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز من خلال مسك ووضع بطاقة المستثمرات الفلاحية بناء على القرار رقم 404 المؤرخ في 16 يونيو 2011 المتعلق بإجراءات إعداد البطايقية المستثمرات الفلاحية<sup>(2)</sup> مع الحرص على تجديدها دوريا و تحيينها حسب المنشآت و العمليات الفلاحية الهادفة لدقة عصرنة المستثمرات الفلاحية و كل المعاملات العقارية الواردة عليها " و يضبطها باستمرار و يعد فهرسا للقدرات ممتلكات العقار الفلاحي يستعمل كأساس لتدخل الدولة لممارسة الرقابة في مجال استغلال العقار الفلاحي"<sup>(3)</sup>.

1- المنشور الوزاري رقم 1809، مرجع سابق .

2- القرار الوزاري رقم 404 المؤرخ في 16 يونيو 2011 المتعلق بإجراءات إعداد البطايقية المستثمرات الفلاحية.

3- مصطفىاوي عابدة، مرجع سابق، ص10.

## ثانيا- الرقابة الميدانية للديوان الوطني للاراضي الفلاحية للمستثمرات الفلاحية

دون الاخلال بالمهام الإدارية للديوان السالفة الذكر، يمكن للديوان ممارسة الرقابة الميدانية على المستثمرات في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها طبقا للقانون 10-03، تنفيذا للمادة الرابعة من دفتر الشروط الامتياز المبرم مع صاحب الامتياز التي توجب على المستثمر الامتثال لعمليات الرقابة و تقديم يد المساعدة لأعوان الرقابة، من خلال تسهيل الدخول للمستثمرة و تزويدهم بكل المعلومات و الوثائق المطلوبة، فالديوان يتمتع بالرقابة الميدانية للمستثمرات بالتحقق من تطبيق و احترام بنود الامتياز بممارسة سلطاته بالمعاينة الميدانية كما يلي:

### 1- رقابة الديوان على التزامات المستثمر صاحب الامتياز

تتم المعاينة الميدانية للديوان من خلال دوريات الرقابة تنفيذا للمادة الرابعة من دفتر الشروط للتحقق من التزامات المستثمر و في حالة إخلالها يدون أعوان الديوان محضر معاينة عن كل إخلال، ليكلف بعدها الديوان محضر قضائي لاثبات الحالة و توجيه إعدار لصاحب الامتياز المخل، و عند عدم إمتثاله بإزالة الاخلال يخطر أملاك الدولة لفسخ الامتياز. لذا يعد ضابط عمومي في متابعة الالتزامات و الاخلال بها تبعا للرقابة و المتابعة بإجراءات الفسخ الامتياز ووضع الأراضي و الأملاك السطحية قيد الاستغلال بموجب حق الشفعة كأراضي متوفرة إلى حين إعادة توزيعها إلا أن الشفعة المقصودة في هذا الباب الشفعة الإدارية تختلف عن الشفعة المدنية المنصوص عليها في القانون المدني لأن الهدف منها حماية الأراضي الفلاحية من التلاعبات و إخراجها عن وجهتها الفلاحية و حماية المنفعة العامة"<sup>(1)</sup>.

1- بريك الزويبير، مرجع سابق، ص71.

## 2-رقابة الديوان على استغلال و استثمار الأراضي الفلاحية

باعتبار أن الديوان حارسا على أملاك الدولة في إطار الامتياز الفلاحي تبعا لسلطاته السالفة خاصة ما تعلق بالرقابة و استغلال الأراضي، و السهر على استغلال الأراضي و عدم تغيير طابعها الفلاحي و متابعة كل مغل.

يراقب كل بناء أو تهيئة على الأراضي الفلاحية لا يتم إلا بترخيص من الديوان باعتباره الراعي الأساسي للنجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية مع الحرص على ترسيم اتفاقيات الشراكة التي تخدم الأهداف الفلاحية.

كما يراقب كل تنازل أو تغيير أو حدث جديد عن حق الامتياز إلا بإذن من الديوان إلا تعرض لفسخ الامتياز. يسهر على إنجاز برنامج أشغال الاستصلاح خلال مدة (6) أشهر الموالية للحصول على عقد الامتياز في إطار إنشاء مستثمرات جديدة في ظل المنشور رقم 108 و في حالة عدم الانجاز يبلغ أملاك الدولة لمباشرة إجراءات الفسخ بعد المعاينة الميدانية بمحضر قضائي لاثبات عدم تقدم الأشغال و توجيه إعدار للمعني. يتولى الديوان بالتنسيق مع مديرية المصالح الفلاحية متابعة الأشغال المنجزة على الأراضي الممنوحة في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز في ظل المنشور الوزاري رقم 1839 من خلال عمليات المراقبة الشهرية للوقوف على ظروف الاستصلاح و الاستغلال للأراضي و التأكد من مطابقة النشاطات لبنود دفتر الشروط، مع إعداد محاضر معاينة لحالة تقدم الأشغال، و في حالة ثبوت عدم الانجاز لبرنامج الاستصلاح في الأجل المحددة في دفتر الشروط أو تعديل برنامج الاستصلاح من طرف المستفيد دون الموافقة للمصالح التقنية بالمصالح الفلاحية يقوم الديوان بمتابعته بإبلاغ أملاك الدولة لاتخاذ إجراءات الفسخ الإداري.

### 3-رقابة الديوان لتكريس حق الشفعة

إن حق الشفعة من المهام التي يمارسها الديوان في ظل القانون 10-03 على أراضي المستفيدين الذين تم إسقاط حقهم في الامتياز بسبب إخلالهم بالالتزاماتهم، إسقاط حقوق الانتفاع بسبب عدم إيداع ملفاتهم في إطار تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في الآجال، الأراضي التي توفي أصحابها و لم يودع وراثتهم ملف انتقال حق الامتياز في ظل القانون 10-03، الأراضي المتنازل عنها من أحد أعضاء المستثمرة الجماعية في حالة اتفاقهم على ممارسة حقهم في خلال أجل ثلاثين (30) يوم للرد<sup>(1)</sup>.

بينما في حالة زوال الشخص المعنوي الممنوح له حق الامتياز فإن تملك الأملاك موضوع الامتياز تؤول إلى الدولة و في حالة البيع البدي لتلك الأملاك فإنه يحق للديوان ممارسة حق الشفعة<sup>(2)</sup>. لذا فإنه تمنح حقوق الامتياز المكتسبة من طرف الديوان عن طريق الشفعة عن طريق المزايدة بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي و الأملاك السطحية المقرر منحها بعد ترخيص من الوزير المكلف بالفلاحة تخصيص تلك الأملاك المكتسبة بحق الشفعة في إطار سياسة تجميع المستثمرات.

### الفرع الثاني: هيئات الرقابة الأخرى

يعتبر أسلوب الامتياز اسلوبا جديدا يتطلب رقابة على منحه و تنفيذه من الجهات الإدارية الأخرى إلى جانب الديوان قصد تجسيده، و ألا تكون الرقابة بصفة انفرادية و إنما لابد من تكافل الجهود الإدارية لجميع هيئات الدولة لتنمية الاقتصادية بالاستثمار الفلاحي للأراضي. لذلك فحق الرقابة و الاشراف مكرس سابق في القانون 08-16 لأدوات التوجيه المتمثلة في (مخططات التوجيه الفلاحي، مخططات و برامج التنمية الفلاحية و الريفية،

1- المادة 24 و ما يليها من القانون 10-03، مرجع سابق .

2- المادة 07 من دفتر الشروط الذي يحدد كفاءات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية.

أدوات تأطير العقار الفلاحي) و الهيكل الوطني لحماية الانتاج الحيواني و النباتي، إضافة لرقابة الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية المدرجة بالقانون 87-19، بالتنسيق مع بعض اللجان.

#### أولاً: رقابة اللجان و أدوات التوجيه

أسست هذه اللجان في إطار تطبيق رقابة اللجان الوصية لضمان الاستعمال الحسن للاملاك الوطنية كطبيعتها و غرض تخصيصها، زيادة على رقابة الديوان السالف ذكرها فإن تضاف إليها رقابة اللجان ممثلة في (اللجنة الولائية ، الوطنية، البلدية) و رقابة أدوات التوجيه ممثلة في (مخططات التوجيه الفلاحي، مخططات و برامج التنمية الفلاحية و الريفية، أدوات تأطير العقار الفلاحي) و الهيكل الوطني لحماية الانتاج الحيواني و النباتي، إضافة لرقابة الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية المدرجة بالقانون 87-19، بالتنسيق مع بعض اللجان.

#### 1-رقابة اللجان الوصائية على الامتياز

أ-رقابة اللجنة الولائية: تتشكل هذه اللجنة في ظل القانون 10-03 برئاسة الوالي من (مديرية المصالح الفلاحية، الحفظ العقاري، أملاك الدولة، مديرية مسح الأراضي، مديرية التعمير و البناء، مديرية التقنين و الشؤون العامة، الدرك الوطني المختص إقليمياً) يمكنها الاستعانة بكل شخص لمساعدتها.

تقوم برقابة الملفات من خلال :

- دراسة الملفات الغير مطابقة المودعة في إطار تحويل حق الانتفاع إلى امتياز و ذلك بعد عرضها من طرف الديوان إذ تمارس دورها الرقابي في حالة قبول الملف أو رفضها<sup>(1)</sup>.
- لها دور في انتقاء ترشيحات الامتياز في إطار إنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة و تربية الحيوانات في ظل أحكام المنشور الوزاري المشترك رقم 108.

غير أنه للتوجيه الأحسن للاستثمار الفلاحي فقد تم إيجاد لجنة ولائية جديدة " لجنة تنشيط و توجيه الاستثمار الفلاحي" تعمل على تحديد المحيطات الفلاحية موضوع الامتياز و الأشخاص المؤهلين للاستثمار ، تشرف على تنفيذ مشروع الاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز في ظل المنشور الوزاري المشترك رقم 1839 يختلف أعضائها نوعا ما على اللجنة الولائية المكلفة في ظل القانون 10-03 بعضوية (الصيد البحري، الموارد المائية، البيئة الطاقة، الوكالة الوطنية للموارد المائية و شركة الكهرباء و الغاز للاستشارة، و ممثل بنطك الفلاحة و التنمية الريفية)، تتولى عملية المتابعة و المراقبة لمستفيدي الامتياز عن طريق لجنة خاصة للمتابعة منشأة ممن السيد/ الوالي مكونة من ممثلين عن مديرية المصالح الفلاحية بالمراقبة الشهرية لظروف استصلاح و استغلال الأراضي ومطابقة النشاطات و تقدم الشغال مع إعداد محاضر بذلك تحت طائلة المتابعة بالفسخ الاداري و عند تأخر إنجاز أو تعديل برنامج الاستصلاح دون الموافقة المصالح التقنية للمصالح الفلاحية.

أما المنشور الوزاري المشترك رقم 108 اللجنة الولائية للرقابة تنشأ لجنة للتوجيه و تنفيذ التنمية الفلاحية و الريفية بالولاية برئاسة الوالي و مسؤولي مختلف الهيئات المعنية بقطاع الفلاحة تسهر على (ضمان توجيه أمثل للمحيطات المحددة في مجال ديمومتها

1- المادتين (06،07) من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق

الاقتصادية و الحفاظ على الموارد الطبيعية لاسيما المراعي، توجيه الانتاج نحو ضمان احتياجات السكان و استعمال المنتجات في الأقاليم الموجودة و مراقبة تنفيذ هذا النظام و متابعة بالتقييم).

#### ب-لجان المساعدة:

- اللجنة الوطنية: تكلف برئاسة وزير الفلاحة و ممثله بدراسة الملف التقني و الإحصاء العام للفلاحة.
- اللجنة الولائية المكلفة بالإحصاء: تكلف بمهامها برئاسة الوالي
- اللجنة البلدية: تقوم بمهامها برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>

#### 2-رقابة أدوات التوجيه على الامتياز

قصد توسيع القاعدة الانتاجية للفلاحة و تنمية الاقتصاد ينبغي إعطاء مخطط تحليلي شامل وواسع للاستغلال الأراضي الفلاحية بعيدا عن كل التلاعبات و التجاوزات التي تمس العقار الفلاحي، لقد حص القانون 08-16 على إحداث أدوات و مخططات جديدة تسمح بالاستغلال العقلاني للأراضي مع الرقابة المستمرة للدولة بأدوات التوجيه الفلاحي المتمثلة في ( مخططات التوجيه الفلاح، مخططات و برامج التنمية الفلاحية و الريفية، أدوات تأطير العقار الفلاحي)<sup>(2)</sup>.

1- مصطفىاوي عايدة، مرجع سابق، ص 15 و 16.

2- المادة 07 من القانون 08-16، مرجع سابق .

## ثانيا-رقابة الصناديق و المنظمات الخاصة

عززت الدولة وسائل رقابتها إضافة للوسائل السابقة أجهزة التجديد الفلاحي و الريفي المخصصة من طرف وزارة الفلاحة لإعطاء دراسات لتحقيق القدرات الانتاجية و الاستثمارية للأراضي الفلاحية حسب المناطق منها:

### 1-الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية

أنشأ بموجب قانون المالية لسنة 2000 بهدف إنعاش النشاطات الانتاجية في المجال الفلاحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-413 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص"<sup>(1)</sup>

يعمل الصندوق بمراقبة الاستثمارات الفلاحية و ضبط الاستعمال العقلاني للفلاحة بطريقة عصرية مع الحفاظ على الموارد الطبيعية عن طريق المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية و المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية، و تنفيذ الأهداف الاستثمارية المسطرة لتحقيق استصلاح أكبر مساحات من الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرات فلاحية عن طريق الامتياز وفقا لمشاريع ناجعة مع مراعاة القدرات التقنية والمالية و الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية، لتوسيع القاعدة الانتاجية الفلاحية من خلال التحليل الدقيق والشامل للوسط الزراعي و المناخي مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات المناطق وطابعها.

المصادقة و تشجيع المشاريع التي تضمن ديمومة المستثمرات الفلاحية في جميع المجالات و الحث على إنشاء أقطاب إنتاجية هادفة لتكييف أنظمة الانتاج و مراقبة نوعية المزروعات و النشاطات المقامة حسب طبيعة الأراضي و درجة الخصوبة، بالتنسيق مع المؤسسات التقنية و التنمية منها( المعهد الوطني للبحث الزراعي بالجزائر، المحافظة

1- بريك الزويبير، مرجع سابق، ص78.

السامية لتطوير السهوب، و محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية، الوكالة الوطنية للموارد المائية، شركة الكهرباء و الغاز، بنك الفلاحة و التنمية الريفية ) بإشراف اللجنة الولائية و اللجنة التقنية المنشأة على مستوى كل دائرة، و مديرية المصالح الفلاحية و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

## 2- المنظمة الوطنية لحماية النباتات و المراقبة التقنية

أنشأت المنظمة بموجب القانون 87-17 المؤرخ قفي 01 أوت 1987 المتعلق بحماية النباتات و المراقبة التقنية في الاستعمال الأمثل للوسائل و المعدات..."<sup>(1)</sup>

تهدف إلى تميم الانتاج الفلاحي و حماية الصحة النباتية و الحيوانية و ضبط المنتجات من خلال مراقبة الصحة و المنتجات المشتقة منها و كذا منتجات الصحة الحيوانية و النباتية ذات الاستعمال الفلاحي إلى الرقابة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما، إذ يقع على عاتق سلطة الصحة النباتية مراقبة الحالة الصحية للحيوانات و المنتجات الحيوانية<sup>(2)</sup>.

لها سلطة في تحرير محاضر المخالفات و فرض عقوبات ضد المخالفين تنفيذا للمادة 53 القانون 87-17 تنص بأنه " يقوم أعوان منظمة حماية النباتات في مجال البحث و معينة المخالفات بتحرير محاضر تكون لها حجة أمام القضاء و تكون سببا في فسخ عقد"<sup>(3)</sup> تقابله المادتين 28 و 29 من القانون 10-03 و الرابعة من دفتر الشروط الامتياز المتعلقة برقابة أعوان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المتابعة بالاخلالات بالالتزامات المستثمر صاحب الامتياز.

1- القانون 87-17 المؤرخ في 01 اوت 1987، المتعلق بحماية الصحة النباتية، ج ر عدد 32 الصادر بتاريخ 01 أوت 1987.

2- المادتين (30، 36)، من القانون 08-16، مرجع سابق .

3- المادة 53 من القانون 87-17، مرجع سابق.

### المطلب الثاني الرقابة القضائية على عقود الامتياز الفلاحي

إن استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز قد ينتج عنه بعض المنازعات، بالرجوع إلى القانون 03-10 و مرسومه التنفيذي 10 - 326 ، نجد أن كلاهما أشار في بعض المواد إلى الحالات التي يمكن فيها اللجوء للقضاء ، بذكر عبارة "يمكن إخطار" أو "تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة"، دون تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع، لهذا سندرس المنازعات التي يختص بها القضاء العادي في الفرع الأول والمنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في الفرع الثاني من هذا المطلب.

#### الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي ، القسم العقاري بالمحكمة بالمنازعات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم أو مع الغير<sup>(1)</sup> ، هذه المنازعات منها ما هو داخلي يحدث بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم ومنها ما يخرج عن نطاقها الداخلي.

---

1- تنص المادة 515 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون إجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، الصادر بتاريخ 23 أفريل 2008 ، على أنه : " ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المتغلين الفلاحيين بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة وشغلها و استغلالها .

أولاً - المنازعات بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم :

يختص القسم العقاري بالمحكمة المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وشغلها و استغلالها، كما ينظر القسم العقاري في الدعاوي المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الإتفاقية حسب ما نصت عليه المادة 514 من إ.م.إ.ق<sup>(1)</sup>.

تتعلق هذه المنازعات على سبيل المثال، حول تقسيم الأرباح أو عدم التفاهم على تعيين رئيس ونيوب عنهم في كل المستثمرة الفلاحية الذي يمثل عمل يخص المستثمرة، لذا فالقانون /03 10 أوجب على المستفيدين تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير لاسيما تحديد طريقة أو تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية و طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة، كذلك توزيع المداخل و استعمالها التي يمكن الرجوع إليها في حالة وقوع نزاع .

كما ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الإمتياز في حالة عدم قيام الورثة باختيار أحد الحلول المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 03-10 ، في هذه الحالة يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية قصد اثبات تخلي الورثة عن حقهم، يتم رفع الدعوى أمام القضاء العادي، قصاداثبات التخلي

1- أنظر المادة 514 من نفس القانون.

الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة و إدراج أموال التركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة<sup>(1)</sup> كل نزاع ينشأ بين هؤلاء الأطراف في الاتفاقية يدخل ضمن اختصاص القضاء العادي .

### ثانيا - المنازعات بين المستثمرين أصحاب الإمتياز والغير

إذا وقع نزاع بين المستثمر الفلاحية وأي شخص آخر سواء كان طبيعي أو معنوي يحكمه القانون الخاص، سواء كان الأمر يتعلق بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمر أو تعويض ضرر تسبب فيه للغير أو أي نزاع آخر، فالقضاء العادي هو المختص للنظر في ذلك، ما عدا التشكيك في ملكية الأرض<sup>(2)</sup>. إن النزاعات المتصور إنشاؤها بين المستثمر صاحب الامتياز والشريك عند إبرام عقد الشراكة، قد تكون حول قسمة الأرباح كون عقد الشراكة عقد مدني، تطبق عليه القواعد العامة التي تنطبق على العقود المدنية ويخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

إن المستثمرات الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية قد تبرم عقودا مدنية وتقوم بأي عمل آخر كما يمكن تنشأ التزامات وحقوق فيما بين أعضاء المستثمر الفلاحية حول الاستغلال الفلاحي ، حسب الاتفاقية المشتركة بين أعضائها وقد تنشأ حقوق وواجبات

1- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة، طبقا للقانون 10-03، المرجع السابق، ص13.

2- زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص122.

بين المستثمرات الفلاحية كشركات مدنية فيّ تعاملاتها مع الغير و في حالة قيام أي نزاع فإن الاختصاص النوعي ينعقد للقضاء المدني.

ترفع الدعوى في كل الحالات باسم المستثمرة الفلاحية ويمثلها رئيسها ولا تكون باسم أعضائها. كما أن هناك نزاعات متعلقة بالمستثمرة الفلاحية والتي تكون الدولة طرفا فيها في حالة ممارسة حقّ كما أن الشفعة، يمثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يخضع من حيث الاختصاص للقضاء العادي.

### الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

كرس المشرع الجزائري العمل بالمعيار العضوي عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، طبقا للمادة 800 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، فهذه الجهة مختصة بالنظر في المنازعات التي تكون الدولة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع، بحيث تختص بالفصل في تلك القضايا في أول درجة بحكم قابل للاستئناف<sup>(1)</sup>.

في هذا الإطار ، فإن القضاء الإداري يختص بنوعين من النزاعات، الأولى إذا تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية كأن يدعي شخص أن الأرض الممنوحة للمستثمرة الفلاحية أو

1- المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد رقم 01، الجزائر، 2000، ص148.

جزء منها ملك له، أما الثانية إذا اتخذ الوالي قرار بإسقاط حق الانتفاع مرتكبا بذلك تجاوز السلطة و خرقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90<sup>(1)</sup>.

كما أن هناك نزاعات أخرى يختص بها القضاء الإداري مثل المخالفات المرتكبة من طرف البلديات، كذلك يختص بالنظر في النزاع في حالة فقدان الأراضي الفلاحية لطابعها الفلاحي وفي حالة نزاع الملكية للمنفعة العامة ، إضافة إلى هذا فأهم النزاعات التي يمكن تصور طرحها أمام المحاكم الإدارية هي النزاعات المتعلقة باستحقاق الملكية والنزاعات المتعلقة بإلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة ، كذا أي نزاع يكون نتيجة تصرف صادر عن الإدارة. حسب رأينا قد تثار نزاعات كثيرة في حالة رفض تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، لذا سنتطرق أولا إلى النزاعات المتعلقة باستحقاق الملكية وثانيا إلى النزاعات المتعلقة بمدى مشروعية تصرف الإدارة.

#### أولا - المنازعات المتعلقة باستحقاق الملكية

قد يثار نزاع حول ملكية الأرض كأن يدّعي على ملكيته عي الغير أن مستثمرة فلاحية قامت بالتّ الخاصة، في هذه الحالة يقوم المدعي برفع دعوى لحماية حق ملكيته ويكون ذلك عن طريق رفع دعوى استحقاق الملكية التي تعد من وسائل حماية حق الملكية<sup>(2)</sup>.

1- راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90، مرجع سابق .

2- عامر سامية، مرجع سابق، ص72.

بصفة عامة إن دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولاً، فهي الدعوى التي تقوم لحماية الملكية، كل مالك يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير<sup>(1)</sup>.

باعتبار أن المعيار العضوي هو الفاصل في مسألة الاختصاص النوعي للجهات القضائية الإدارية، تأسيساً عليه يعود الاختصاص للجهة القضائية الإدارية بالفصل في دعاوى الملكية واستحقاقها لاسيما وأن ملكية الرقبة في الأراضي الفلاحية محل الامتياز تعود للدولة.

قضت المحكمة العليا في القرار المؤرخ في 9 ماي 2007 ملف رقم 399822 ، بأن أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المستفيدون من مجرد حق الانتفاع لا يتمتعون بصفة التقاضي ، إذا كانت المنازعة متعلقة بملكية الدولة لأرض المستثمرة وأن قضاة الاستئناف كما فصلوا في دعوى استحقاق يكونوا قد أساءوا تطبيق القانون ، بالتالي فإن قرارهم مشوب بانعدام الأساس القانوني الأمر الذي يعرض قرارهم للنقض والإبطال<sup>(2)</sup>.

طبقاً للمادة 10 و 125 من القانون 90-30 ،المتعلق بالأحكام الوطنية ، نجد أنه لكل من رئيس البلدية، الوالي والوزير المكلف بالمالية لهم الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء ، سواء كمدعين أو مدعى عليهم في المنازعات المتعلقة بالأحكام الخاصة التابعة للدولة.

1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص591

2- لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق، ص339.

إضافة إلى ذلك ، أكدت المادة 183 من المرسوم رقم 91-454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة ، على أن الوزير المكلف بالمالية يختص بمتابعة الدعوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعياً أو مدعى عليه في جميع الأملاك الوطنية الخاصة.

في حالة التشكيك في الملكية كأن يدعي شخص أن الأراضي الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هو ملك له ، يتعين عليه أن يوجه دعواه أمام الغرفة الإدارية ضد مديرية الأملاك الدولة، أما إذا رفعت الدعوى ضد المستثمرة وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجيهها إذا لم ترفع أمام القاضي الإداري . يجب التصريح بعدم الاختصاص النوعي<sup>(1)</sup> .

إلا أن الغرفة العقارية للمحكمة العليا تمسكت باختصاصها في نزاع يتعلق بالتشكيك في الملكية في القرار الصادر عنها بتاريخ 1999/04/28 وجاء فيه ما يلي: " ... حيث أن قضاة الموضوع لم يتفقوا على المستثمرة الفلاحية المطعون ضدها صفة الشخص الاعتباري كما ذهب إليه الطاعنون خاصة أن المادتين 13 و 14 من القانون 87-19 أقرتا للمستثمرة الفلاحية صفة شركة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية، إن ما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها أن تقم فيها الجهة المالكة لتعلق الدعوى بالملكية ولكون أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق انتفاع دائم على الأرض الممنوحة للمستثمرة من طرف الدولة كما نصت عليه المادة 6 من القانون المذكور أعلاه ويقضائهم كما فعلوا فإن قضاة الموضوع لم يخالفوا القانون بل طبقوا ضمناً أحكام القانون رقم

1- بن علال عبد الرفيق، مرجع سابق، ص56.

30/ 90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية لاسيما المواد 10 و125 منه وكذا المادة 183 من المرسوم رقم 91-454 ، المؤرخ في 1991/11/23 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة ومنها كان الوجه الوحيد ومعه الطعن غير مؤسس يتعين رفضه...<sup>(1)</sup>

### ثانيا - المنازعات المتعلقة بمدى شرعية تصرف الإدارة

إن الإدارة تقوم بأعمال إدارية مختلفة، حيث تكون هذه الأعمال إما مادية أو قانونية فالأعمال الإدارية المادية عبارة عن مجموعة من الأعمال التي تأتيها الإدارة من أجل ممارسة وظيفتها الإدارية دون أن تقصد ترتيب أي أثر قانوني عليها، أي دون أن تتجه إرادتها إلى إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية معينة، أما فيما يخص الأعمال القانونية فهي تلك الأعمال التي تقوم بها الإدارة مع اتجاه إرادتها إلى ترتيب آثار قانونية، بمعنى أن تتجه إرادة الجهة الإدارية عند القيام بالأعمال القانونية إلى إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية معينة عامة كانت أو خاصة و تنقسم إلى قسمين ، أعمال إدارية قانونية انفرادية وهي الصادرة عن الإدارة وحدها وإيرادتها المنفردة وهي القرارات الإدارية وأعمال إدارية قانونية اتفاقية أو رضائية الصادرة بناء على اتفاق وتبادل الرضا بين الجهة الإدارية والطرف الآخر<sup>(2)</sup>.

1- المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد1، الجزائر، 2000، ص143.

2- عامر سامية، مرجع سابق، ص75.

يعتبر الوالي الممثل القانوني للدولة يقوم بإصدار قرارات إدارية ، التي تعتبر أعمال إدارية قانونية انفرادية كالقرار القاضي بإسقاط حق المستثمر الفلاحي أو وراثته في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم الخاص بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال المحددة رغم الإنذارات، هذا وفقا لما نصت عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي 10-326 ، حيث عندما يتخذ الوالي قرارا بإسقاط الحق يمكن للمعني المتضرر من هذا القرار الإداري رفع دعوى أمام القضاء الإداري لطلب إلغاء هذا القرار<sup>(1)</sup> ، تكون هنا المحكمة الإدارية هي المختصة بالنظر في الدعوى طبقا لما نصت عليه المادة 801 من ق.إ.م.إ. التي أعطت للمحاكم الإدارية سلطة الفصل في دعاوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية ( 1)الصادرة عن الولاية .طبقا لما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 10/ 326 ، فإنه إذا قام المتضرر من قرار الوالي القاضي بإسقاط حقه يرفع دعوى أمام القضاء، فإن الأرض الفلاحية والأموال السطحية التي كان ذلك مراعاة لحقوق المستثمر الفلاحي حتى يتمكن من يستغلها لا يحق لإدارة أملاك الدولة استرجاعها، تنفيذ الحكم الصادر لصالحه في حالة استجابة القضاء لطلبه ولكي لا يجد المستثمر الخاصة به قد استفاد منها أشخاص آخريين . . أما المادة 9 من المرسوم التنفيذي المشار إليه أعلاه، . نصت على أن قرار الإسقاط الصادر عن الوالي يشهر بالمحافظة العقارية غير أنها لم

1- بن عنان عبد الرفيق، مرجع سابق، ص57.

تحدّد المدة الزمنية للقيام بالشهر وهل يشهر هذا القرار بمجرد صدوره بالمحافظة العقارية أو يشهر بعد التأكد من عدم قيام المعني برفع دعوى لإلغاء هذا القرار

إضافة إلى هذا، ستثار حتما نزاعات في حالة عدم قبول ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وهذه الحالة تتعلق بالأشخاص الذين تطلبت ملفاتهم معلومات تكميلية أو استحق تحققاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها والتي تعرض على لجنة ولائية، سبق القول أنها عند انتهائها من دراسة الملف إما تقبله أو ترفضه وفي هذه الحالة الأخيرة يعلم المعني برفض منح الامتياز عن طريق رسالة معللة من قبل الوالي والتي ترسل نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بحيث يمكن للمعني تقديم طعن أمام الجهات القضائية المختصة وهذا ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي 10-326، إلا أن هذه المادة لم تقم بتحديد الجهة المختصة بالفصل في هذا النزاع<sup>(1)</sup>.

كما نتساءل هل أن الدعوى توجه ضد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو ضد اللجنة الولائية باعتبارها هي التي لم تقبل ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، هل يمكن مخاصمتها أو أن الدعوى توجه ضد الوالي باعتباره رئيس اللجنة الولائية؟

حسب رأينا أن المعني يوجه دعواه ضد الولاية باعتبار أن رفض الطلب لم يكن من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإنما تم من قبل اللجنة الولائية وهذا ما نصت عليه المادة 87 من القانون 90-09 المؤرخ في 17 أفريل 1990 المتضمن قانون الولاية

1- عامر سامية، مرجع سابق، ص 75 و76.

الملغى باعتبار أن الوالي هو ممثل الدولة أمام القضاء فبالتالي التصرفات الصادرة عن اللجنة الولائية هي من ناحية القانون صادرة عنالولاية والدعوى ترفع ضد الولاية و لا ترفع ضد اللجنة<sup>(1)</sup>.

تبعاً لذلك فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري وفقاً للمادة 801 من ق.إ.م.إ. لكون الولاية طرف في النزاع باعتبار أيضاً ان مصدر النزاع هو الطعن في وثيقة صادرة عن هيئة إدارية.

كما قد تثار نزاعات عند انتهاء عقد الامتياز في حالة التعويض المتعلق بالأموال السطحية ووفقاً لما فإنه في حالة نهاية عقد الامتياز يحق للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على تعويض سبق الذكر، تحدده إدارة أملاك الدولة، حيث أن مبلغ التعويض يكون قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً للمادة 26 للقانون 10-03 .

طبقاً للمعيار العضوي الذي تم تكريسه من طرف المشرع في المادة 800 من ق.إ.م.إ. ، ففي حالة ما إذا كان النزاع حول التعويض الخاص بالأموال السطحية المقدر من قبل إدارة أملاك الدولة بموجب تكليف وزير المالية لها، فإن القضاء الإداري هو المختص للفصل في النزاع باعتبار أن إدارة أملاك الدولة ممثلة للدولة تعد المدعى عليها في الدعوى التي يرفعها المستثمر صاحب الامتياز.

1- عريشي أعر، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية ، المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد رقم 7، منشورة الساحل، الجزائر، 2005، ص 35.

## الخاتمة:

بعد العمل بنمط حق الإنتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، في الفترة ما بين 1989 إلى 2010 ، و التي تبين منها أن مساوى نظام هذا النظام القانوني كثيرة ، لم يعد يساير الوجهة الإقتصادية للبلاد ، حيث تعرضت الأراضي الفلاحية إلى الكثير من التعديات من طرف المستثمرين ، بإهمالهم لإلتزاماتهم نحو هذه الإراضي و تغيير وجهتها الفلاحية .

فقد قام العديد منهم بالتنازل عن هذه الأراضي بشتى الطرق من خلال عقود مشهورة ، عقود غير مشهورة ، عقود عرفية و في غالب الأحيان تم التنازل لأشخاص لا علاقة لهم بالفلاحة، هذا لعدم وجود هيئة رقابة لهذه الممارسات .

كما عان المستثمرين من عوائق عديدة منها :

- تراكم ديون الفلاحين لدى مديريةية أملاك الدولة المتعلقة بالإتاوات السنوية الغير مدفوعة لعدة سنوات .

- البنائيات الفوضوية التي أقيمت على أراضي المستثمرات الفلاحية المحاذية للمدن الكبرى جعل من إستعماله شبه مستحيل.

- عدم قدرة الفلاحين على الاستثمار في الأراضي الممنوحة لهم ، لعدم وجود الية قانونية تضمن لهم شراكة مع أصحاب الأموال و الخبرة في أمور الزراعة و الفلاحة.

- إنشاء مشاريع سكنية عملاقة من طرف السلطات العمومية دون الإكتراث بالطابع الفلاحي لهذه الأراضي.

هذا ما أدى بالمشرع إلى إستصدار قانون يحمي الأراضي الفلاحية و يمنع من تجريدها من الطابع الفلاحي من أية جهة كانت .

حيث جاء بمجموعة من الحلول للمشاكل و الصعوبات التي عان منها المستثمرين في ظل النظام السابق المتعلق بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز بموجب القانون رقم 10-03 .

أما فيما يخص إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، فبالرغم من أن القانون رقم 10-03 قد حدد أجلا أقصاه ثلاث سنوات طبقا للمادة 2 منه، إلا أن إتمام هذه العملية عرفت صعوبة ألا و هي التأخر عن الموعد المقرر لها. ذلك راجع إلى العدد الهائل من المشاكل القانونية المنجزة عن ملفات التحويل الخاصة ببعض المستثمرين الفلاحيين و هذا ما أدى بالمصالح المركزية، سواء وزارة الفلاحة و التنمية الريفية أو المديرية العامة للأملاك الوطنية بالتدخل بموجب قرارات أو تعليمات من أجل إيجاد الحلول القانونية الملائمة لها.

وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 11 من القانون 10-03، فإن عقد الامتياز يمنح للمستثمر صاحب الامتياز إمكانية الاستغلال الفردي مع مراعاة النجاعة الاقتصادية

للمستثمرة الفلاحية، كما يرتب حقوق لفائدة المستفيدين أصحاب الامتياز على الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها تتمثل في إمكانية اكتساب عدّة حقوق امتياز لتوسيع المستثمرة الفلاحية و عصرنتها، الحق في الانسحاب من المستثمرة الفلاحية و عصرنتها، الحق من الانسحاب من المستثمرة الفلاحية، الحق في الاستفادة من القروض و دعم الدولة، حق تشكيل مستثمرة فلاحية فردية و إبرام عقود شراكة مع الغير بهدف تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال لتفادي توقف نشاط المستثمرات الفلاحية ولجوء المستثمرين إلى تأجير الأراضي الفلاحية بطرق غير قانونية.

كما يقع على عاتق المستثمرين أصحاب الامتياز التزامات فرضها القانون رقم 10-03 و المتمثلة في إدارة المستمرة الفلاحية بصفة شخصية و مباشرة استغلال الأرض الفلاحية، تسييرها و حمايتها بصفة منظمة و دائمة، المحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية، دفع الأتاوة، بالتالي فإن عقد الامتياز منح المتعاقد حقوق أكثر بكثير من الالتزامات الملقاة على عاتقه.

بما أن عقد الامتياز هو عقد محدد المدة، ففي حالة عدم تجديده فإنه ينتهي بطرق محددة قانونا نصت عليها المادة 26 من القانون 10-03، ذلك بانقضاء مدته و يعرف بالانتهاء العادي أو الطبيعي لعقد الامتياز، كما يمكن أن ينتهي قبل انقضاء مدته و هناك يكون الانتهاء مباشر أو غير مباشر سواء بطلب من صاحب الامتياز نفسه، أو بمبادرة إدارة أملاك الدولة عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، ذلك عن طريق فسخ عقد الامتياز دون

اللجوء إلى القضاء، الأمر الذي لم يكن في ظل سريان القانون رقم 87-19 ، حيث يترتب عن نهاية عقد الامتياز آثار هامة تتمثل في:

استرجاع الدولة للأراضي و الأملاك السطحية كما هي محددة في دفتر الشروط و يحق للمستثمر صاحب الامتياز عقد الامتياز في كل الحالات الحصول على تعويض بالنسبة للأملاك السطحية.

إضافة إلى هذا، فإن حق الامتياز الذي جاء به القانون رقم 10-03 حظي بوسائل و هيئات حمائية ورقابية لم تكن معروفة في القانون رقم 87-19 حيث أبقى القانون رقم 10-03 على ملكية الأراضي الفلاحية للدولة كون أن الأراضي ثروة لا تتجدد، ذلك يظهر من خلال المهام المنوطة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و اللجنة الولائية لدراسة ملفات التحويل، فعلى هذه الأجهزة خاصة ما يتعلق بالديوان تحقيق القيام بدورها الرقابي و لبلوغ الاستغلال الأمثل للعقار الفلاحي و المحافظة على وجهته الفلاحية.

بالإضافة إلى سلطة الإشراف و الرقابة الممنوحة للدولة، تتمتع كذلك بسلطة توزيع عقوبة فسخ عقد الامتياز مباشرة دون اللجوء للقضاء.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع بموجب القانون رقم 10-03 لم يعط لقواعد المنازعات قدر كبير من التفصيل كما فعل مع القانون رقم 87-19، لذا يتعين على المشرع أن يتدخل بموجب مراسيم تنفيذية لتحديد قواعد المنازعات المتعلقة بالامتياز في مجال العقار الفلاحي،

خاصة و أنه عقد جديد له طبيعة خاصة لا تبت بأية صلة بالعقود المسماة المعهودة في مجال القانون الخاص و لا في مجال القانون الإداري، ورغم أن عقد جديد إلا أن العدالة ستعرف في المجال عدة منازعات خاصة به و سيجد القضاة مشاكل في حلها إذا لم يتدخل المشرع لتفصيلها.

حدّد المشرع الجزائري إمكانية التنازل عن العقار الفلاحي و ذلك بموجب المادة 13 من القانون رقم 10-03 و المادة 14 منه، لكن المشكل لا يكمن في التنازل عن ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لفائدة الفلاحين، فالقانون رقم 87-19 منح للمستثمرين الفلاحيين حق انتفاع مؤبد على الأراضي الفلاحية و حق امتلاك وسائل الإنتاج المكونة لزمة المستثمرة الفلاحية بمقابل إلا أن هذا القانون لم يأت بثماره، فكون الأراضي الفلاحية تبقى ضمن الملكية الخاصة للدولة فهذا لا يمنع من استغلالها استغلالاً أمثلاً.

بهذا نخلص إلى أنّ عقد الامتياز الذي جاء به القانون رقم 10-03 منح للمستثمر صاحب الامتياز ضمانات ورفع القيود التي كانت مفروضة عليه، و بالتالي يمكن لعقد الامتياز أن يحلّ المشكل و يحقق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، إذا تمّ التطبيق الفعلي للقانون رقم 10-03 في الميدان، ذلك بقيام هيئة الرقابة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالمهام المنوطة له، خاصة دورها في المراقبة لضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثلاً و المحافظة على وجهتها الفلاحية، بالإضافة إلى ضرورة الإرشاد الفلاحي للمستثمرين أصحاب الامتياز باعتبار أنّ

الإرشاد الفلاحي يعدّ من العوامل الهامة لتنمية القطاع الفلاحي و الذي يساهم في تكوين الفلاحين و إحاطتهم بالمعلومات الضرورية و النصائح اللازمة.

في ختام هذا العمل المتواضع، يبقى أملنا كبير في تحقيق الأهداف التي يسعى إليها القانون رقم 10-03 على أرض الواقع من أجل الوصول إلى استغلال العقار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز استغلالاً آمناً و لتعزيز الأمن الغذائي و التقليل من التبعية الغذائية للخارج، حيث نقترح أنه لحماية العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، أن يقوم المشرع بتعزيز طرق الردع و الرقابة على استغلال هذه الأراضي و لما لا النصّ على عقوبات جزائية في حالة الإخلال بالتزامات الاستغلال السليم لأنّ العقار الفلاحي يعدّ ركيزة الاقتصاد الوطني.

أولاً/ الكتب:

1 -باللغة العربية

- 1- أحمد محيو، محاضرات حول المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1996.
- 2- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (البيع و المقايضة)، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 3- \_\_\_\_\_، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: (أسباب كسب الملكية)، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000 .
- 4- \_\_\_\_\_، الوسيط في شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي للنشر، لبنان، 1968.
- 5- أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية، و القانون المدني الجزائري، طبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008.
- 6- أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، الجزء الثالث، 1999.
- 7- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، التصرف القانوني، و الإرادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2005.
- 8- بن رقية بن يوسف، شروط و إجراءات اسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد الثاني، لسنة 2000.

- 9- بن رقية بن يوسف، محاضرة شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في القانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، و الاقتصادية و السياسية، عدد خاص، الجزء 42، 2001 .
- 10- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 11- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006
- 12- زروقي ليلي، مفهوم حقل التمتع في التشريع الجزائري و كيفية تطبيقه في المناطق الرعوية و الحلفائية، دار هومة، الجزائر.
- 13- عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون النظرية العامة للحق، دار هومة، 2011.
- 14- عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها: (من تأميم الملك الخاص إلى خصصة المال)، دار الخلدونية، الجزائر، 2005
- 15- علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، موفم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013 .
- 16- عمار بوضياف، الصفقات العمومية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008.
- 17- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون رقم 10-03 ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2013
- 18- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية و الحقوق المنقولة عنها، 2003.

19- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابعة للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.

20- هيام مروة، القانون الإداري الخاص " المرافق العامة الكبرى و طرق إدارتها الاستملاك الأشغال التنظيم المدني"، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع، بيروت، لسنة 2003.

## ثانيا/ الأطروحات و المذكرات الجامعية

### I- أطروحة:

1- معيني لعزیز، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015/2016.

### II- المذكرات:

#### أ- مذكرات الماجستير :

1- أكلي نعيمة، النظام القانوني لقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، قانون العقود، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013/2014.

2- بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2014/2015.

3- حاشي أمير الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية، العلوم التجارية، علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2012/2011.

4- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة، 2012/2011.

5- جروني خالد، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2013/2012.

6- مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2013/2012.

**ب- مذكرات الماستر :**

1- مخلوف سعيدة، آليات معالجة العقار الفلاحي في إطار امتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019-2018.

2- فاطمة الزهراء لعامرة، عقد الامتياز الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017/2016.

ثالثا-المقالات:

1-بن رقية بن يوسف، شروط و إجراءات اسقاط حق الانتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد الثاني، لسنة 2000.

2- بن رقية بن يوسف، محاضرة شروط و إجراءات إسقاط حق الانتفاع الدائم في القانون المستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، و الاقتصادية و السياسية، عدد خاص، الجزء 42، 2001 .

3-بن رقية بن يوسف:" شروط إسقاط حق الانتفاع في قانون المستثمرات الفلاحية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية و السياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد 2، 2001

4- شيخ محمد زكريا، "أثار عقد امتياز العقار الفلاحي على المستثمر صاحب الامتياز، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة تشريعات و التعمير و البناء، جامعة مستغانم، العدد الخامس، مارس 2018.

5- عريشي أعر، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية ، المجلة القضائية لمجلس الدولة، منشورة الساحل، الجزائر، العدد 7، 2005، ص 35.

6-قبايلي طيب: " تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجل استغلال العقار الفلاحي،  
المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة،  
المجلد 8، عدد2، 2013.

7-يغلي مريم، "استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة " عقد الامتياز  
الفلاحي"، مجلة الباحث في العلوم القانونية و السياسية، كلية الحقوق،جامعة محمد  
الشريف مساعدي سوق أهراس، العدد الأول، 2019.

#### رابعاً-المحاضرات:

1-بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية طبقا  
للقانون 03/10، محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة العشرون،  
الجزائر، 2011.

#### خامساً-النصوص القانونية:

##### أ-النصوص التشريعية:

1-الأمر رقم 68-653، المؤرخ في 30 سبتمبر 1968، يتضمن التسيير الذاتي في  
الفلاحة، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 15 فبراير 1969، (ملغى).

2-أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 78،  
الصادر في 15 ديسمبر 1970، ملغى

3- أمر رقم 71-73، مؤرخ في 8 نوفمبر ، يتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد 79، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971، (ملغى).

4- أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975، (معدل و متمم).

5- أمر رقم 76-97، المؤرخ في 23 نوفمبر 1976، المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.، ج ر عدد 94، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1976، (ملغى)

6-أمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ج . ر عدد 44 الصادر بتاريخ 26 جويلية 2009.

7- قانون رقم 87-17 المؤرخ في 01 اوت 1987، المتعلق بحماية الصحة النباتية، ج ر عدد 32 ، الصادر بتاريخ 01 أوت 1987 .

8-قانون رقم 87-19، مؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و تحديد حقوقهم وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987 (ملغى).

9- قانون 88- 01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 و المتضمن توجه المؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 2.

- 10-قانون رقم 88-33 مؤرخ في 31 ديسمبر 1988 يتضمن قانون المالية لسنة 1989،  
ج ر عدد 54، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1989،
- 11-قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر  
عدد 52، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، معدل و متمم بموجب الأمر رقم 95-26، ج  
ر عدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
- 12-قانون رقم 90-30، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج  
ر عدد 52، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990.
- 13-قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و  
الإدارية، ج ر عدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.
- 14-قانون رقم 08-16، مؤرخ في 3 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد  
46، الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.
- 15-أمر رقم 10-01، المؤرخ في 26 أوت 2010، يتضمن قانون المالية التكميلي، ج ر  
، عدد 49، الصادر بتاريخ 28 أوت 2010.
- 16-قانون رقم 10-03، مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدّد شروط و كفاءات استغلال  
الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت  
2010.

ب-النصوص التنظيمية:

- 1-مرسوم تنفيذي رقم 63-98، مؤرخ في 22 مارس 1963، يتضمن تنظيم الاستغلالات الفلاحية الشاغرة، ج ر عدد 17، الصادر بتاريخ 29 مارس 1963، (ملغى).
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 90-50، المؤرخ في 6 فيفري 1990 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1997 و كفيات ذلك، ج ر عدد 06 ، 1990.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 91-65 ، المؤرخ في 02 ماس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر عدد 10 لسنة 1991.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن منح الامتياز في الأراضي التابعة للأملاك الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67.
- 6-مرسوم تنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 27 فيفري 1976، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15، الصادر بتاريخ 28 فبراير 1996، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339/09، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر عدد 61، الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 2009.

- 7-مرسوم تنفيذي رقم 97-483، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملاك الدولة في المساحة الإستصلاحية و أعبائه و شروطه، ج ر عدد 83، الصادر بتاريخ 17 ديسمبر 1997.
- 8-المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84، لسنة 1997.
- 9-مرسوم تنفيذي رقم 10/326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2010.
- 10-مرسوم تنفيذي رقم 11-06، المؤرخ في 1 جانفي 2011، يحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، ج ر عدد 2، الصادر بتاريخ 12 جانفي 2011.
- 11-قرار وزارة الفلاحة و التنمية الريفية رقم 1344، المؤرخ في 11/11/2012، يحدد لكيفيات إعلان الترشيح و اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 44، لسنة 2013.
- 12-التعليمية رقم 03085، المؤرخة في 11/04/2011، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي.

13- التعليلة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04858 المؤرخة في 05 ماي 2014 المتعلقة بمنح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة" منح الامتياز على عدة قطع فلاحية متناثرة.

14-التعليلة الوزارية المشتركة رقم 1808 المؤرخة في 05 ديسمبر 2017 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من طرف اللجان، المادة 23 المرسوم 10-326.

15- المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 05 ديسمبر 2017 المتعلق بإجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.  
2- اللغة الفرنسية :

1 -DE LAUBADERE, Traité des contrats administratifs, tome 2, 11ème éditions, LGDJ.

2 -PIERRE GEORGE PEYRARD, Droit civil-les obligations-tome 2, L'ermè, 3ème edition, Paris, 1992, P266 .

CHRISTIAN LAPOYADE DESCHAMPS, droit des obligations, ellipses, Paris 1998.

## الفهرس

مقدمة

1

6 الفصل الأول : الإطار القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

7.....المبحث الأول: محدودية حق الانتفاع الدائم في استغلال العقار الفلاحي

7.....المطلب الأول: مفهوم حق الانتفاع

7.....الفرع الأول : تعريف حق الانتفاع

8.....أولا: تعريف حق الانتفاع في القانون المدني

9.....ثانيا: تعريف حق الانتفاع الدائم في القانون 19-87

10.....الفرع الثاني: خصائص حق الانتفاع

11.....أولا: خصائص حق الانتفاع في القانون المدني

13.....ثانيا: خصائص حق الانتفاع في القانون 19/87

20.....المطلب الثاني: التخلي عن حق الانتفاع الدائم في استغلال العقار الفلاحي

20.....الفرع الأول: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

20.....أولا : إيداع ملف التحويل

22.....ثانيا : دراسة الملف

23.....ثالثا : إعداد عقد الامتياز و شهره

24.....الفرع الثاني: إشكالات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

24.....أولا: التنازل عن حق الانتفاع الدائم بعقود غير قانونية

28.....ثانيا: إشكالية الإخلال بالالتزامات التعاقدية

34.....المبحث الثاني : حلول الامتياز محل حق الانتفاع الدائم في استغلال العقار الفلاحي

34.....المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

34.....الفرع الأول : تعريف و خصائص عقد الامتياز الفلاحي

35.....أولا : تعريف عقد الامتياز الفلاحي

38.....ثانيا: خصائص عقد الامتياز الفلاحي

- 40..... الفرع الثاني: شروط عقد الامتياز الفلاحي
- 40..... أولا: الشروط الواجب توافرها في المستثمر صاحب الإمتياز
- 42..... ثانيا: الشروط المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز
- 44..... **المطلب الثاني: تكوين عقد الامتياز الفلاحي**
- 44..... الفرع الأول: أطراف عقد الامتياز الفلاحي
- 45..... أولا: السلطة المانحة لعقد الامتياز الفلاحي
- 48..... ثانيا: المستثمرون المستفيدين من عقد الإمتياز الفلاحي
- 52..... الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد الامتياز الفلاحي
- 52..... أولا: إجراءات سابقة لإبرام عقد الامتياز الفلاحي
- 56..... ثانيا: إجراءات لاحقة لإبرام عقد الامتياز الفلاحي

## 59 الفصل الثاني : أثار عقد الامتياز الفلاحي

- 61..... **المبحث الأول: الحقوق و الالتزامات الناشئة عن الامتياز الفلاحي**
- 61..... **المطلب الأول: حقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز**
- 62..... الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز
- 62..... أولا: الحقوق العينية الناشئة عن حق الامتياز
- 71..... ثانيا: الحقوق المالية و المادية
- 74..... الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز
- 75..... أولا: الالتزامات المرتبطة بشخص المستثمر
- 76..... ثانيا: الالتزامات المتعلقة بتسيير المستثمرة
- 80..... **المطلب الثاني: حقوق و التزامات السلطة المانحة للامتياز**
- 80..... الفرع الأول: حقوق السلطة المانحة للامتياز
- 81..... أولا: حق الرقبة
- 82..... ثانيا : الحق في ممارسة الشفعة
- 86..... ثالثا : حق الرقابة
- 87..... رابعا : فسخ عقد الامتياز
- 88..... خامسا : استرجاع الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها

- 88.....الفرع الثاني: إلتزامات السلطة المانحة للإمتياز
- 88.....أولا : إعداد عقد الامتياز و تسليمه
- 89.....ثانيا : التعويض عند نهاية عق الامتياز
- 91.....المبحث الثاني: الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز
- 91.....المطلب الأول: الرقابة الإدارية على امتياز الأراضي الفلاحية
- 92.....الفرع الأول : رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- 98.....الفرع الثاني: هيئات الرقابة الأخرى
- 98.....أولا: رقابة اللجان و أدوات التوجيه
- 101.....ثانيا: رقابة الصناديق و المنظمات الخاصة
- 103.....المطلب الثاني : الرقابة القضائية على عقود الامتياز الفلاحي
- 103.....الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
- 103.....أولا - المنازعات بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم
- 105.....ثانيا - المنازعات بين المستثمرين أصحاب الإمتياز والغير
- 106.....الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
- 107.....أولا - المنازعات المتعلقة باستحقاق الملكية
- 110.....ثانيا - المنازعات المتعلقة بمدى شرعية تصرف الإدارة

114 \_\_\_\_\_ الخاتمة

120 \_\_\_\_\_ قائمة المراجع

## ملخص:

تعددت السياسات والأنماط القانونية في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة منذ الاستقلال الى يومنا هذا ، اذ استقر المشرع الجزائري على انتهاج نمط جديد المتمثل في تحويل حق الانتفاع الدائم السائد منذ أواخر الثمانينات الى حق امتياز محدد المدة و هذا من أجل تدارك سوء التسيير و الحفاظ على العقار الفلاحي.

و لهذا الغرض سن المشرع مجموعة من القوانين و التنظيمات حيث خول للإدارة و هيئات الرقابة مهمة تجسيد ذلك في أرض الواقع.

## الكلمات المفتاحية :

الأراضي الفلاحية ، العقار الفلاحي ، حق الامتياز ، حق الانتفاع الدائم ، الأملاك الخاصة للدولة.