

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

معهد الحقوق

تقييم تجربة نظام المستثمرات الفلاحية في استغلال الأراضي

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تحت إشراف الدكتورة:
سعيداني/لوناسي ججيقة

من إعداد الطالبان:
-لزول ناصر
-أيت رمضان سمير

لجنة المناقشة:

د/ أمحمد سعد الدين، أستاذ محاضر "أ" بجامعة مولود معمري،، رئيسا،
أ/ سعيداني/لوناسي ججيقة، أستاذة بجامعة مولود معمري،، مشرفة مقرر،
أ/ إقرشاح فاطمة، أستاذة مساعدة "أ"، بجامعة مولود معمري،، ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2018-09-28

كلمة شكر

بداية لا يسعني أن نشكر المولى عز وجل على فضله ونعمة الكثيرة وعلى الذي أعاننا على إنجاز هذا العمل المتواضع.

ونتقدم بخالص الشكر والعفان إلى كل الأساتذة المشرفة على إنجاز هذا العمل ومذكرة التخرج لوناى ججقة (ز. سعئاني) التي لم تبخل علينا بنصائحها وتوجيهاتها القيمة.

تحية خالصة إلى الأستاذة أكلي نعمة.

كل من ساعدنا على إنجاز هذا العمل من قريب ومن بعيد.

كل الأساتذة الذين أشرفوا على تدريسنا طوال الدراسة الجامعية.

إهداء

نهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:
من أدين لهما بالحياة والنجاح وأسعى إلى تحقيق أملهما في حياتها وتكليل تعبها
في تربيتهما بنجاحنا إلى والدينا، إخوتنا الأعزواء وكل أفراد عائلتنا الكريمة
وأقاربنا
أعز الأوبة والأصدقاء وكل من تمنى لنا التوفيق في حياتنا.
كل من ساعدنا في حياتنا العملية.

سمير و ناصر

مقدمة:

يعتبر القطاع الفلاحي إحدى أهم الركائز الأساسية للنمو الاقتصادي في أية دولة، فضلا عما له من دور فعال في التقدم الاجتماعي. ونظرا للإمكانيات الزراعية التي تتوفر عليها الجزائر، من شساعة مساحتها، فضلا عن تنوع مناخها، في مقابل ضعف استغلالها، تضل التنمية الزراعية إحدى المهام الرئيسية التي اهتم بها المشرع الجزائري منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

بادرت الجزائر، مباشرة بعد الاستقلال بالعديد من الإصلاحات الماسة بالقطاع الفلاحي، ما أدى إلى تعدد القوانين التي نظمت العلاقة بين الأرض والفلاح، خاصة فيما تعلق بالأراضي المصنفة على أساس أنها خصبة جدا، مثل سهول متيجة، شلف وعنابة.

تصدر المرسوم رقم 63-95،¹ المتضمن تنظيم الإستغلالات الفلاحية الشاغرة، أول القوانين النازمة للأراضي الفلاحية، رغم أن الأسلوب الذي اعتمده لم يخدم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث أضفى الطابع الاشتراكي على الأملاك الشاغرة ذات الطابع الاقتصادي، ما جعل من المنتجين مجرد أجراء، وهو ما أسفر عنه اختلاط عوامل الإنتاج واختلال التمويل والتسويق، فضلا عن هيمنة البيروقراطية.

نتيجة لذلك، صدر الأمر رقم 68-653، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة¹، وطبق هذا النظام على أراضي المعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية، بينما ظلت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مثل أراضي البلديات خاضعة للاستغلال التقليدي، في حين هناك أراضٍ شاسعة تابعة للأفراد بدون استغلال، لذا

¹ أمر رقم 68-653، مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15، صادر بتاريخ 10 فيفري سنة 1969.

صدر الأمر رقم 71-73، المتضمن الثورة الزراعية¹، الذي كان يهدف أساسا إلى توزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج، حيث منح حق الانتفاع المؤبد دون مقابل، بموجب عقد إداري على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

تبينت هشاشة النظام الاقتصادي الجزائري الذي يعتمد على مورد واحد (الطاقة)، بعد الأزمة البترولية التي شهدتها سنة 1986، ما دفع بالسلطة العامة إلى اتخاذ إجراءات من خلال إعادة التفكير في إصلاحات جذرية لتسيير القطاع العام، من خلال اعتماد سياسة لتتويع مصادر الاقتصاد الوطني بما فيها محاولة النهوض بالقطاع الفلاحي، واعتمد حق الانتفاع الدائم بموجب أحكام القانون رقم 87-19² كمقدمة لبداية توجه الدولة نحو اقتصاد السوق.

كما يهدف إلى تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، لرفع الإنتاج والإنتاجية، من أجل تلبية الحاجيات الغذائية المتزايدة للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني، من خلال إعادة الاعتبار لدور المنتجين، وتمكينهم من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي، بعيدا عن أي تدخل في التسيير خاصة من طرف الدولة، وإلغاء كل العراقيل والعقبات القائمة، ما يمنح المستفيدين ضمانات تفعيل لتسيير الأراضي الفلاحية، من خلال تمتعهم بحق عيني عقاري، قابل للتنازل، والانتقال عن طريق الميراث.

¹ أمر رقم 71-73، مؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادر بتاريخ 30 نوفمبر سنة 1971.

² قانون رقم 87/19، مؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، صادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987، (ملغى).

جسد القانون رقم 87-19¹، عملية إعادة تنظيم القطاع الفلاحي العمومي، من خلال إنشاء مستثمرات فلاحية جماعية على مساحات متوسطة، والحرص على تشكيل جماعات صغيرة من الفلاحين، للتمكن من التحكم في استغلال الأراضي الممنوحة.

كان من المفروض، بعد صدور القانون رقم 87-19²، إعادة النظر في جلّ النصوص المطبقة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، باعتبارها صادرة في ظل دستور 1976، التي لا تعكس الإستراتيجية التي تبناها دستور 1989³، ولا تترجم إيديولوجية النصوص التي صدرت في ظله، لكن الظروف التي مرت بها البلاد في التسعينات من القرن الماضي، فضلا عن التطورات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الساحة الوطنية، بالإضافة إلى تعاقب الحكومات وتوجيه جل اهتمامها إلى استتباب الأمن، لم تسمح بذلك.

أكدت التجربة الجزائرية سنة 2001، في مجال الاستثمار الفلاحي، الذي كان ينصب أساسا على مدى نجاعة المنظومة القانونية السابقة في تطوير هذا القطاع الحساس، وجود إهمال واضح في تسييره، خاصة من ناحية تحويل وجهة وطبيعة الأراضي الفلاحية، من خلال اعتماد استثمارات غير شرعية، نجم عنها خسارة كبيرة في ممتلكات المجموعة الوطنية، كما أكد عدم نجاعة السياسة المنتهجة من طرف الدولة، في مجال توفير الإنتاج الفلاحي من أجل الحفاظ على الأمن الغذائي⁴، مما اضطرها إلى تعويض هذا النقص

¹ قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

² مرجع نفسه.

³ مرسوم رئاسي رقم 89-19، مؤرخ في 28 فيفري سنة 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 9، صادر بتاريخ 1 مارس سنة 1989، (ملغى).

⁴ جميلة جوادي، الإئتمان الإيجاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ، الرباط اكدال ، المغرب 1998-1999، ص 17

بعمليات الاستيراد للمنتجات ذات الاستهلاك الواسع، وإصلاحا للوضع بادرت إلى إعادة النظر في المنظومة القانونية التي تعنى بهذا القطاع، ما نتج عنه صدور عدد معتبر من النصوص القانونية¹.

صدر القانون رقم 08-16، المتضمن التوجيه الفلاحي²، الذي كان في أساسه يهدف إلى إرساء ضوابط جديدة لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية، وهو ما تجسد بإصدار القانون رقم 10-03، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة³، والذي أخذ بعين الاعتبار الوضعية العقارية القائمة سابقا، مع إضافة جملة من الضمانات، قصد المحافظة على الأملاك المشتركة للأمة من جهة، والعمل على ضمان رؤية اقتصادية من جهة أخرى، من خلال العمل على إعادة استغلال هذه الأراضي الفلاحية اعتمادا على نظام تشريعي مجدد وديناميكي، يستهدف عصرنة الاستغلال وتشجيع الاستثمار الدائم، فضلا عن تكثيف الزراعة، في مقابل منح المستثمرين آليات وضمانات رفع الإنتاج وتحسين مداخيلهم، بالتالي ظروف معيشتهم.

لم يسمح تنوع القوانين النازمة للأراضي الفلاحية، في ظل تعارضها وتداخلها، بالنهوض بالقطاع وتحقيق التنمية الاقتصادية التي تسعى إليها الدولة، ما دفع بالمشروع الجزائري إلى إعادة النظر في السياسة التشريعية العقارية القائمة، عن طريق استحداث نمط لاستغلالها عن طريق عقد حق الامتياز، بمفهوم القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الذي يقوم أساسا على تحويل حق الانتفاع الدائم المعمول به في ظل القانون رقم 87-19، يتضمن ضبط كيفية استغلال

¹ عبد العزيز توفيق، عقد الكراء في التشريع والقضاء، المكتبة القانونية، المغرب، 1996، ص 68.

² قانون رقم 08-16، مؤرخ في 3 أوت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، صادر بتاريخ 10 أوت سنة 2008.

³ قانون رقم 10-03، مؤرخ في 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، صادر بتاريخ 18 أوت سنة 2010.

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، إلى حق الامتياز، ما يستوجب البحث في مدى فعالية نظام المستثمرات الفلاحية كبديل لنظام التعاونيات في إطار القانون رقم 87-19

تتطلب الإشكالية المطروحة اعتماد المنهج التحليلي المقارن، الذي يسمح بالتعرض لمختلف النصوص القانونية النازمة للسياسة العقارية منذ الاستقلال، بشيء من التحليل والشرح، بغية تأسيس دراسة دقيقة ومفصلة عن وضعية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة²، مع الأخذ بعين الاعتبار حصر الدراسة في حق الانتفاع الدائم المعمول به بموجب أحكام القانون رقم 87-19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم³، الذي ملك الفلاحين المنتجين الأراضي الفلاحية ملكية تامة (فصل أول)، ما جرد الدولة من ملكية الرقبة، وهو ما يتعارض وطبيعة الأملاك العامة التي لا تقبل التنازل ولا الكسب بالتقادم، فضلا عن السلبات التي أسفر عنها هذا القانون من خلال ضرورة العمل الجماعي المفروض على الشيوع، وما نتج عنه من تغيير للوجهة الفلاحية للأراضي التي تتعرض للتقليص المستمر، وهو ما دفع بالمشروع الجزائري إلى إعادة الاعتبار لطريقة التسيير القائمة، حيث استجاب لنمط التسيير المشار إليه في القانون رقم 08-16، يتضمن التوجيه العقاري⁴، حيث استحدث عقد حق الامتياز كبديل لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

¹ قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

² الأراضي الفلاحية قد يكون أرضا تابعة للأملاك الوطنية، أو الأملاك الخاصة، بالإضافة للأملاك الوقفية، وتقتصر الدراسة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية باعتبارها محل الاستغلال بطريقة الامتياز البديلة عن حق الانتفاع الدائم المعمول به في ظل أحكام القانون رقم 87-19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع نفسه.

³ مرجع نفسه.

⁴ قانون رقم 08-16، يتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

بموجب القانون رقم 10-03، يتضمن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، بعدما ثبت فشل حق الانتفاع الدائم (فصل ثانٍ).

الفصل الأول:

حق الانتفاع الدائم كأسلوب تسيير المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم

19-87

تملك الجزائر مساحات كبيرة من العقار الفلاحي المتميز بالتنوع في ظل إستراتيجية تموقعه، وإن كان الإشكال قائما في سوء السياسة العقارية القائمة المنظمة له منذ الاستقلال، ما جعل من الحكومات تتراجع عن اتخاذ الإجراءات الكفيلة بحسن استغلاله، تخوفا منها من فقدانه باعتباره جزء من السيادة الوطنية.

عرف القطاع الفلاحي عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية فلاحية، من خلال أنماط التسيير المختلفة التي مرت بها البلاد، وقد تم ذلك وفقا لمقتضيات التغيير الاجتماعي وتبعا لمتطلبات التطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية في ظل عملية التنمية الشاملة.

منح المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون رقم 19-87، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، حق انتفاع دائم بمقابل، وبهذا يكون أعاد النظر في سياسة استغلال الأراضي الفلاحية المنظمة بموجب قانون الثورة الزراعية، ما يعتبر خطوة إيجابية منه لتجاوز النهج الاشتراكي المفروض بموجب دستور سنة 1976، وهو ما منح نوعا من الاستقلالية للفلاحين في تسيير الأراضي الفلاحية، ما يستدعي الوقوف عن مفهومه (مبحث أول).

¹ قانون رقم 19/87 السالف الذكر

بصدور القانون رقم 25-90، يتضمن التوجيه العقاري¹، عمل على استرجاع المالكين الأصليين ذي الجنسية الجزائرية أو ذوي حقوقهم لأراضيهم الفلاحية التي تم تأميمها، أو التي كانت محل هبة في إطار القانون رقم 71-73، يتضمن الثورة الزراعية، بالإضافة للأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة، والتي كانت معظمها مسيرة عن طريق حق الانتفاع الدائم بمفهوم أحكام القانون رقم 87-19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، المذكور أعلاه، ما نتج عنه التصرف في الأراضي بطريقة غير شرعية، في ظل غياب الدور الرقابي للدولة، وهو ما حكم بفشل حق الانتفاع الدائم المعمول به بموجب القانون رقم 87-19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (فصل ثان).

¹ قانون رقم 25-90، مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، ج ر عدد 55، صادر بتاريخ 27 سبتمبر سنة 1995.

المبحث الأول:

مفهوم حق الانتفاع الدائم

عرف منظومة القطاع الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة تطورا في التسيير وأساليب الاستغلال، فمن نظام التسيير الذاتي، إلى نظام التعاونيات الفلاحية في ظل الثورة الزراعية، وصولا إلى نظام المستثمرات الفلاحية في إطار القانون رقم 87-19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، الذي منح الفلاحين المنتجين حق انتفاع دائم، يقترب إلى حق الانتفاع المعمول به بموجب أحكام القانون المدني وإن كان يخالفه في أمور، ما يفرض الوقوف عند التعريف به (مطلب أول)، وإن كان منحه يتطلب توافر جملة من الشروط، ضمنا للفعالية المرتقبة منه، خاصة وأنه يقوم على أراض فلاحية تابعة للدولة، يتعين العمل على انتقاء القائمين عليها لتضافر جهودهم تحقيقا للأهداف المسطرة (مطلب ثان).

المطلب الأول:

تعريف حق الانتفاع الدائم

تمثل إشكالية العقار الفلاحي إحدى أهم الأولويات التي اهتمت بها الدولة الجزائرية منذ الاستقلال لارتباط الأرض بمعركة الإنتاج والإنتاجية، والتي لا طالما كانت في نظر السلطة أهم أداة تراهن عليها لتحقيق الاكتفاء الذاتي، ومنه الاستقلال الاقتصادي، وفي خطوة، حاولت الجزائر إعادة تنظيم العقار الفلاحي وكيفية استغلاله، بموجب أحكام القانون رقم 87-19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين واجباتهم، الذي أقر بتملك الفلاحين للأراضي الفلاحية بموجب حق

¹ قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

انتفاع دائم، باعتباره طريقة لتسيير المستثمرات الفلاحية الجماعية، الذي ينفرد بجملة من الخصائص (فرع ثان)، المستمدة من تعريفه (فرع أول).

الفرع الأول:

تعريف حق الانتفاع

يجمع التعريف بين ميزتي الصعوبة والضرورة في ذات الوقت، باعتباره يُمكن من تكييف النصوص، وفهم بعض النظم القانونية بصفة عامة¹.

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا لحق الانتفاع، حيث اكتفى فقط بالتعرض لطرق كسبه، كما هو الحال في القانون المدني العراقي والمصري²، باعتبار وضع التعاريف من مهام الفقه³.

عرفت الأستاذة "زروقي ليلي" حق الانتفاع، بصفة عامة، على أنه: "حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي حتما بموت المنتفع"⁴.

ما يمكن ملاحظته، من خلال هذا التعريف، أنه يطابق حق الانتفاع الوارد في أحكام القانون المدني، وليس حق الانتفاع المعمول به بموجب أحكام القانون رقم 87-19،

¹ DOKERS (V) : MARAU (L): «Essai sur la notion d'usufruit », in RTDC, Dalloz, 1995, p479.

² السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع ، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع والارتفاق) المجلد، تابع منشورات الجلي الحقوقية، بيروت، 1998، ص1.

³ عليوان راضية، حق الانتفاع الغير العقاري في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص9.

⁴ زروقي ليلي، ، استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية، مقال منشور في كتاب المنازعات العقارية زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، دار هومة،الجزائر، 2002، ص112.

يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹.

كما عرفه القانون المدني المصري الجديد في مواده (985.986. 987. 988 (990). على أنه: "حق المنتفع في استعمال ملك غيره واستغلاله".

رغم أنه، يعاب على هذا التعريف، أن أطلق من مجال الانتفاع، حيث يمكن لكل مستعمل ومستغل لملك غيره أن يملكه، بما فيه المنتفع والمستأجر فضلا عن المحكر، حيث أن الانتفاع الذي يملكه الغير، يكون إما بموجب حق شخصي، كما هو الأمر بالنسبة لحق المستأجر، أو بموجب حق عيني، كما هو الأمر في حق المنتفع وحق المحكر²، لذا كان عليه تعريفه على أنه حق عيني، تمكينا من تمييزه عن حق المستأجر، فضلا عن أن حق الانتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع، على عكس حق الحكر، الذي ينتقل إلى الورثة لمدة 60 سنة³.

في حين عرفه القانون المدني الفرنسي بموجب المادة 578 منه، على أنه: "الحق في استغلال الأشياء المملوكة لآخر كما يستلها المالك نفسه ولكن بشرط المحافظة على كيانها"⁴.

¹ قانون رقم 19/87، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

² السنهاوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 1220، راجع أيضا، بن ناصر وهبية، حق الانتفاع في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000-2001، ص9.

³ نبيكي مسعودة، حق الانتفاع الدائم في المستثمرة الفلاحية في ظل القانون 19/87، مذكرة نهاية التريص، المعهد الوطني للقضاء، شعبة القانون العقاري الجزائري، 2001، ص10.

⁴ L'article 578 du code civil français, stipule que: « *l'usufruit est le droit de foir des choses dont un autre à la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance* ».

يلاحظ أن هذه التعاريف مأخوذة تقريبا من القانون الروماني (مجموعة Justinien) ولقد أجمع الفقهاء (ذكر على الأقل فقيهين) على أن هذه التعاريف غير دقيقة، ويشوبها بعضا من النقص، حيث اكتفت بالإشارة فقط- إلى تعلق حق الانتفاع بحق استعمال واستغلال شيء مملوك للغير، دون التعرض للمعنى الحقيقي له

حاول الدكتور "زهدي يكن" تقديم تعريف جامع لحق الانتفاع، على أنه: "الحق المقرر على ملك الغير والذي يخوله استعماله واستغلاله لمدة معينة، بحيث تنتهي بوفاة المنتفع على أن يحافظ على جوهر الشيء ومادته وينشأ حق الانتفاع بمجرد إرادة الإنسان ويمكن إنشاءه لأجل أو بشرط تعلقي أو إلغائي فحق الانتفاع بذلك يأخذ من حق الملكية عنصرين عن عناصرها الثلاثة وهما حق الاستعمال حق الاستغلال ويبقى للمالك حق التصرف.

وسماه الدكتور وهبة الزحيلي "بالمك الناقص وذلك بالمقابلة لحق الملكية الذي يسمى في الشريعة الغراء بالملك التام ووسعه إلى ثلاث أنواع الملك الهيني فقط وملك المنفعة الشخصي أو حق الانتفاع وملك المنفعة العيني أو حق الارتفاق¹.

في حين تم تعريفه أيضا على أنه: "حق الانتفاع هو حق عيني أصلي متفرع من حق الملكية، يخول المنتفع بسلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله، دون التصرف فيه، لأجل محدد أو لمدى حياة المنتفع، مع وجوب المحافظة على كيان الشيء لرده إلى صاحبه (مالكة) عند نهاية حق الانتفاع، والذي ينقضي في كل الحالات بموت المنتفع"².

تعرض هذا التعريف لأهم العناصر التي يتعين توافرها في حق الانتفاع، باعتباره حق عيني أصلي، يتزامن مع طول حياة المنتفع، وينتهي بوفاته دون إمكانية انتقاله لخلفه، ما لم يُحدد لأجل معين، حيث يتعين رد العين المنتفع بها لمالكها الأصلي عند نهايته.

¹ زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، لبنان د ت ن، ص 175.

² علوان راضية، مرجع سابق، ص 11.

أما فيما يخص حق الانتفاع الدائم، بمفهوم أحكام القانون رقم 87-19¹، وإن لم يتعرض المشرع الجزائري لتعريفه بموجب هذا الأخير، إلا أنه، يمكن استنتاج ذلك، اعتمادا على الأحكام التي تضمنها، فهو "حق عيني عقاري"²، يمنح للأشخاص الطبيعية الحاملة للجنسية الجزائرية³، بصفة جماعية وعلى الشيوع⁴، مقابل دفع إتاوة، يحدد وعاؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها بموجب قوانين المالية⁵، يكون قابلا للنقل والتنازل والحجز⁶.

حظي حق الانتفاع عامة، في القانون الجزائري بأهمية بالغة، إذ نظمته المشرع بأحكام قانونية عامة (القانون المدني)، وأخرى خاصة (بموجب أحكام القانون رقم 87-19) وتبعا للطبيعة العامة والمجردة لأحكام القانون المدني، خاصة وأن هذا الأخير هو الشريعة العامة، فتطبق بعضا من أحكامه على حق الانتفاع الدائم بمفهوم القانون رقم 87-19 ما لم تخالف هذا الأخير، طبقا للمبدأ القاضي بتقييد الخاص للعام، رغم التباين القائم بينهما (حق الانتفاع بمفهوم القانون المدني وحق الانتفاع بمفهوم القانون رقم 87-19، المذكور أعلاه)، من زوايا عدة:

أولا: من حيث طرق كسب الحق

نص المشرع في المادة 844 من الأمر رقم 75-58⁷ على أسباب كسب حق الانتفاع، مسايرة بأسباب كسب الملكية بعد أن حذف من هذه الأخيرة ما لا يتناسب أو يتفق

¹ قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

² تقضي المادة الأولى المرجع نفسه، أنه: "يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة..."، وعليه يرد على الأراضي الفلاحية التي هي عقار.

³ المادة 6 من المرجع نفسه.

⁴ المادة 18 من المرجع نفسه.

⁵ المادة 10 من المرجع نفسه.

⁶ المادة 8 من المرجع نفسه.

⁷ أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 75، صادر بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم.

مع طبيعة حق الانتفاع، فحصرها في التعاقد، الشفعة، التقادم والقانون، حيث تنص المادة على أنه: "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة، والتقادم أو بمقتضى القانون".

بالعودة، إلى المادة الاولى من القانون القانون رقم 87-19 السالف الذكر، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، تتلخص أسباب كسب الحق الانتفاع الدائم في كل من العقد، الميراث والشفعة.

ثانيا: من حيث الموضوع

لم ينص المشرع الجزائري صراحة في أحكام الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري، على أن حق الانتفاع يرد بالضرورة على العقارات، لكن يستنتج ذلك ضمنا من خلال المواد المنظمة له بوجه عام (المواد 846-847-849-850-853 منه)، حيث وظف مصطلح "الشيء"، خاصة وأنه قسم الأشياء إلى عقارات ومنقولات حسب ما ورد في القسم الثاني منه، الحامل لعنوان "تقسيم الأشياء والأموال"، ضمن الفصل الأول تحت عنوان "حق الملكية بوجه عام"، من الباب الأول المخصص ل "حق الملكية"، من الكتاب الثالث "الحقوق العينية الأصلية"، ومنه، حق الانتفاع بمفهوم أحكام الأمر رقم 75-58² يتضمن القانون المدني الجزائري، يمكن أن يرد على أراضي، منازل، محلات...

في حين حق الانتفاع الدائم بمفهوم القانون رقم 87-19³، يقتصر محله بصفة حصرية على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة.

ثالثا: من حيث المستفيدين من الحق

¹ قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

² قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

³ قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

يمكن أن ينشأ حق الانتفاع العقاري عموماً، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي حسب القواعد العامة، رغم أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على إمكانية استفادة الأشخاص المعنوية منه، إلا أنه يمكن استخلاص ذلك ضمناً، حيث عمد المشرع إلى استعمال مصطلح (المنتفع)، دون أن يقيد بضرورة كونه شخصاً طبيعياً، ما يفيد إمكانية كونه شخصاً طبيعياً على غرار المعنوي.

أما فيما يتعلق بحق الانتفاع المنظم بموجب أحكام القانون رقم 87-19¹، فإن هذا الأخير فرضت إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية في شكل مستثمرة فلاحية جماعية كقاعدة عامة، حسب المادة 3 منه، وإن أورد عليها استثناء، من خلال إمكانية استغلالها بصفة فردية عملاً بأحكام المادة 9 من نفس القانون، وقصر الاستفادة على الأشخاص الطبيعيين فقط، ما يبرز رأي المشرع الصريح في تحديد الشخص المعني بحق الانتفاع الدائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة، حيث خوله للمستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة أشخاص مدنية، والمتكونة أساساً من أشخاص طبيعيين، تتوافر فيهم الشروط الواردة فيه².

الفرع الثاني:

خصائص حق الانتفاع الدائم

حاول المشرع الجزائري إعادة النظر في السياسة العقارية، بما يتلاءم وهدف الأرض، المخصصة أساساً لخدمة التنمية، حيث حاول تجاوز نهج الاشتراكية المفروض بموجب دستور سنة 1976، من خلال توطيد العلاقة بين كل من الفلاح والأرض، باعتبار هذه الأخيرة تمنح لمن يخدمها، وتوج ذلك بحق الانتفاع الدائم، الذي أقره بموجب أحكام القانون

¹ المرجع نفسه.

² عليوان راضية، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 80.

رقم 87-19¹، حيث ملك الفلاحين الأملاك السطحة ملكية تامة، أن جعل حق الانتفاع حق دائما غير قابل للتجريد (أولا)، في مقابل قابليته للتحويل (ثانيا)، والتنازل (ثالثا) والحجز عليه (رابعا).

أولا: حق الانتفاع حقا دائما

تتص المادة 6 من القانون رقم 87-19²، على أنه: تمنح الدولة للمنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة".

منح المشرع الجزائري لحق الانتفاع بصفة دائمة، كان مساهمة لتطورات السياسة التشريعية العقارية القائمة بعد الاستقلال، حيث كان حق الانتفاع التقليدي مؤبدا، إذ منحت المادة 3 من الأمر رقم 68-653، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة³، حق انتفاع غير محدد المدة، وجاء الأمر رقم 71-73، يتضمن الثورة الزراعية⁴، بحق انتفاع مؤبد بموجب المادة 124 منه.

يترتب على الميزة الأبدية لحق الانتفاع الدائم، الممنوح بموجب أحكام القانون رقم 87-19⁵، أنه لا يمكن تحديد أو تجريده من صاحبه، إلا وفقا لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة⁶، إذا كان بيد المستفيد عقد إداري مسجل ومشهر¹.

¹ قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

² مرجع نفسه.

³ أمر رقم 86-653، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، مرجع سابق.

⁴ أمر رقم 71-73، يتضمن الثورة الزراعية، مرجع سابق.

⁵ قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

⁶ مرجع نفسه.

يتضح، من خلال القانون 87-19²، أنه ملك المستفيدين حق الانتفاع الدائم، ولم تحتفظ الدولة سوى بملكية الرقبة³، وهذا أمر مستحدث في هذا القانون، ذلك أن حق الملكية المنصوص عليه في الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني⁴، والقانون رقم 90-25، يتضمن قانون التوجيه العقاري⁵، يتضمن ملكية الرقابة والانتفاع، بينما قانون 87-19⁶، ينص على ملكية حق الانتفاع دون الرقبة، وهذا الحكم مستمد من أحكام الشريعة الإسلامية، إذ أنها تملك الطاقة الإنتاجية أو حق الانتفاع للشخص أما ملكية الرقبة فهي لله سبحانه وتعالى، حيث يقول عز وجل في محكم تنزيله يقول **"وانفقوا ما جعلكم متخلفين فيه"**⁷، والاستخلاف هنا ينصب على حق الانتفاع لا على رقابة الأرض فقد جاء في قواعد ابن رجب: **"وأعلم أن ابن عقيل ذكر في الواضع في أصول الفقه اجماع الفقهاء على أن العباد لا يملكون الأعيان وإنما مالك الأعيان هو خالقها سبحانه وتعالى وأن العباد لا يملكون سوى الانتفاع بها على الوجه المأخوذ فيه شرعا"**⁸.

¹ إذا كان بيد المستفيد قرار إداري فإنه طبقا للمنشور الوزاري رقم 404، المؤرخ في 02 ماي 1997، المتضمن حماية وصيانة الأراضي الفلاحية، المرجع غير كامل رقم الجريدة + تاريخ الصدور فإن حق الانتفاع الدائم ينزع من صاحبه بموجب قرار ولائي.

² قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع نفسه.

³ جاء في قرار المحكمة العليا رقم 194631، قضية (ف. إ) ضد (م. ف)، المجلة القضائية، العدد 2، 2000، ص 151، أنه: **"المبدأ: من الثابت قانونا أن المستثمرة الفلاحة وإن كانت تتمتع بأهلية التقاضي كشركة مدنية إلا أن أعضائها لا يتمتعون إلا بحق الانتفاع الدائم، أما ملكية الأرض فتبقى ملكا للدولة..."**.

⁴ المادة 674، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

⁵ المادة 27 من القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، ج ر عدد 55، صادر بتاريخ 27 سبتمبر سنة 1995.

⁶ قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

⁷ سورة الحديد، الآية 7.

⁸ عبد الله المصلح، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة، مطابع الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، القاهرة، 1981، 192.

لا تتم استفادة الفلاحين المنتجين من حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجانا، كما كان عليه سابقا، إنما بمقابل، ولو أنه رمزيا، تشجيعا للفلاحين على خدمة الأرض¹، على أنه: "يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع إتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعائها وكيفيات تخصيصها في قوانين المالية".

تم تحديد الإتاوة، كما تنص عليه المادة أعلاه، بموجب القانون رقم 88-33، يتضمن قانون المالية لسنة 1989²، اعتبارا للأصناف التي تضمنتها المادتين 81/80 منه، رغم أنها غير ثابتة، تتعرض للتعديل المتكرر بموجب قوانين المالية.

ما يمكن ملاحظته في الواقع العملي، أنه هناك مستثمرات وفت بجزء من دينها في مقابل أخرى لم تف به أصلا، ولم تتخذ إدارة أملاك الدولة أي إجراء قانوني ضدهم، لإجبارهم على تسديد المبالغ المستحقة عليهم، رغم أن القانون رقم 91-25، يتضمن قانون المالية لسنة 1992³، أجاز من خلال المواد 140-163، منه، لمديري أملاك الدولة بالاستعانة بالطرق الجبرية، طبقا للإجراءات المتبعة في تحصيل الجباية، لاستيفاء المبالغ المالية المستحقة لفائدة الأملاك الوطنية.

ثانيا: حق الانتفاع حقا قابلا للانتقال

منح المشرع الجزائري المستفيد من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة دولة، حق انتفاع دائم، لا ينتهي بوفاته، حيث ينتقل إلى الورثة (الذكور دون الإناث)⁴، تطبيقا

¹ قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

² القانون رقم 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989، العدد 54، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1988

³ قانون رقم 91-25، مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج 65، صادر بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1991.

⁴ قضت المادة 124 من الأمر رقم 71-73، يتضمن الثورة الزراعية، مرجع سابق، بانتقال الحق في حالة الوفاة إلى فرع الذكور دون الإناث على عمود النسب المستحق.

لأحكام المادة الثانية، من القانون رقم 87-19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، وذلك بتوافر شروط معينة، خاصة ما تعلق بضرورة الحرص على استغلال الأرض محل حق الامتياز أحسن استغلال، على أن يتم ذلك بصفة شخصية مباشرة، كما يتعين على الورثة الامتثال لجميع الالتزامات المفروضة على عائق مورثهم بصفة عامة.

ثالثا: قابلية حق الانتفاع قابل للتنازل

لا يجوز للمستفيدين التنازل عن حصصهم للغير كأصل عام، باعتبارها وحدة واحدة غير قابلة للتجزئة، فضلا عن أنهم مرتبطون بموجب عقد جماعي منشئ لشركة أشخاص مدنية، وتم اختيارهم بعضا لبعض للعمل سويا بناءا على اعتبارات شخصية، رغم ذلك، وحفاظا على الأراضي الفلاحية، ولا اعتبارات، أجاز لهم المشرع التصرف في حقهم، سواء بعوض أو بدونه، ولو قيد ذلك بضرورة توافر جملة من الشروط²، التي تتحدد في:

1- أن يتم التنازل لفائدة الأشخاص الذين يستجيبون للشروط المحددة بموجب أحكام القانون رقم 87-19³، والتي تتلخص في:

في حالة تعدد الورثة وذوي الحقوق، يمكنهم اختيار أحدهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات المترتبة على الحق الموروث، كما يمكنهم أن يتنازلوا عنه بمقابل، أو بدون مقابل (مجانا) لأحدهم، كما لهم بيعها للغير طبقا للأحكام المنصوص عليها في قانون المستثمرات الفلاحية، وفي حالة عدم وجود الورثة، تدخل الأراضي الفلاحية محل حق الامتياز في تعداد الأملاك الشاغرة طبقا للمادة 26 من القانون رقم 87-19)

¹ قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

² غير أن القضاء رفض التنازل عن الحصة، في القرار الصادر من مجلس قضاء وهران، الغرفة الإدارية، المؤرخ في 21 أكتوبر 2000، حيث قضى بإلغاء القرار الإداري المتضمن تخصيص قطعة أرض فلاحية لصالح مستفيد في إطار مستثمرة فلاحية جماعية بسبب تنازله عن حصته لصالح الغير، على أساس أن أحكام قانون 87/19 لا تمنع التنازل بل أجازته بشروط. (نذكر مصدر القرار (المجلة القضائية عدد أو المرجع)

³ قانون رقم 87/19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

العمال في القطاع الفلاحي ذوي الجنسية الجزائرية و تعطى الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي و العاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية و هذا ما جاء في الماجة 24 من قانون المستثمرات الفلاحية التي نصت : "لا يمكن التنازل عن الحصة الا لصالح عمال القطاع الفلاحي و تعطي الأولوية في هذا الإطار للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي و للعاملين ضمن المستثمرة الجماعية...."

فإن تم التنازل لغير المذكورين في نص المادة كان التصرف باطل.

غير أن الترخيس للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية في شراء حصة المستفيد الذي يريد التنازل عن حقه يتعارض مع المادة (9) من القانون رقم 19/87 التي لا تجيز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة.

ولذ نقترح حذف عبارة "و للعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية" كما إن هذه المادة 24 من قانون 19/87 تثير عدة مشاكل في التطبيق لأنه إذا كان المشرع قد رخص بالتنازل عن حق الانتفاع، إلا إن الشروط التي فرضها على من يحق له اكتساب هذا الحق و التي هي نفسها الشروط المطلوبة في المستفيد الأصلي ولا سيما صفة الفلاح صعبة التحقيق، فجعل التنازل جائز لكنه صعب في كل الحالات.

2- ضرورة حصول المتنازل إليه على الرضاء المسبق لبقية أعضاء المستثمرة، إذا كان المتنازل عضوا في مستثمرة فلاحية جماعية، باستثناء الدولة، وإذا تم التنازل رغم معارضتهم، فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا.

3- أن يدون كل تغيير يطرأ على أعضاء المستثمرة الفلاحية في عقد رسمي، يخضع

لإجراءات التسجيل الشهر في المحافظة العقارية¹.

¹ المادتان 1 و 2 من المرجع نفسه.

يترتب على تنازل أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية عن حقه، حلول المتنازل إليه محله في الحقوق الثابتة له، بما فيها الحقوق المتعلقة بالمحلات السكنية¹، والواجبات المفروضة عليه، وينضم للجماعة ولا يجوز له المطالبة بالقسمة.

رابعاً: حق الانتفاع الدائم حق قابل للحجز

يعتبر حق الانتفاع الدائم المعمول به في إطار أحكام القانون رقم 87-19، حقاً عينياً عقارياً قابلاً للحجز، وتطبق عليه الإجراءات العامة المطبقة على الحجز على العقار بصفة عامة، بالإضافة إلى الشروط التالية:

يجب أن تتوفر في الشخص الراسي عليه المزداد شروطاً حددها القانون رقم 87-19، من حيث ضرورة توفر الشروط التي نصت عليه المواد 9-1 و 24 من قانون 87-19 حيث اقرت:

إذا كان الحجز ينصب على أموال المستثمرة الجماعية، فإنه يتعين ألا يقل عدد الراسين عليهم المزداد عن ثلاثة أعضاء حفاظاً على الطابع الجماعي للمستثمرة²، إلا أنه ومنعاً لتوقيع الحجز على أموال المستثمرة تتدخل الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لشراء حصص المدنيين ممارسة بذلك حق الشفعة، على شرط أن يتم ذلك قبل البدء في إجراءات الحجز.

وإذا كانت أموال المستثمرة لا تقي بجميع الديون فإن الأعضاء مسؤولون بصفة جماعية وتضامنية عن ديونها.³

المطلب الثاني:

¹ المادة 39 من المرجع نفسه..

² المادة 39 من يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

³ المادتان 34 و 35 من المرجع نفسه.

شروط منح حق الانتفاع الدائم

عمل المشرع الجزائري على إشراك الخواص في تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، حيث منح بموجب القانون رقم 87-19¹، حق انتفاع دائم للفلاحين المنتجين، أملا منه في الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية والعمل على الحفاظ على وجهتها، لما لها من دور فعال في النهوض بالتنمية على مختلف الأصعدة، خاصة وأنها جزء لا يتجزأ من السيادة الوطنية، ما جعل من المشرع يقيد منحها بضرورة توافر جملة من الشروط سواء في المستفيد (فرع أول)، على غرار القطعة الأرضية محل الحق (فرع ثان).

الفرع الأول:

الشروط المتعلقة بالمستفيد

لا يمكن أن تمنح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بمفهوم القانون رقم 87-19، إلا للأشخاص الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية، التي يتم إثباته بموجب بطاقة التعريف الوطنية²، ومنه، لا يجوز والأشخاص المعنوية فضلا عن الأجنبية³ الاستفادة من هذه الأراضي، كما يتعين أن يتمتع المستفيد بكامل أهليته، بمفهوم أحكام المادة 40 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، بمعنى أن يكون بالغا من العمر 19 سنة كاملة، وغير محجور عليه، كما يفترض ألا تكون له مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية، رغم أن إثبات ذلك ليس بالأمر السهل، ما دفع بوزارة الفلاحة إلى إصدار

¹ المرجع نفسه.

² التعليمات الوزارية رقم 121 المؤرخة في 24 أوت 1991

Recueil des textes sur le foncier en agriculture 1990 à 1992, NDA, p80. مرجع غير كامل

في قائمة المختصرات NDA

قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت سنة 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية، العدد 34 الصادر بتاريخ 16 أوت 1983

التعليمية رقم 156 بتاريخ 10 أبريل 1993، المتعلقة بمستفيدي قانون 19/87، والذين لهم سلوك معاد لحرب التحرير

الوطني، والتي ورد فيها: "فإن فريق عمل قد تشكل من ممثلين عن وزارة الفلاحة والصيد البحري ووزارة المجاهدين، المنظمة الوطنية للمجاهدين ومنظمة أبناء الشهداء تتكفل هذه اللجنة بدراسة القضية وتحديد قائمة رسمية على المستوى المركزي للأشخاص الذين تلغى عقودهم الإدارية وحتى لا يكون خلل في البرنامج المسطر لتنظيم العقد، فإنه يتعين على الجهات المعنية تسليم العقود الإدارية لكافة المستثمرات الفلاحية المعنية، لأنه لا يمنح فيها سحب العقد إذا كان أحد أعضاء المستثمرة أو مجموعة من الأعضاء لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانوناً".

اشترط القانون رقم 87-19، في المادة 10 منه، أن يكون المستفيد عاملاً دائماً في القطاع الفلاحي¹، أو مستخدماً في المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ صدور هذا القانون، أو مهندساً تقنياً فلاحياً أو عاملاً موسمياً، أو فلاحاً شاباً أو من ذوي الحقوق، وفي هذا الإطار قام مدير الإحصائيات الزراعية والتحقيقات الاقتصادية بتحقيق حول المستثمرات الفلاحية والفردية في نهاية ديسمبر 1993²، وحدد خصائص للمستثمرين الفلاحين كما يلي:

أولاً: عن المستثمرين: أكد أن ثلاث أرباع المستفيدين يتراوح سنهم ما بين 30 و60 سنة مهما كان نوع المستثمرة الفلاحية. كما لاحظ ضعف عنصر الشباب الذين يقل عمرهم

¹ وهو الشخص الذي مارس عمله في المزرعة حتى الموسم الزراعي 1986/1987 يضاف إلى ذلك العامل الذي سبق له أن مارس عمله في المزرعة الاشتراكية.

² شملت عملية البحث 7825 مستثمرة فلاحية/4944 جماعية 2881 فردية، 28717 مستفيداً، موزعة على 38 ولاية.

اليوم الوطني الإعلامي حول العقار الفلاحي، أوت 1995. الإشارة للمصدر كاملاً

عن 30 سنة إذ تمثل هذه الشريحة 13% فقط، وهذا يمكن أن يطرح مشكل المزارع على أمد بعيد.

ولوحظ أن 55% من عناصر المستثمرات الفلاحية جاءت من القطاع الزراعي مقابل 65% من مستفيدي المستثمرات الفردية، كما توصل الباحث إلى أن معظم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية (بنسبة 71%) ينحدرون من المستثمرات الزراعية الاشتراكية وغير مؤهلين، أما العمال المختصون فيمثلون 10% والمؤطرون 3%.

بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الفردية فإن المستفيدين ينحدرون بنسبة 35% خارج القطاع الزراعي (شباب بلا عمل ومجاهدون)، أما القادمون من القطاع الزراعي فيمثلون ربع من الأعضاء السابقين للمزارع الاشتراكية وهو بلا خبرة، والربع الآخر يمثل عمالا في القطاع الزراعي (الدواوين والتعاونيات).

كما يتعين ألا يكون المستفيد عضوا في تعاونية أخرى، حيث تقضي المادة 2/9 من القانون رقم 87-19 ، أنه: "لا يجوز لأي منتج الحصول على أكثر من حصة واحدة ولا الانضمام إلى أكثر من جماعة".

وتمنح الأولوية للمجاهدين وأبناء الشهداء إذا توفرت فيهم صفة العامل الدائم أو المهندس الفلاحي، بمعنى آخر إذا كان المجاهد عاملا دائما فإنه يفضل على العامل الدائم وإذا كان المجاهد أو ابن الشهيد مهندسا أو تقنيا في الفلاحة فإنه يفضل على المهندس أو التقني الفلاحي فقط طبقا لنص المادة 10 من قانون 87-19

الفرع الثاني:

شروط تتعلق بالقطعة الأرضية محل حق الانتفاع الدائم

تقضي المادة الأولى من القانون رقم 87-19¹، أنه، "يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية المحددة بموجب المادة 19 من القانون رقم 84-16..."، رغم أنها لم تحدد الأراضي التي يمكن أن يمنحها عليها حق الانتفاع الدائم بطريقة مباشرة، إنما أحالتنا إلى المادة 19 من القانون 16/84 المتضمن قانون الأملاك الوطنية²، والمستبدلة بموجب المادة 139 من القانون 30/90، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، وبالرجوع إلى هذه الأخيرة نجدها تطبق على الأمر 635/68 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، والأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية³، وبالتالي مجال تطبيق الإنتفاع الدائم هي الأراضي الفلاحية التابعة للتسيير الذاتي، الأراضي التابعة للمعمرين والتي تضم الأراضي الشاغرة⁴، الأراضي التابعة لبعض الأشخاص الأجنبية، الأراضي التابعة للجزائريين التي تضم الأراضي الفلاحية المصادرة التابعة للقطاعين والبرجوازية الجزائرية، الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت تصرف الدولة، كما يطبق حق الإنتفاع على الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية⁵، بمعنى الأراضي التي ألحقت بالصندوق الوطني عن طريق الضم وهي الأراضي العمومية وأراضي العرش، كما تضم الأراضي الفلاحية المؤممة أو المتبرع بها للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

المبحث الثاني:

فشل حق الانتفاع الدائم كطريقة لتسيير المستثمرات الفلاحية

¹ القانون رقم 87-19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

² قانون رقم 84-16، مؤرخ في 30 جوان 1984، يتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد 27، صادر في 3 جويلية 1984. ملغى

³ قانون رقم 73-71، يتضمن الثورة الزراعية، مرجع سابق.

⁴ أمر 62-20، المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن الأموال الشاغرة وتسييرها، ج ر عدد 52، الصادر في 28 أوت 1962

⁵ قانون رقم 73-71، يتضمن الثورة الزراعية، مرجع سابق.

عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عموما -محاولات عدة- من أجل إرساء سياسة عقارية فلاحية ناجحة، وهو ما تباينت معه طرق التسيير المعتمدة، إلا أن معظم المراحل كانت وقتية، تتعرض للتغيير والتعديل دون تحقيق الغرض الذي أصدر من أجله القانون، ما أثر سلبا على الوضعية القانونية للعقار الفلاحي، خاصة ما تعلق بالسياسة المنتهجة لتسييره.

منح المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون رقم 87-19، حق انتفاع دائم بمقابل، بهذا يكون أعاد النظر في سياسة استغلال الأراضي الفلاحية المنظمة بموجب قانون الثورة الزراعية، وإن عمل بعدها على إعادة النظر في هذا المبدأ (حق الانتفاع الدائم)، الذي ألغاه ضمنا بموجب المادة 17 من القانون رقم 08-16، ليعوض بعقد الامتياز الذي تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحة لمدة محددة بمقابل إتاوة إيجارية تدفع سنويا، وهو ما تكرر فعلا بموجب أحكام القانون رقم 10-03.

تراجع المشرع الجزائري عن حق الانتفاع الدائم المعمول به في إطار أحكام القانون رقم 87-19، لما أسفره من سلبيات من خلال فقد الدولة مالكة الأراضي لسلطاتها عليها بسبب سيطرة الفلاحين على هذا الحق، والذي كان كنتيجة حتمية لجملة من الآثار التي رتبها الحق على المنتفع، سواء تعلق الأمر بما خلوهم إياه من حقوق (مطلب أول)، على غرار ما فرضه عليه من التزامات (مطلب ثان).

المطلب الأول:

أسباب فشل حق الانتفاع الدائم المرتبطة بحقوق المنتفع

حاول المشرع الجزائري إعادة نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بما يحقق التنمية فضلا عن إعادة الاعتبار لها باعتبارها ثروة متجددة، حيث اعتمد على الحق الانتفاع الدائم بموجب أحكام القانون رقم

87-19، المذكور أعلاه، وإن كان في بدايته اعتبر قفزة نوعية حيث تجاوز الاشتراكية المفروضة بموجب دستور سنة 1976، إلا أنه سرعان ما تبينت نقائصه، ما حكم عليه بالفشل، خاصة من خلال صعوبة انتقال الحصص (فرع أول)، على غرار العراقيل المتعلقة بصعوبة الحصول على القروض نظراً لأهميتها في التمويل (فرع ثان).

الفرع الأول:

صعوبة التنازل عن الحصص

تنص المادة 23 من قانون 19/87 المتعلق بتكوين المستثمرات الفلاحية على أنه: "تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة"، وحسب نص المادة 24 من نفس القانون فإن الحق في التنازل لا يكون إلا لصالح عمال القطاع الفلاحي والعاملين ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية.

لا يجوز كأصل عام للمستفيد التصرف في حقه في الانتفاع، خاصة في ظل العمل الجماعي المفروض على الشيوع، باعتباره اختير من طرف بقية الجماعة بناء على اعتبارات شخصية، رغم أنه يمكن ذلك استثناءً، وعليه من بين أسباب تبني المشرع الجزائري لسياسة تشريعية جديدة ناظمة لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية، بعد التأكد من فشل حق الانتفاع الدائم المعمول به في ظل أحكام القانون رقم 87-19، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، نمط الشيوع الأبدي المفروض بمقتضى هذا الأخير، وهو ما لم يكن ليستوعب الخيارات المتضاربة لأعضاء المستثمرة

¹ قانون رقم 19/87، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

الفلاحة الواحدة، ما تسبب في إهمال هذه الأراضي، وتم تقسيمها بطريقة غير قانونية.

الفرع الثاني:

صعوبة الحصول على القروض

يعتبر كذلك من بين أسباب فشل القانون رقم 87-19، صعوبة حصول المتضررين على القروض البنكية، بالتالي اصطدامها بصعوبات التمويل، نظرا لعدم وجود ضمانات كافية للوفاء بها، في ظل الشروط الصارمة التي تعترض عملية حجز وبيع حصص المستفيدين في حالة عدم إمكانية الوفاء بتسديد ديونهم في الآجال القانونية المحددة، حيث لا يمكن وبقوة القانون التنازل عن الحد الأدنى عن عدد المنتجين أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة المحدد ب ثلاثة أعضاء، فضلا عن ضرورة اكتساب العضو الجديد صفة المنتج الفلاحي، وهو ما اعتبر فعلا عقبة تتوقف عليها عملية التمويل، بالتالي صعوبات تسيير الأراضي الفلاحية المعنية وفق الطريقة الكفيلة بتحقيق الإنتاجية والمردودية المفروضة¹، ما دفع بالفلاحين المنتجين إلى إهمال الأراضي الفلاحية لمحدودية مواردهم، وهو ما دفع بالبعض إلى التصرف فيها بطريقة غير شرعية، أو تحويل وجهتها الفلاحية حيث استعملت في البناء والتعمير، و ورد في التعليمات رقم 1047، تتعلق بإخلال المستفيدين من بالالتزامات الواقعة عليهم، أنه: "... بدليل أنه زادت في الشهور الأخيرة، شدة الإخلالات بالواجبات من قبل أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والمتمثلة في إهمالهم لأراضيهم أو تأجيرها للغير أو التنازل عنها أو

¹ حرش محمد، (الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري)، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2016، ص 162، ص ص (160-168).

البناء عليها أو تحويلها إلى أغراض أخرى، مما جعلني أتساءل عن الأسباب التي كانت من وراء غيابهم لوضع حد لتفشي مثل هذه السلوكات¹.

وتصطدم صعوبة الحصول على القروض بعراقيل أخرى، تجعل من إمكانية الحصول عليها شبه مستحيلة، من خلال فرض المشاركة في أشغال المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، حيث خلافا لمفهوم الشركات المدنية التي تسمح لأعضائها بالمشاركة بحصة مالية أو بعمل، فأعضاء المستثمرات الفلاحية ملزمين بالمشاركة الفعلية في عمل المستثمرة بصفة شخصية ومباشرة، بمعنى لا يجوز منح حق الانتفاع لأي شخص لا يمارس العمل بالمستثمرة باعتباره عاملا بجهده تكريسا لمبدأ الأرض لمن يخدمها، ولذلك يجب عليه ألا يؤجرها،² لأن شخصيته محل اعتبار³.

¹ تعليمة رقم 1047، فيما يخص إخلال المستفيدين بالالتزامات الواقعة على عاتقهم، صادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، الأمين العام، موجهة إلى السادة مديري المصالح الفلاحة للولايات، بتاريخ 29 أوت سنة 1999.

² المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06/02/1990، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين .

³ إلا أن المحكمة العليا قد قضت بعكس ذلك، في القرار صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 16/12/1998 ملف رقم 10041، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02 لسنة 1998، ص41، حيث أقرت بجواز إيجار أراضي المستثمرات متجاهلة بذلك ما وردت في المادة 21 من قانون 19/27 والمادة 4 من المرسوم 51/90 التي تمنح إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية مهما يكن شكل الصفة وشروطها.

رغم أنها، وفي قرارات لاحقة لها أكدت على الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض من طرف المستفيد، مثل القرار رقم 227424 بتاريخ 02/03/20 قضية (هـ م ضد م ر)، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 1، قسم الوثائق، المحكمة العليا، 2004، ص215. حيث جاء فيه: " طبقا لنص المادة 21 من قانون 19/87 فإن استغلال الأراضي في إطار المستثمرة الفلاحية يكون استغلالا شخصيا للمستفيد فقط، وبالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له".

ومن بين العراقيل التي تأكد عدم إمكانية الحصول على القروض هو إمكانية انتقال الحق إلى الورثة، ومنه حصر المنتجين الفلاحين في نفس الأشخاص، دون أن تمنح أية فرصة لتدخل أطراف أخرى قد تعمل على حل المشكل التمويلي، رغم أنه طبقا للقواعد العامة وخاصة المادة 439 منه فإن الشركة تنتهي بموت أحد الشركاء إذا اتفق على غير ذلك، إلا أن الوضع على عكسه بمفهوم القانون 19/87، حيث لا تتأثر المستثمرة الجماعية ب وفاة احد الشركاء، فضلا عن المستثمرة الفردية، لأنه حقه ينتقل إلى الورثة، وفي حالة تعددهم، يمكنهم اختيار أحدهم لتمثيلهم في الحقوق والواجبات، كما لهم أن يتنازلوا عن حقهم، سواء بمقابل أو دونه لأحدهم إذا كان فلاحا، أما إذا كان الورثة صغارا أو غيرهم قادرين على العمل يمكنهم توكيل شخص آخر كأجير وهي حالة استثنائية لم ينص عليها قانون 19/87 بل اقتضتها الضرورة العملية ويمكن للورثة التنازل عن حصتهم طبقا للشروط المنصوص عليها في المواد 9-10-24 من القانون 19/87 ويجب أن يثبت انتقال الحقوق للورثة عن طريق التوثيق

وجاء في قرار آخر للغرفة العقارية بالمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1999/12/22 تحت رقم 191795، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 1، قسم الوثائق، المحكمة العليا، 2004، ص188)، أنه: "حيث أنه فعلا بالرجوع إلى القرار المطعون فيه فإن قضاة المجلس إكتفوا في تعليل قرارهم بالقول، حيث استئناف الطاعنين ليس له ما يبرره وما يؤسسه قانونا لأن حق المستأنف عليه، المطعون هو عبارة عن حق مقرر قانونا وأن النصين العائد إليه من الأرباح المحققة قد اثبتته الجرة وان الحكم المستأنف قد أحسن تقدير الواقع، فهم بذلك لم يتأكدوا مما إذا كان المطعون ضده قد شارك مباشرة وشخصيا في الأشغال ضمن الإطار الجماعي كما تلزمه بذلك المادة 21 من قانون 19/87، وأما إذا كان هناك مانع ناتج عن عجز بدني ثابت قانونا أو بسبب ممارسة مهنة إنتخابية أو القيام بالخدمة الوطنية مما يحول دون المشاركة الشخصية والمباشرة في المستثمرة، وجب تعويض المعني عن نفقته بشخص من اختياره على أن يبقى ملزما بصفة شخصية ومباشرة بواجبات المستثمرة، وعندما يؤثر هذا المانع بصفة سلبية بواجبات المستثمرة الفلاحية الجماعية، يجوز للأعضاء الآخرين أن يطلبوا من المحكمة أن تبث ضمن أجل معقول في نقل حصة العضو المعني او التنازل عنها، ولا ينطبق هذا الإجراء على الأشخاص الخاضعين لواجب الخدمة الوطنية.

المنصوص عليها في المادة 91 من المرسوم 93/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ووفقا للآجال المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم، وفي حالة عدم وجود ورثة تعتبر حصة العضو المتوفى مالا شاغرا أي لا وارث له طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني.

المطلب الثاني:

أسباب فشل حق الانتفاع الدائم المرتبطة بالتزامات المنتفع

فرض المشرع الجزائري جملة من الالتزامات على المنتج الفلاح المستفيد من حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بمفهوم أحكام القانون رقم 87-19، أملا منه في الحفاظ على هذه الأخيرة، باعتبارها ملكا عاما، لا تقبل التنازل ولا تكتسب بالتقادم، إلا أن فترة سريانه التي لازمت الفترة اللأمنية التي عاشتها الجزائر، أسفرت عن وضع مخالف تماما لما كان متوقعا، من خلال انعدام الرقابة المفروضة على المنتجين الفلاحين وما نتج عنه من تغيير للوجهة الفلاحية للأراضي (فرع أول)، ناهيك عن عدم استجابته للرقابة المفروضة عليه (فرع ثان).

الفرع الأول:

تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي

تتعرّز فرص التحكم في الإنماءات الاقتصادية، صناعية أو فلاحية، بقدر توجيه وتنظيم السياسة العقارية القائمة، حيث يقوم ارتباط بين تنظيم واستغلال وتسيير الملكية العقارية والوضعية الاقتصادية للبلاد، خاصة في ظل اعتماد الجزائر على مصدر اقتصادي وحيد وهو البترول، في ظل محدوديته وتعرضه

المستمر للأزمات، ما دفع بالمشروع الجزائري إلى إعادة الاعتبار للعقار الفلاحي، باعتباره قطاعا حيويا متجددا، من خلال الحرص الشديد على ضرورة حسن استغلاله، والحفاظ عليه، خاصة ما تعلق بضرورة الحفاظ والإبقاء على وجهته الفلاحية، التي تضمن استغلاله بصفة دائمة مستمرة، حيث جاء في تعليمة رئيس الحكومة رقم 281، أنه: **لذا فإن حماية المساحة الصالحة للزراعة باتت تفرض نفسها، حيث يتعين أن نلاحظ بأن الفلاحة بين المساحة الصالحة للزراعة وعدد السكان كانت تقدر في 1962 ب 0.79 هكتار، في حين تفهقت هذه العلاقة اليوم إلى ما يقدر ب 0.25...**". وورد فيها أيضا، أنه: **"ومن هنا فإن المعادلة المعتمدة إلى اليوم، بين النمو الديمغرافي وضرورة التوفر على أراضي من أجل الاستجابة لحاجات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للسكان لابد أن تتغير بشكل جذري..."**.

لم يحدد المشروع الجزائري التصرفات التي تُفقد الأراضي الفلاحية طبيعتها ووجهتها الأصلية، رغم أنه يحصل ذلك عندما تصبح غير قابلة للإنتاج، أو حتى غير قابلة للاستصلاح، خاصة إذا ما تعلق الأمر باستعمال وعاءوها لغرض البناء والتعمير، ومنه، يمنع على المنتج الفلاح كأصل تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي محل حق الانتفاع الدائم، ما يفرض على هذا الأخير الحفاظ عليها، وإن كان الواقع يؤكد عكس ذلك، من خلال التصرف فيها بطرق غير قانوني، مثل البيع، الإيجار، التنازل، وحتى استعمالها في البناء والمشاريع الاستثمارية.

الفرع الثاني:

عدم استجابة المنتفعين للرقابة المفروضة عليهم

لعل أهم سبب من الأسباب التي أدت إلى تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية محل حق الامتياز، هو تمليك المشرع للمنتجين الفلاحين الأملاك السطحية ملكية تامة، ما أفقد الدولة دورها في ممارسة الرقابة المفروضة على المنتجين الفلاحين، حيث يقضى نص المادة 2 من المرسوم 30/90، يتضمن الأملاك الوطنية، أنه في حالة ما إذا تكونت مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية بصورة قانونية ضمن احترام أحكام المواد 3-9-10-37 من القانون 19/87، المذكور أعلاه، وجب أن تثبت الحقوق العقارية الممنوحة في هذا الإطار المنتجين المعنيين دون تأخير بإعداد العقد والذي يحدد الأساس العقاري الذي يمارس عليه الحق على سبيل التملك الكامل.

ويعتبر حق الإنتفاع الدائم أهم حق يترتب لفائدة المستفيدين حيث نص المادة 06 من قانون 19/87 على تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة ويمنح حق الإنتفاع الدائم مقابل إتاوة يحدد وعاءها وكيفية تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية.¹

منح القانون رقم 19-87، للمستفيدين حقا عينيا عقاريا، وهو حق الانتفاع الدائم، حيث ملكهم الأملاك السطحية ملكية تامة تشجيعا لهم على الاحتفاظ بوجهة الأراضي الفلاحية، ومضاعفة مجهوداتهم وتسخير إمكانياتهم للرفع من الطاقة الإنتاجية، خاصة وأنه اعتبر القانون رقم 19-87، خطوة هامة في مسار الأراضي الفلاحة، تم من خلالها تجاوز التوجه الاشتراكي المكرس بموجب دستور سنة 1976.

¹ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي؛ المنازعات العقارية، الطبعة الاولى، دار هومة، 2003، الجزائر، ص113.

لكن لم يدم الأمر طويلا، حيث تم إعادة الاعتبار للملكية بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، المعدل والمتمم، الذي سعى إلى استعادة الملاك لأراضيهم التي تم تأميمها، والمتبرع بها، والتي كان جزء منها مستغلا في شكل مستثمرات فلاحية بمفهوم القانون رقم 87-19، ما جعل من هذه الأخيرة في نوع من الفوضى، حيث كانت محل تصرفات غير شرعية، في ظل الوضع الأمني المتدهور الذي كانت تعيشه الدولة الجزائرية آنذاك، ما تعذر معه ممارسة وفرض الرقابة المفروضة على القطاع¹، ما دفع إلى محاولة تبني سياسة تشريعية عقارية إصلاحية من شأها إعادة الاعتبار للقطاع الفلاحي ككل، من خلال التخلي عن حق الانتفاع الدائم، ليحل محله عقد حق الامتياز بمفهوم أحكام القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

¹ حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 161.

الفصل الثاني:

عقد الامتياز كبديل لاستغلال المستثمرات الفلاحية

تردد المشرع الجزائري في اختيار نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة الممنوحة للمستفيدين في شكل مستثمرات فلاحية بموجب حق الانتفاع الدائم، المعتمد بموجب أحكام القانون 87-19، بعدما ثبت له فشل هذا الأخير، الذي أفرز وضعاً مناقضاً تماماً لما كانت تسعى إلى تحقيقه السلطات العمومية، برزت فكرة بيع أو إيجار هذه الأراضي، وإن لم تلقى ترحيباً وقبولاً من طرف الفاعلين في المجال الفلاحي، رغم أنه عندما بدأ العمل بموجب هذا القانون، قد بعث الطمأنينة في نفوس المستفيدين وحثهم على مضاعفة مجهوداتهم لرفع الطاقة الإنتاجية وذلك قبل صدور دستور 1989، الذي عمل على رد الاعتبار للملكية الخاصة، وبعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، المعدل والمتمم، نص على إعادة الأراضي المؤممة أو المتبرع بها لملاكها الأصليين، وهذه الأخيرة كان جزء منها مستغل في شكل مستثمرات فلاحية في مفهوم القانون رقم 87-19، ما تسبب في تقليص مساحات المستثمرات الفلاحية، حيث فقدت أجزاء من القطع الأرضية، ناهيك عن وضع الأمن الذي كان متدهوراً في سنوات التسعينات، وما أسفر عنه من غياب دور الدولة في الرقابة على القطاع الفلاحي، أدى إلى دحض كل أهداف القانون رقم 87-19، حيث تم التصرف في الأراضي الفلاحية بطرق غير قانونية، من خلال البيع، التأجير من الباطن ناهيك عن تحويل وجهتها الفلاحية حيث استغلت في البناء والعمران، ما فرض على المشرع إعادة النظر في السياسة التشريعية النازمة للأراضي الفلاحية باعتبارها ثروة المجتمع وأهم إستراتيجية يمكن الاعتماد عليها لضمان بقاءه خاصة إذا ما أخذ بعين الاعتبار شساعة مساحة الجزائر فضلاً عن تنوع وملائمة مناخها، وهو ما تجسد من خلال أحكام القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة،

الذي جعل من نمط استغلال هذه الأخيرة يتحدد في الامتياز، تكريسا للمبادئ والتوجيهات التي أقرها القانون 16-08، يتضمن التوجيه الفلاحي¹، ما يستدعي الوقوف عند مفهوم، خاصة وأنه نظام معتمد حديثا، تكاد تتعدم الدراسات التي تناولته، وهو ما يضيف عليه نوعا من الجودة (مبحث أول)، تجعل من تنفيذه يتوقف على تضافر الجهود بين كل من المستثمر صاحب الامتياز فضا عن الدولة باعتبارها مالكة الرقبة، تقع على عاتقها مهمة الحفاظ على الأملاك الوطنية (مبحث ثان).

المبحث الأول:

ماهية عقد حق الامتياز

ينصب موضوع الاستثمار في القطاع الفلاحي على قدر من الأهمية، لما للأرض من دور فعال في خلق موارد بديلة خاصة في ظل انهيار أسعار المحروقات فضلا عن محدودية هذه الأخيرة زماناً ومكاناً، دون الأخذ بعين الاعتبار اعتماد الدولة الجزائرية عليها كاحتياط أولي وحصري للصرف.

اعتمد المشرع الجزائري نمطا حصريا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، من خلال أحكام القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يتجسد في عقد حق الامتياز، كبديل لحق الانتفاع الدائم، بعد السلبات التي خلفها، وإن كان يرتبط به أساسا، حيث لا يمكن بناء مفهوم عقد حق الامتياز عن منأى عن القانون رقم 87-19²، (مطلب أول).

¹ القانون 16-08، يتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

² قانون رقم 87/19، المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

يتحدد عقد حق الامتياز بموجب اتفاق يبرم بين الدولة والمستثمر صاحب الامتياز، إلا أنه خروجاً عن القواعد العامة، التي تستلزم ضرورة تراضي الطرفين لإبرام عقد، فرضت طبيعة خصوصية وطبيعة عقد الامتياز اتباع إجراءات واحترام مراحل لجعله تصرفاً قانونياً قابلاً لترتيب آثار على طرفيه، فضلاً عن الغير (مطلب ثان).

المطلب الأول:

مفهوم عقد الامتياز

تمثل إشكالية العقار الفلاحي إحدى أهم الأولويات التي اهتمت بها الدولة الجزائرية منذ الاستقلال، لارتباط الأرض بمعركة الإنتاج والإنتاجية، والتي لا طالما كانت في نظر السلطة أهم أداة تراهن عليها لتحقيق الاكتفاء الذاتي، ومنه الاستقلال الاقتصادي، إلا أن تاريخ الجزائر الاستعماري أورثها أنظمة قانونية مناقضة لتسيير واستغلال العقار، ما جعلها في كل مرحلة تحاول أو تسعى فيها إعادة طرق تنظيمه تقع في نفس المشاكل والأزمة، إلا أن استحدثت نمط حق الامتياز، المعتمد بموجب أحكام القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأماكن الخاصة للدولة، رغم أن العمل به حديث، لا يسمح بتقييمه حالياً، ما يستلزم التعرض للتعريف به (فرع أول)، والوقوف عند أطرافه، لما لذلك من أهمية كبرى على القائم على استغلالها، ذلك أن حسن هذا الأخير يبدأ بحسن اختيار المستثمر (ثانياً).

الفرع الأول:

تعريف عقد حق الامتياز

فرضت أهمية عقد حق الامتياز القائم على استغلال أراض فلاحية تابعة للدولة، على المشرع الجزائري تقديم تعريف له، تبعا لأهمية ومكانة محله، رغم أن وضع التعاريف يندرج ضمن مهام الفقه، وذلك بمقتضى المادة 4 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹، التي تنص على أنه: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية".

يمكن القول أن الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية هو عقد إداري وليس حق انتفاع بالمعنى القانوني، مثل ما كان عليه الحال في القانون رقم 87-19، وحسب الدكتور "شعاشعية لخضر"، فإن حق الانتفاع الممنوح في إطار القانون رقم 87-19، عبارة عن عقد إيجار مثل عقود استغلال المرافق العمومية الممنوحة للأشخاص الخاصة، ويظهر من خلال القانون رقم 10-03، حيث لم يجرأ ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة إلى حق انتفاع وملكية رقبة مثل ما كان معمولا به في إطار القانون رقم 87-19، المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم².

¹ قانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² شعاشعية لخضر، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، دراسة في ظل القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2013، ص 33، ص ص 30-48،

يمكن، انطلاقاً من هذا التعريف التوصل إلى الخصائص العامة التي يتمتع بها عقد حق الامتياز باعتباره نمطاً لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، والتي نلخصها فيما يلي:

أولاً: عقد حق الامتياز عقد إداري

من خلال المادة 04 من قانون 03/10، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الخاصة للدولة¹، ومن حيث العناصر التي جاءت بها المادة السابقة نجدها تصب في مقومات العقد الإداري والذي مفاده، أنّ عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة) بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره واستغلاله، وتظهر نيته في هذا العقد بالأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه، وذلك بتضمين العقد شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص.

ثانياً: عقد الامتياز منشئ لحق عيني

يتبين من خلال نص المادة 12 من قانون 03/10²، أنّ حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية، ويخول لمن تقرر له حق استعمال وإستغلال العقار المنتفع به، فهو جزءاً الملكية، بل يتقلها وينتقص منها، ويجردها من جانبها المادي والمتمثل في حق الإستعمال وحق الاستغلال.

تختلط سلطة الإستعمال والإستغلال في حالة الأراضي الفلاحية، وللمنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكه، حيث يراعي في حقوقه والتزاماته، السند الذي أنشأ حق الإنتفاع، ويتعين عليه استعمال الشيء بحالته التي تسلمه فيها، وبحسب ما أعدّ له وإن يديره إدارة حسنة، وللمالك أن يحرص على أي إستعمال غير مشروع أو غير

¹ قانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² مرجع نفسه.

متفق مع طبيعة الشيء، فإذا رأى أن حقوقه في خطر، جازله أن يطالب إسقاط الحق،¹ من الجهة القضائية المختصة وهذا ما أكدته المادة 844 وما يليها من القانون المدني.²

يتم تسجيل وشهر عقد حق الامتياز أمام المحافظة العقارية المختصة، ويترتب عليه كل آثار الشهر، طبقا لنصوص المواد 15 و 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكل هذه الخصائص تجعل من حق الإمتياز حقا عينيا.³

يترتب عن كون حق الامتياز حقا عينيا نتيجة هامة، تترجم إمكانية رهنه كضمان لأي قرض لدى هيئات القرض، في إطار تمويل نشاطاته المتعلقة بالاستثمار الفلاحي، تجسيدا لمحتوى الفقرة الثانية من المادة 12 من القانون 03/10⁴.

ثالثا: عقد الامتياز منشئ لحق الاستعمال والسكنى

تقضى الفقرة الأولى من المادة 4 من القانون 03-10⁵، على أن حق الاستغلال يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، لتفصل الفقرة الثانية من نفس المادة في مفهوم هذه الأخيرة، على أنها مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما المباني.

¹ أحمد عاصم، الحماية القانونية للكراء السكني، الطبعة الأولى، دار النشر المغربية، 1996، ص 130 وما يليها

² بشار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق-قانون لأعمال - كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر، 2002/ 2003 ص 82.

³ منصور إبراهيم إسحاق، نظريتنا الحق والقانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 103.

⁴ قانون رقم 03-10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحة التابعة لأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

⁵ مرجع نفسه.

نستنتج من نص هذه المادة، أن للمنتفع صاحب الامتياز حق استعمال العقار محل العقد كأصل عام، وهو الأراضي الفلاحية (المستثمرة الفلاحية)، والأمالك السطحية الضرورية لتسيير المستثمرة، مثل البنايات والعقارات الأخرى التي وجدت من أجل خدمة الأرض مثل المستودعات التي تعنى بموضوع النشاط الفلاحي، بالإضافة إلى العقارات بالتخصيص، التي أصلها منقولا وسخرت لخدمة الأرض، مثل آلات الحرث، الجرارات...)، وهذا ما أكدته المواد 848 و 850 من القانون المدني ويمكن لصاحب الإمتياز إستعمال كل الأملاك السطحية ومنها حق السكنى القرار بموجب نصوص المواد 855-856-857 من نفس القانون وهذا كل من أجل خدمة الأرض.¹

رابعاً: عقد حق الامتياز منشئ لحق مؤقت قابل للتجديد

رتب القانون رقم 87-19²، حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية، اعتباراً لنص المادة 6 منه، وهو المكرس في الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، في المادة 852 منه، حين قضت بأن حق الانتفاع ينتهي بانقضاء أجله، وقد ينتقل مؤقتاً إلى الورثة في حالة إدراك الزرع، على شرط الوفاء بالأجرة، عكس القانون رقم 87-19³، الذي جعل من هذا الحق ينتقل إلى الورثة بدون شرط أو قيد، ما جعل منه حقاً أبدياً غير محدد المدة.

ونظراً للآثار السلبية التي لحقت بالأراضي الفلاحية، وتأخير عملية النهوض بالقطاع، تراجع المشرع عن طريقة التسيير بموجب حق الانتفاع الدائم، من خلال اعتماد

¹ ليلي زروتي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، ط2، ج1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001 الجزائر، ص45 وما يليها.

² قانون رقم 87/19، المتضمن ضبط كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

³ مرجع نفسه.

نمط أكثر فعالية تضمن حق الملكية والمراقبة،¹ وهذا ما جسده قانون 10-03 ، الذي اعتمد حق الامتياز المؤقت والقابل للإلغاء في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، تجسيدا لهدف الحفاظ على الأراضي الفلاحية، مع إمكانية انتقاله إلى الورثة، ما لم يتنازلوا عن حقهم في ذلك، مجاناً أو بمقابل، حيث نصت المادة 04 منه على أن مدة العقد هي 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد، كما تقضي المادة 26 من نفس القانون بان حق الامتياز قابل للانتقال للورثة .

الفرع الثاني:

أطراف عقد الامتياز

انطلاقاً من خصائص عقد حق الامتياز، التي تقضي أنه عقد إداري، يتحدد أحد أطرافه بالضرورة في الشخص المعنوي العام (الدولة) (أولاً)، الذي يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، للخواص، تشجيعاً لهم على خدمة الأرض والاشتراك في ممارسة جزء من مهام الدولة، من خلال استغلال فئة من أملاكها الخاصة (ثانياً).

أولاً: المستفيد صاحب الامتياز

يمنح عقد حق الامتياز بمفهوم أحكام القانون رقم 10-03²، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المستفيدين من أحكام القانون رقم 87-19 ، والحائزين على عقد

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار وال***، الجزء السادس، المجلد الثاني دار النهضة العربية، القاهرة، 1963، ص143.

² قانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مرجع سابق.

رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، أو قرار من الوالي¹، ويُطلق عليهم "المستثمرون أصحاب الامتياز"².

يتحدّد الطرف الثاني للعقد في المستثمر صاحب الامتياز، والذي يُمثّل بصفة حصرية بالشخص الطبيعي، ذو الجنسية الجزائرية، وقد يعود سبب قيد المشرع الجزائري له في الحفاظ على محل العقد (الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة)، باعتباره جزءاً من السيادة الوطنية.

يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يكون قد وفّى بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87، اعتباراً للمواد 1، 16، 17، و18 منه، ويقصى من الاستفادة من حق الامتياز بموجب أحكام المادة 07 من القانون 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الفلاحين الذين حازوا الأراضي الفلاحية، أو اكتسبوا حقوقها خرقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية، والذين كانوا موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء، وتم إلغاء إستفادتهم بموجب قرارات صادرة من الولاية.

يقدم تصريح شرفي مصادق عليه (يتضمن جرداً معيناً لأمالك المستثمرة) بوفائه بالتزاماته، أي أنّ التحويل والحصول على عقد امتياز يكون على شرط فاسخ هو الوفاء بالالتزامات القانونية وفقاً للقانون 19/87 .

يبقى للإدارة الحق في فسخ عقد الامتياز إذ تبين لها أي إدلاء بأي تصريح كاذب، وتم التحقق من هذا عن طريق التحقيق من طرف اللجنة الولائية³ "التي يترأسها الوالي بعد إرسال الملف من طرف الديوان الوطني لأراضي الفلاحية.

¹ المادة 5 من المرجع نفسه.

² المادة 4 من المرجع نفسه.

³ تتشكل اللجنة المذكورة في المادة 6 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق، من مدير أمالك الدولة: مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير

يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، في القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية لدى الجهات القضائية إلى غاية البث النهائي فيها، عملا بمحتوى نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، ومنه، تعتبر المحررات القضائية بمثابة محررات رسمية، تؤدي إلى نقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية، رغم أنها لا تتمتع بهذه الصفة ما لم تكن نهائية، حائزة للقوة الشيء المقضي به، باستنفادها لطرق الطعن العادية وغير العادية¹.

ثانيا: الدولة مانحة الامتياز

تتجلى أهم أسباب إعادة النظر في قانون المستثمرات الفلاحية وسن قانون 03/10 ، في إعادة الاعتبار للدولة باعتبارها مالكة الرقبة للأراضي الفلاحية التابعة لأملأها الخاصة، وبهذه الطريقة تتمتع بسلطة الرقابة على الأراضي الفلاحية، خاصة وأنها تملك أجودها وأخصبها، فإذا كان صاحب الامتياز أي المستفيد يكتسب حقا عينا على الأرض، فإن الدولة تملك حق الرقبة والرقابة، وحتى ولو كان المستثمر صاحب الإمتياز له سلطة التمتع بالأرض، فإنها محصورة في حدود قانونية، تتماشى وسياسة التنمية والتخطيط والترقية الوطنية ومقتضيات المصلحة العامة، بمعنى يتعين على المستثمر عند استعمال حقه مراعاة طبيعة ووظيفة الأرض الممنوحة له، واحترام تخصيصها.

يمثل الدولة باعتبارها طرفا في عقد حق الامتياز، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الموضوع تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية باعتباره منظم وضابط السياسة العقارية الفلاحية.

مسح الأراضي، دير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة، ممثل من مجموعة الدرك الوطني ويمكن أن تستعين بأي شخص من شأنه المساعدة في التحقيق.

¹ بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 68.

وللاشارة فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هي :

هيئة أسست طبقا لأحكام القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، و أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-96 مؤرخ في 24 فبراير سنة 1996، المتمم و المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 339-09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009. أسس لتطبيق القانون رقم 03-10 مؤرخ في 15 أوت 2010، الوجود الحقيقي للسياسة هو إحياء الإقتصاد الفلاحي و الريفي في وظيفته و تسوية العقار الفلاحي.

مهام عامة يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط، تبعات الخدمة العمومية كما هو مبين في الملحق أو المرسوم التنفيذي رقم 87/69 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المعدل والمتمم المتعلق بإنشاء الديوان. - الديوان هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52،56،61،62 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990. - يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها، تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية. وبهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

المطلب الثاني:

كيفية منح عقد حق الامتياز

تقرض طبيعة العقود الإدارية على الشخص العام مراعاة اعتبارات اختيار المتعاقد معها، حفاظا على المال العام، وعادة ما يتدخل القانون لتحديد طريقة معينة يتعين التقيد بها، خاصة إذا ما تعلق بضرورة احترام إجراءات الدعوة العامة للمنافسة، تجسيدا للمساواة بين المرشحين، وتحقيقا للشفافية، لكن خصوصية عقد حق الامتياز باعتباره يقوم على استغلال أراض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة، خاصة وأنها تمثل توجهها بديلا لتحقيق التنمية، ألقت على المشرع التزام اختيار المستثمر صاحب الامتياز بعناية، وما يتلاءم مع الطبيعة الفلاحية لهذه الأراضي، حيث منح الأولوية للفلاحين المنتجين الذين قد استفادوا من هذه الأراضي بمفهوم أحكام القانون رقم 87-19، (فرع أول)، رغم أنه اعتمد إجراءات مغايرة، تقوم استدراج العروض إذا ما تعلق الأمر بأراض لم يتم استغلالها في ظل هذا الأخير، على غرار ما استغلت بشكل لا يناسب طبيعتها (فرع ثان).

الفرع الأول:

طريقة منح عقد حق الامتياز على الأراضي المستغلة في ظل القانون 19/87

تقضى المادة الثانية من القانون رقم 10-03، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، أنه، يشمل مجال تطبيق هذا القانون، الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم 87-19، وذلك بنمط الامتياز¹، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19²، ووفوا بالتزاماتهم بمفهومه، والحائزين على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، أو قرار من الوالي³.

وتم إقصاء المستفيدين من قانون 19/87 والذين أخلوا بالتزاماتهم التعاقدية والقانونية. نستنتج أن القانون 03/10 أعطى لأعضاء المستثمرات الفلاحية سواء الجماعية أو الفردية، والحائزين لأراض فلاحية طبقا للقانون 19/87 ومشروعة ومستغلة لغرض النشاط الفلاحي إمكانية تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز، ومنه، يتعين على الفلاحين المنتجين تقديم ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد حق الامتياز، دون اتباع إجراءات الدعوة إلى المنافسة، حيث يقتصر المستثمرون أصحاب الامتياز بصفة حصرية على الفلاحين المنتجين المستفيدين من الأراضي في ظل القانون رقم 87-19، المذكور أعلاه.

¹ المادة 3 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² قانون رقم 87/19، مؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987، (ملغى).

³ المادة 5 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

أقصى أصحاب الأراضي الفلاحية الذين غيروا الوجهة الفلاحية لهذه الأخيرة، أو اكتسبوا أراضي فلاحية غير مشروعة، من الاستفادة من حق الإمتياز طبقا لقانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

يمنح الامتياز للأشخاص المعنيين، من خلال مطالبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز¹، حسب نص المادة 9 من القانون رقم 03-10²، وذلك في أجل حُدِّت مدته بثمانية عشرة شهرا، ابتداء من تاريخ نشر هذا الأخير³، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تطبيقا للمادة 30 من نفس القانون⁴، ما لم يتعلق الأمر بالمستثمرات الفلاحية التي قامت بشأنها نزاعات، حيث يمدد الأجل إلى غاية الفصل النهائي فيها، حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁵.

¹ حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق، مشتملات ملف التحويل، وهي:

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها،
- شهادة فردية للحالة المدنية،
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي،
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي،
- تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا لمحينا لأمالك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق والمنتجين وواجباتهم الذي يتم إعداده وفق النموذج المرفق في الملحق الثاني من هذا المرسوم،

-توكيل يتم إعداده أمما موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

² قانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

³ مرجع نفسه.

⁴ مرجع نفسه.

⁵ تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق، على أنه: **يُؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز**

يرسل الوالي الملف، مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني لأراضي الفلاحية لإتمام شكيلات إبرام العقد، إذا تم قبوله، وفي حالة العكس، يُعلم الوالي المعنى فضلا عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بذلك، ولصاحب الطلب حق الطعن لدى الجهات القضائية المعنية، عملا بأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹.

تُعد إدارة أمالك الدولة عقد الامتياز² باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية، عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية³، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يُعد العقد في الشيوخ باسم كل الورثة، تطبيقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁴، وترسله إلى الديوان الوطني لأراضي الفلاحية، بعد نشره، والذي يحمل

في حالة القضايا المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية المعلقة لدى الهيآت القضائية عند تاريخ صدور هذا المرسوم، إلى غاية بث الجهة القضائية فيها نهائيا".

¹ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² فصلت المادة 13 من المرجع نفسه، في بيانات عقد الامتياز، وهي:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز،

- الحصص المحصل عليها في الشيوخ، عند الاقتضاء،

- مدة الامتياز،

- موقع الأرض وقوام الأرض والأمالك السطحية كما هي مبينة في مخطط تحديد أو رسم الحدود، أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من علة مسح الأراضي.

³ جاء في التعليم رقم 08711، بتاريخ 5 سبتمبر سنة 2011، مرجع سابق، أنه: "... إن عملية منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للدولة يكون بصفة فردية في الشياخ لفائدة المستثمرين الفلاحين لما يتعلق الأمر بمستثمرات فلاحية جماعية، وعليه فإنه يتعين على مصالحكم استلام الملفات المرسلّة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعدم اشتراط احتواء الملف على جميع طلبات المستثمرين الفلاحين المكونين للمستثمرة الفلاحية الجماعية".

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 10-326، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

على عاتقه مهمة تبليغه لصاحب الامتياز، بعد استكمال شكيلات التسجيل¹، تطبيقا لأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة².

الفرع الثاني:

منح عقد الامتياز على الأراضي غير المستغلة في ظل القانون رقم 87-19

اعتمد المشرع الجزائري طرقا أخرى لمنح عقد حق الامتياز في حالة ما إذا تعلق الأمر بأراض فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، لم يسبق وأن تم منحها في ظل القانون رقم 87-19، المذكور أعلاه، على غرار ما تم ذلك وتم فسخ عقد استغلالها لإخلال الفلاحين المنتجين بالتزاماتهم القانونية، حيث اعتمد إعلان الترشح كطريقة لمنح العقد على الأراضي المتوفرة (أولا)، في حين اعتمد المزايدة عندما يتعلق الأمر بالأراضي التي استعادها الديوان الوطني عن طريق الشفعة (ثانيا).

أولا: منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة

تنص المادة 17 من القانون 03/10 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، "تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة كذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأي صفة كانت بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح مع احترام المادة 15 أعلاه وتعطي الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المتبقين في المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين.

¹ يتحمل صاحب الامتياز مصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية، حسب المادة 15 من المرجع نفسه.

² مرجع نفسه.

- المستثمرين أصحاب الإمتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص اذين لهم مؤهلات علمية و/أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها، تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم..."

تشمل الأراضي المتوفرة كل من :

-الأراضي التي لم يتقدم مستغليها بطلب تحويل نمط استغلالهم خلال الأجل المحدد بـ 18 شهرا من صدور القانون رقم 10-03 ، وبعد إعدارين متباعدين بشهر حسب ما هو وارد في المادة 30 من نفس القانون واللذان يثبتهما ، حيث يعتبرون متخلين عن حقوقهم بعد تقديم ملف التحويل، ونفس الأمر بالنسبة للورثة،¹ الذين لم يقدمو الطلب بذلك هذه الأراضي والأمالك تسترجع بسعي من إدارة الأملاك وتعتبر متوفرة.

-الأراضي والأمالك التي أخل المستفيدون منها بالتزامتهم بمفهوم القانون 19/87 من خلال إهمالها أو بتأجيرها، على غرار الذين أسقطت حقوقهم عن طريق القضاء أو ألغي الولاية قرارات استفادتهم، بالإضافة إلى الأراضي التي رفضت اللجنة المختصة تحويل حق الانتفاع الممنوح عليها إلى حق امتياز.

وأبرزت المواد: (3- 4- 5- 6- 7- 8- 9) تفاصيل يحدّد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة

ثانيا: منح الامتياز على الأراضي المسترجعة عن طريق الشفعة

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10، السابق الذكر.

اعتمد المشرع الجزائري طريقة أخرى لمنح امتياز العقار الفلاحي، في حالة ما إذا
تعلق الأمر بعقار تحصل عليه الديوان الوطني عن طريق الشفعة، هي المزايدة، من خلال
استدراج العروض، حيث تنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 10-236، يحدد
كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹،
"مع مراعاة أحكام المواد 5 و 18 و 19 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان
عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، تمنح حقوق الامتياز
المكتسبة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحة، عن طريق الشفعة، عن طريق المزايدة
بعد تحديد السعر حسب طبيعة الأراضي والأمالك السطحية المقررة منحها.
غير أنه يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحة، بعد ترخيص من الوزير المكلف
بالفلاحة أن يخصص الأمالك المكتسبة بحق الشفعة لسياسة تجميع المستثمرات، وفي
هذه الحالة لا يتم التنازل عن حقوق الامتياز بسعر الاكتساب مع زيادة 20%".

المبحث الثاني:

أثار عقد حق الامتياز

إذا ما تم تحويل حق الانتفاع الدائم بمراعاة الإجراءات القانونية المفروضة بموجب
القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك
الخاصة للدولة، أو تم اختيار المستثمر صاحب الامتياز على أساس إعلان الترشح على

¹ مرسوم تنفيذي رقم 10-326 ، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

غرار المزايدة، تتولى إدارة أملاك الدولة عملية إعداد عقود الامتياز، التي تفرض جملة من الآثار على أطرافها، من خلال إلزامية تنفيذ محتواها (مطلب أول)، وهو ما قد يثير بعضا من النزاعات في حالة عدم التقيد الصارم لمحتواه أو دفتت الشروط الملحق به الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه، ما يستدعي الفصل فيها، إداريا أو قضائيا (مطلب ثان).

المطلب الأول:

تنفيذ عقد حق الامتياز

يمنح عقد حق الامتياز بمفهوم أحكام القانون رقم 10-03، المستثمر صاحب الامتياز حق انتفاع مؤقت قابل للتجديد، على شرط الاستجابة لمقتضيات حسن تسييره، في حين تحتفظ الدولة بحق الرقبة، اعتبارا لمحل العقد الذي يظل ملكا للجماعة العامة، ما يفرض جملة من الالتزامات في مقابل ما يُعترف به من حقوق سواء للدولة (فرع أول)، أو المستثمر صاحب الامتياز (فرع ثان).

الفرع الأول:

آثار حق الامتياز بالنسبة للدولة

تضمن القانون رقم 10-03، يحدد شرط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة، جملة من الحقوق أقرها للدولة، باعتبارها مالكة الأراضي الفلاحية التابعة للأُملاك الخاصة للدولة، وما منحت استغلالها للخواص بموجب عقد حق الامتياز، إلا أملا منها في النهوض بالقطاع القطاع، ومنه التنمية، كسياسة إصلاحية للسياسات المعتمدة منذ الاستقلال نظرا لما خلفته من سلبيات انعكست آثارها على المساحة الصالحة

للزراعة، (أولا)، وإن كان لذات الغرض فرض عليها بعضا من الالتزامات حفاظا على الوجهة الفلاحية للأراضي (ثانيا).

أولا: حقوق الدولة

تتلخص أهم حقوق الدولة باعتبارها مالكة الأراضي الفلاحية التابعة لأملكها الخاصة فيما يلي:

أ) حق الرقبة:

من بين أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة في إطار امتياز العقار الفلاحي، حق الرقبة، ذلك أن حق الملكية يخول لصاحبه سلطة الاستعمال والإستثمار بالشئ، فحق الاستعمال يقصد به سلطة المالك في استخدام ملكه مع احترام القيود القانونية، في حين يقصد بالاستغلال سلطة استثمار الشئ للحصول على ثماره، أما حق التصرف أو الرقبة بمعناه الضيق يقصد به سلطة إبرام التصرفات التي من شأنها نقل الملكية جزئيا أو كليا، وعليه من أهم الحقوق التي تثبت للجهة الإدارية في عقد الامتياز حق الرقبة، أما منحها لحق الاستغلال للمستثمر تكون قد تصرفت في جزء من ملكيتها لمدة 40 سنة مع احتفاظها لحق الرقبة لنفسها¹.

ب/ حق الرقابة:

يقصد بسلطة الإدارة في الرقابة أي لها الحق في مراقبة المتعاقد معها في تنفيذ التزاماته التعاقدية واللائحية.

¹ سعيداني/لوناسي جقيقة، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي، يوم دراسي حول: نحو سياسة جديدة للاستثمار في العقار الفلاحي: البديل الاستراتيجي أمام أزمة الربيع النفطي، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، يوم 17 أبريل 2016، ص 10، ص ص (1-17)، غير منشور.

منح المشرع الجزائري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت وذلك من أجل التأكد من مدى مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 03/10 ، والنصوص المتخذة لتطبيقه، وكذا بنود دفتر الشروط، كما ألزم المستثمر صاحب الإمتياز أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة من خلال السماح لهم بالدخول إلى المستثمرة وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة من أجل إنجاز عملهم. وهو مانصت عليه المادة 28 من القانون السالف الذكر

وتعد هذه السلطة ذات أهمية كبيرة للحفاظ على الأراضي الفلاحية وحسن إستغلالها، وذلك لأنه من بين أسباب فشل الأنظمة السابقة، التي نجم عنها تدهور الأراضي الفلاحية، وتقلص مساحتها وتغيير وجهتها الفلاحية هو الغياب شبه تام للإدارة¹، لذا تقاديا للوقوع في نفس الخطأ نص المشرع على حق الإدارة في ممارسة حق الرقابة، إلا أن النص القانوني غير كاف بل لابد من تطبيقه في الميدان بشكل مستمر ودوري، بأن توفر لأعوان الرقابة كافة الإمكانيات البشرية والمادية لأجل متابعة نشاطات المستثمرة الفلاحية، وإلزام المستثمرين أصحاب الإمتياز بالتزاماتهم التعاقدية واللائحية.

مع الإشارة أن القانون رقم 87-19²، نص على سلطة الرقابة، حيث كانت تتولاها الدولة عن طريق المديرية الفلاحية بالولايات وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة، من

¹ جاء في التعليم رقم 1047، صادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، الأمين العام، موجهة إلى السادة مديري المصالح الفلاحة للولايات، بتاريخ 29 أوت سنة 1999، فيما يخص إخلال المستفيدين بالالتزامات الواقعة على عاتقهم. "... بليل أنه زادت في الشهور الأخيرة، شدة الإخلالات بالواجبات من قبل أعضاء المستثمرات الفلاحة الجماعية والفردية والمتمثلة في إهمالهم لأراضيهم أو تأجيرها للغير أو التنازل عنها أو البناء عليها أو تحويلها إلى أغراض أخرى، مما جعلني أتساءل عن الأسباب التي كانت من وراء غيابهم لوضع حد لتفشي مثل هذه السلوكيات".

² قانون رقم 19/87، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

خلال القيام بالزيارات الميدانية لمعاينة المخالفات، ورفع تقرير للوالي لإتخاذ التدابير اللازمة عند الإقتضاء¹.

ج/ حق ممارسة الشفعة:

يمكن تعريف الشفعة على أنها، رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار²، ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني، كالحق الناتج عن الإمتياز مثلا.

منحت المادة 24 من القانون 19/87، المذكور أعلاه، للدولة حق ممارسة الشفعة حتى على الأراضي الفلاحية الخاصة الخصبة والخصبة جدا، ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي له صفة المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

ويختلف حق الشفعة وفقا للقانون 03/10 ، عما كان عليه في القانون 19/87، وذلك لتعديل نظام لإستغلال، فإذا كانت الدولة هي صاحبة المرتبة الاولى في الشفعة في القانون كونها مالكة الرقبة، بالإضافة إلى أن الشريك في الشيوخ المفروض على حق الإنتفاع لا يمكنه إقتناء حق جديد يكون المستفيد لا يستطيع الحصول على أكثر من حصة، فإن المشرع وعلى خلاف ما مضى قد منح الشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حق الإمتياز رخصة الشفعة كدرجة اولى من الدولة مالكة الرقبة.

تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية والعمل الجماعي، تأتي الدولة كدرجة ثانية عند ممارسة حق الشفعة، وعند رفض المستثمرين في الشيوخ اكتساب الحق، إذا ما تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، أما في حالة التنازل عن حق امتياز في مستثمرة فردية فإن الديوان يكون في المرتبة الأولى في ممارسة الشفعة، وهو ما يتلاءم والترتيب المنصوص

¹ عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص120.

² المادة 794 من أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

عليه في المادة 795 من قانون مدني إذ كفيينا حق الإمتياز أنه حق إنتفاع، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تنازل المستثمر عن حق الإمتياز قبل الترخيص من الديوان الوطني لأراضي الفلاحية في حالة عدم رغبة في إقتناء الحق أو عدم رغبة باقي المستثمرين في حالة مستثمرة جماعية ، وأي تنازل دون ترخيص الديوان الوطني لأراضي الفلاحية يعتبر باطلا، وحق الشفعة على هذه الأراضي أو حتى على الأراضي الفلاحية الخاصة¹ مفروض لتطبيق سياسة المحافظة على الأراضي الفلاحية نظرا لوظيفتها ومحاربة ظاهرة المضاربة.

ثانيا: التزامات الدولة

يفرض على الدولة نتيجة تعاقدتها مع المستثمر جملة من الواجبات لتمكين هذا الأخير من تنفيذ محتوى العقد في أحسن ظروف، منها إعداد عقد الامتياز واحترام بنوده والآجال القانونية المتفق عليها، رغم أنه يجوز لها التدخل لتعديل بنود العقد إلا أنه يتعين عليها التقيد بالتدخل القانوني الذي تفرض وتبرره المصلحة العامة، وألا تتعسف في استعمال سلطاتها وحقوقها، لذلك يجب أن تتقيد بتنفيذ العقد بطريقة سليمة وما يمليه مبدأ حسن النية، ويمكن تلخيص التزاماتها في النقاط التالية:

أ/ لا يجوز للإدارة التحلل من العقد بعد تمام إبرامه: ذلك أن التوقيع على العقد يعني إتمامه، ما يفرض الشروع في تنفيذ الإلتزامات التي تنشأ عنه من قبل أطرافه، فلا يجوز لها أن تستعمل سلطاتها في التحلل منها أو تحريرها على نحو يجعل المتعاقد أمام إلتزامات جديدة لم يكن منصوصا عليها في العقد، رغم أن لها التدخل لتعديله ان اقتضت المصلحة العامة ذلك، دون أن يصل إلى حد تغيير محتواه، كما لا يجوز لها فسخ العقد أو وضع نهاية له مستعينة بسلطاتها في غير مقتضى، وإلا تعرضت الإدارة للمسؤولية التعاقدية.

¹ الشفعة التي يمارسها الديوان الوطني على الأراضي الفلاحية العمومية هي شفعة مدنية باعتبار الدولة مالكة للرقابة، أما الشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية الخاصة هي شفعة إدارية لها دور حمائي يمنح المضاربة بالأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها.

ب/ احترام مدة العقد: الأصل ان تحدد تنفيذ العقود بصفة عامة وعقد الإمتياز بصفة خاصة، حيث يتعين على أطرافه التقيد والالتزام بها، حيث يتعين على الإدارة العامة تمكين الملتزم من شغل الأراضي الفلاحية محل العقد، ومنع أي تعرض له، منحه جميع التراخيص الضرورية للبدء في تنفيذ القعد.

إذا لم يحدد أجل البدء في تنفيذ العقد، يتم العمل بما هو متعارف عليه من مدد التنفيذ التي تتناسب مع طبيعة العمل، فلا يجوز للإدارة إطالة مدة التنفيذ أو نقصرها مع وجود مراعاة ظروف العمل.¹

الفرع الثاني:

أثار حق الامتياز بالنسبة للمستفيد

منح المشرع الجزائري للمستثمر صاحب الإمتياز مجموعة من الحقوق تمكينا له من تحسين وعصرنة طرق وأدوات إستغلال الأراضي الفلاحية، لم تكن واردة في القانون رقم 19/87، المتضمن ضبط كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين ووجباتهم، (أولا)، في مقابل ما فرضه عليه من التزامات (ثانيا).

أولا: حقوق المستفيد.

رتب القانون 03/10، يحدد شروط وكفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حقوقا للمستفيد من حق الإمتياز يمكن إيجازها فيما يلي:

أ/الحق في إبرام عقود الشراكة:

تقضى المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحة التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹، أنه: "يمكن للمستثمر

¹ ابراهيم طه فياض، المرجع السابق، ص240.

صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق للشراكة طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون رقم 03-10

المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

يبرم عقد الشراكة بين كل من المستثمر صاحب الامتياز، مع الأشخاص الطبيعية الحاملة للجنسية الجزائرية، على غرار المعنوية، الخاضعة للقانون الجزائري، تطبيقاً للمادة 21 من القانون رقم 03-10، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحة التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

يتعين، قبل شهر عقد الشراكة، التأكد من موافقة الشريك باحتفاظ المستثمر صاحب الامتياز بمسؤولية تسيير المستثمرة، كما هو وارد في المادة 22 من القانون رقم 03-10،² حفاظاً على الوجهة الفلاحة للأراضي، وفي إطار ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحة لدوره الرقابي المفروض على المستثمرين أصحاب الامتياز، يتعين عليه إجراء المعاينات الميدانية، بصفة دورية -مرة في الشهر إن أمكن- وتحرير محاضر بذلك، يتم تدوينها في سجل خاص³.

ب/الحق في رهن حق الامتياز:

أعطى المشرع للمستفيد من عقد حق الامتياز الحق في رهن الحق العيني العقاري المكتسب من العقد، فضلاً عما يشتمله من بيانات كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل

¹ مرسوم تنفيذي رقم 10-326، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحة التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

² Instruction N° 439 à l'intention de mesdames et messieurs les directeurs de wilaya, de l'ONTA, du 4 Avril 2016, objet: Actes de partenariat par devant notaire.

³ Note N° 763, du 9 juin 2016, Ministère de l'agriculture, de développement rural, et de la pêche, Office national des terres agricoles, direction générale, à mesdames et messieurs les directeurs de wilaya de l'ONTA, objet : actes de partenariat par devant le notaire.

عليها لدى هيئات القرض العقاري، وذلك من أجل تمويل نشاطه في إطار المستثمرة الفلاحية¹.

يعرف الرهن الرسمي على أنه، عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان، حسب نص المادة 882 من الأمر رقم 58-75، يتضمن التقنين المدني الجزائري، ويمتد ليشمل ملحقات العقار المرهون، وبوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص، تطبيقا لنص المادة 887 من الأمر رقم 58-75، يتضمن التقنين المدني الجزائري.

3/ الحق في تجديد عقد الإمتياز:

أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تجديد الامتياز بطلب منه عند إنتهاء مدته، هـ شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ إنتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.²

يودع طلب التجديد لدى الديوان المدة 12 شهرا على الأقل قبل تاريخ إنقضائه، ومن ثمة يصبح عقد الإمتياز ساري المفعول بمجرد نشره، حيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكماله شكليات التسجيل ويتحمل صاحب الإمتياز بعد التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية، إما حق الإنتفاع المنصوص عليه في القانون 19/87، في إستغلال مؤبد للأراضي الفلاحية وملكية تامة للأموال الأخرى كالمنشآت، البنايات.

¹ المادة 02 من دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 326/10

² المادة 02 من دفتر الشروط من المرسوم رقم 326/10.

إذا لم يبادر المستثمر صاحب الامتياز بإجراءات تجديد العقد، تتولى الدولة استرجاع الأراضي الفلاحية محل العقد، اعتباراً لنص المادة 5 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

4/ الحق في الخروج من الشيوخ:

سمح القانون رقم 10-03، للأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية بالخروج من الشيوخ قصد تشكيل مستثمرة فردية، مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 97/490 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية¹، وهو ما لم يكن يسمح في ظل القانون رقم 87-19، إلا في حالات استثنائية، حيث فرض العمل الجماعي وعلى الشيوخ.

يتعين على المستثمر صاحب الامتياز المعنى تقديم طلب بذلك، إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التي يجب عليه أن يفصل فيه طبقاً للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية².

ثانياً: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

في مقابل تمتع المستثمر صاحب الامتياز بجملة من الحقوق تحقيقاً للسير الحسن للأراضي الفلاحية، ولذات الغرض تفرض عليه التزامات يملئها عليه عقد الامتياز بالإضافة إلى القانون رقم 10/03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة لدولة فضلاً عن المرسوم التنفيذي له رقم 10/236، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الخاصة للدولة.

1/ المشاركة في أشغال المستثمرة الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة

¹ المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84 الصادر بتاريخ 21 ديسمبر 1997

² المادة 11 الفقرة 2 من قانون رقم 10/03. يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

تقرض المادة 22 من القانون رقم 10-03، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة¹، على المستثمرين أصحاب الامتياز تولى إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة شخصية ومباشرة²، ما لم يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية، أين يتعين عليهم تحديد كيفية توزيع المهام والمداخل بينهم، فضلا عن ضرورة تعيين ممثل لها، وذلك بمقتضى اتفاقية غير ملزمة للغير.

يترتب على المبدأ القاضي بضرورة استغلال وإدارة المستثمرة الفلاحية استغلالا مباشرا وشخصيا، اعتبار شخصية المستثمر صاحب الامتياز محل اعتبار، تُحظر معها إمكانية تأجير الأراضي الفلاحية محل عقد حق الامتياز أو الأملاك السطحية المتصلة بها من الباطن³، حيث اعتبرت المادة 29 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة⁴، تأجيرها من الباطن إخلالاً من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته العقدية.

2/ المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي:

فُرض على المستثمر صاحب الامتياز الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي محل عقد حق الامتياز، حيث اعتبرت المادة 29 من القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات

¹ مرجع نفسه.

² تنص الفقرة الأولى من المادة 20 من القانون رقم 08-16، يتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق، على أنه: "لن يكون المساس بالأحكام التشريعية المعمول بها، يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحي شخصا طبيعيا أو معنويا".

قضت المحكمة العليا في القرار رقم 410746 بتاريخ 10-10-2007، قضية بين (ر.ر) ضد (ب.م) ومن معه، مجلة المحكمة العليا، 2008، العدد 1، ص 210، أن: "المبدأ: لا حق في التعويضات الناجمة عن نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا لمن شارك في الأشغال مباشرة وشخصيا في الإطار الجماعي".

³ قضت المحكمة العليا في القرار رقم 227424، قضية (ه.م) ضد (م.ر)، بتاريخ 20-03-2002، نقلا عن: سايس جمال، ص 293، أنه: "طبقا للمادة 21 من القانون رقم 87-19، فإن استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا شخصيا للمستفيد فقط، بالتالي فإن أي إيجار مهما كانت طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له".

⁴ قانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، كلّ تغيير يمس بها، إخلالا منه بالتزاماته العقدية، يتوجب معه فسخ العقد.

فرضت أهمية العقار الفلاحي باعتبار هذا الأخير إستراتيجية بديلة لتحقيق التنمية بعيدا عن الربيع النفطى، ضرورة الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي فضلا عن حتمية استغلالها بشكل دائم منتظم، على كل قائم على أرض فلاحية بغض النظر عن النظام القانوني الذي يحكمها، سواء كانت تابعة للأشخاص العامة أو الخاصة، حيث تضمنت المادة 14 من القانون رقم 08-16، يتضمن التوجيه الفلاحي¹، حكما عاماً، يمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية، أو ذات وجهة فلاحية، في حين تقضى المادة 22 من نفس القانون²، أنه: "يجب ألا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية".

4/ دفع الإتاوة:

باعتبار أنّ الإمتياز هو العقد الذي تمنحه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية والذي يدعى بالمستثمر صاحب الامتياز، الذي له الحق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة المتصلة بها لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، وذلك مقابل التزامه بدفع الإتاوة السنوية التي يتم تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

يتم دفع الإتاوة في شكل أقساط، وفي آجالها إلى صندوق مفتشية الدولة المختصة إقليمياً، وكل إخلال بهذا الالتزام قد يؤد إلى الفسخ الإداري العقد³.

للتذكير فإن قانون 19/87 كان يمنح حق الإنتفاع الدائم إتاوة كل سنة ويحدد وعاءها وكيفية تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية¹، ويكون مبلغ الإتاوة زهيد وذلك من أجل

¹ قانون رقم 08-16، يتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

² مرجع نفسه.

³ المادة 09 من الملحق الثالث من دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي 326/10، مرجع سابق.

دفع المستفيد إلى خدمة الأرض كما انه في حالة إخلال المنتفع بالتزاماته والمتمثلة في عدم دفعها للإتاوة يؤدي إلى إسقاط حق الإنتفاع الدائم وليس إلى الفسخ كما هو معمول به في القانون 03/10، رغم أنها لم تطبق العقوبات المنصوص عليها قانونا كما سبق وأن تعرضنا.

المطلب الثاني:

تسوية النزاعات عقد حق الامتياز

تتعدد منازعات المستثمرات الفلاحية في إطار أحكام القانون رقم 03/10 ما جعلها من أهم منازعات الملكية العقارية التي تزداد تعقيدا في ظل توزيع الاختصاص فيها بين القاضي العقاري والقاضي الإداري لاعتبار المنازعة العقارية في ميدان المستثمرات الفلاحية منازعة إدارية بتطبيق المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من القانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو ما يؤدي إلى تشعب هذه المنازعات وغموضها، ومنه، تباين الاختصاص فيها بين كل من القضاء العادي (فرع أول)، والقضاء الإداري (فرع ثان).

الفرع الأول:

مجال اختصاص القضاء العادي

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011، يحدد كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 02 ، الصادر بتاريخ 12 جانفي 2011

تنص المادة 513 من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وشغلها واستغلالها".¹

من خلال هذه المادة، يختص القضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري بالمحكمة، في المنازعات التي يمكن أن تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم، أو الغير، والتي تتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

أولاً: النزاعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم.

يختص القضاء العادي في تسوية النزاعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية أنفسهم²، وقد تتعلق فيما يلي:

النزاعات القائمة حول كيفية تقاسم الأرباح³. مع الإشارة إلى أن المشرع في القانون رقم 03/10، ألزم المستثمرين أصحاب الامتياز إبرام اتفاقية غير ملزمة للغير تحدد كيفية توزيع واستعمال المداخل، فأى نزاع من هذا النوع كيفية خرقاً لهذه الاتفاقية طبقاً لنص المادة 514 من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تقضي أنه: "ينظر القسم العقاري في الدعاوي المقدمة من عضو أو أكثر من أعضاء

¹ المادة 513 من القانون رقم 08-09، المؤرخ 25 فيفري سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر بتاريخ 23 أفرى سنة 2008.

² نادية لماء بوراوي، المنازعات العقارية الإدارية في إطار القانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، (مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء)، الجزائر، 2004-2007، ص43.

³ لفقاري بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص65.

المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية¹.

كما قد تثار نزاعات في حالة التنازل عن الحصة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، بين المستثمر صاحب الإمتياز المتنازل له وأعضاء المستثمرة الفلاحية حول كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية حيث أن الإتفاقية المحددة لكيفيات الإستغلال وتقاسم الأرباح لم يمكن المستثمر المتنازل طرفا فيها.

كما قد تثير واقعة وفاة المستثمر صاحب الامتياز عدة منازعات ما بين الورثة وأعضاء المستثمرة أو ما بين الورثة فيما بينهم عند اختيار من يمثلهم...الخ.

ثانيا: النزاعات التي تثار بين المستثمرين أصحاب الامتياز والغير

يختص القضاء العادي في كل نزاع يمكن أن يقع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وأي شخص من الغير، سواء كان طبيعيا أو معنويا، لاعتبارهما من الخواص، ما لم يتعلق الأمر بالغير الذي يكون شخصا معنويا، سواء تعلق الأمر بتنفيذ إلتزامات تعاقدية للمستثمرة أو تعويض عن ضرر تسببت فيه للغير، أو أي نزاع آخر عدا التشكيك في ملكية الأرض يكون القضاء الإداري هو المختص².

وفي كل الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمرة الفلاحية³، وليس أعضائها كما يحدث غالبا في الحياة العملية و يمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمرة الفلاحية ناشئة عن العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية⁴.

¹ المادة 514 من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² لمياء بوراوي، المرجع السابق، ص46.

³ ورد في قرار المحكمة العليا رقم 194631، قضية (ف. إ) ضد (م. ف)، المجلة القضائية، العدد 2، 2000، ص 151، "المبدأ: من الثابت قانونا أن المستثمرة الفلاحة وإن كانت تتمتع بأهلية التقاضي كشركة مدنية إلا...".

⁴ لمياء بوراوي، المرجع نفسه، ص45.

قد يبرم المستثمرون أصحاب الامتياز عقود شراكة تتضمن التزامات وحقوق متبادلة ما بين المستثمرين أصحاب الامتياز والغير،¹ من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية المتصلة بها، والعمل على تزويدها بكافة التجهيزات العصرية، أو تنفيذ المشاريع الفلاحية الاستثمارية التي ترفع من مستوى القطاع الفلاحي، ما قد تنشأ عنها بعضا من النزاعات التي يختص بها القضاء العادي.

الفرع الثاني:

مجال اختصاص القضاء الإداري

نجد منازعات المستثمرات الفلاحية في إطار أحكام القانون رقم 03/10، الذي يحدد
كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة من أهم منازعات الملكية
العقارية التي تزداد تعقيدا في ظل توزيع الاختصاص فيها بين القاضي العقاري والقاضي
الإداري لاعتبار المنازعة العقارية في ميدان المستثمرات الفلاحية منازعة إدارية بتطبيق
المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من القانون رقم 09/08، يتضمن قانون
الإجراءات المدنية والإدارية.

تتحدد المنازعات التي تنشأ عن عقد حق الامتياز في كل من دعوى إستحقاق
الملكية، دعاوي إلغاء القرارات الإدارية الرامية لإسقاط حق المستثمر الفلاحي في إكتساب
حق الإمتياز، بالإضافة إلى الدعوى المتعلقة بفسخ العقد الإداري ودعوى التعويض.

أولا: دعوى إستحقاق الملكية:

تظل ملكية الرقبة في الأراضي الممنوحة في المستثمرات الفلاحية للدولة، وعلى كل من يدعي غير ذلك أن يوجه دعواه أمام المحكمة الإدارية ضد مديرية أملاك الدولة طبقا

¹ المادة 21 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، السابق الذكر.

لأحكام قانون الأملاك الوطنية، ويمكن في هذه الحالة إستدعاء المستثمرة ووزارة الفلاحة في النزاع، إذ رفعت الدعوى ضد المستثمرة وحدها فإنها تكون غير مقبولة لسوء توجيهها، وإذا لم ترفع أمام القاضي الإداري يجب التصريح بعدم الإختصاص، إلا أن الغرفة العقارية للمحكمة العليا تمسكت باختصاصاتها في نزاع يتعلق بالتشكيك في الملكية في القرار الصادر عنها بتاريخ 1999/04/28 ملفا رقم 186.635، كما تمسكت الغرفة العقارية للملكية العليا بإختصاصها في دعوى تشكيك في الملكية وذلك في قرار حديث الصادر بتاريخ 2005/06/15، ملف رقم 307801.

ثانيا: دعاوي إلغاء القرارات الإدارية الرامية لإسقاط حق المستثمر الفلاحي في إكتساب حق الإمتياز.

طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 يسقط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم إذا لم يدعوا ملفاتهم المتعلقة بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في أجل (18) شهرا إبتداءا من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، بعد إنقضاء هذا الأجل، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار المعنيين مرتين متباعدتين بشهر، يثبتهما محضر قضائي، وفي حالة عدم الإستجابة لهما، يعتبرون قد تخلوا عن حقهم.¹

وعليه يصدر الوالي قرار إداري بشهر هذا الأخير في المحافظة العقارية – بإسقاط حق المستثمر الفلاحي أو ورثته في إكتساب حق الإمتياز، في هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية.²

¹ المادة 30 من قانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة السابق الذكر.

² المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

والقرار الإداري محل دعوى الإلغاء في عقد امتياز العقار الفلاحي (في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 03/10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة)، هو ذلك القرار الصادر عن مديرية أملاك الدولة والذي يتضمن فسخ عقد الامتياز نتيجة الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 المذكور أعلاه، والمرسوم التنفيذي له رقم 236/10، وكذا بنود دفتر الشروط، والقرار الصادر عن الوالي والمتضمن إسقاط حق المستثمرين أو ورثتهم بسبب عدم إيداع ملفات التحويل في الآجال القانونية، بالإضافة إلى القرار الصادر عن مدير أملاك الدولة المتضمن مبلغ التعويض الذي يعود للمستثمر عند نهاية عقد الامتياز.

وفي هذا السياق وعند صدور قرار من طرف الوالي بإسقاط الحق، يمكن للمستثمر الفلاحي المتضرر من هذا القرار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية لطلب إلغاء هذا القرار.

يتمثل القرار الإداري القابل للإلغاء في ذلك القرار الذي لحقته أحد العيوب، من عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب مخالفة القانون، عيب السبب، عيب تجاوز السلطة، والتي نفصل فيها فيما يلي:

أ/ عيب عدم الاختصاص: لكي تكون القرارات الإدارية صحيحة ومشروعة يجب أن تصدرها الهيئات الإدارية التي تختص بها، فإن صدر القرار الإداري عن هيئة أو عضو لا تملك سلطة إصداره، فإنه غير مشروع، ويكون مشوباً بعيب عدم الاختصاص الذي يجعله قابلاً للطعن فيه بالإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة، كأن يصدر مدير المصالح الفلاحية قرار يرفض الإمتياز، في هذه الحالة يرفع المستثمر صاحب الإمتياز دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن رفض منح الإمتياز، لأن هذا الأخير يشوبه عدم الاختصاص.

ب/ عيب الشكل والإجراءات: إذا حدد القانون شكلا معين للقرار الإداري، كأن يحدد بيانات معينة، أو كتابة بالأحرف أو الأرقام...، يتعين على الجهة الإدارية مراعاته، ما لم يوجد نص صريح يجعل لها سلطة تقديرية في هذا المجال، وبناء على ذلك فإن القرار الإداري الذي يخالف الأشكال والإجراءات المقررة قانونا يعتبر معينا بعيب الشكل، يجوز الطعن فيه بالإلغاء ما لم يكن مغطى بحالة من الحالات الإستثنائية، كما لو حصلت إستحالة مادية لجميع أعضاء اللجنة الإستشارية الواجب أخذ رأيها قبل صدور القرار.¹

وبالرجوع للقرار المتضمن إسقاط حق المستثمر أو ورثته في إكتساب حق الإمتياز على الأراضي الممنوحة له بموجب القانون 03/10، قد تكون مشوبة بعيب الشكل والإجراءات إذا لم تحترم الإدارة الشكليات والإجراءات القانونية المتعلقة بإصدار قرار الإسقاط، كأن تتغاضى عن إعدار المستثمر أو ورثته بوجوب إيداع ملفاتهم المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، ماي جعله قابلا للإلغاء قضاءا.

ج/ عيب تجاوز السلطة: وهو العيب الذي يصيب ركن الهدف في القرارات الإدارية، ويجعله غير مشروع، ويقصد بالهدف الأثر البعيد والغاية المرجوة من القرار الإداري، الذي يتعين أن يستهدف تحقيق المصلحة العامة،² بالتالي استعمال الإدارة سلطتها في إصدار القرار لتحقيق غرض او مصلحة غير مشروعة، يجعله عرضة للطعن فيه بالإبطال.³

د/ عيب مخالفة القانون: هو العيب يصيب القرار الإداري في محله أو أسباب إتخاذه ويجعله غير قانوني، من خلال ضرورة البحث في الباعث على اتخاذه، الذي يتعين أن يستند لسبب قانوني أو واقعي يبرره، بمعنى أن يكون مشروعا وموجودا وقائما وقت

¹ لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص77.

² بوحميده عطاء الله، دروس في المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2010/2009، ص174.

³ لنقاري بركاهم سمية، المرجع نفسه، ص79.

صدور هذا القرار، فإذا كان صورياً أو غير مشروع، فإن القرار الإداري يكون عرضة للإلغاء.¹

وباعتبار أن القرار الإداري الصادر من طرف الوالي له طابع تنفيذي، فلا بد على المتضرر أن يرفع دعوى استعجالية لوقف تنفيذه، إلى غاية فصل الجهة القضائية في الموضوع، حفاظاً على حقوق المستثمر صاحب الامتياز.

كما أنه توجد حالة أخرى، والتي يصدر فيها الوالي قراراً برفض منح الامتياز في الحالة التي يقدم فيها المستثمر الفلاحي أو ورثته في حالة الوفاة، طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، والذي تطلب دراسة من قبل اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي، والمنشأة بهذا الغرض عند وجوب تحقيق في الوثائق، أو إستكمال المعلومات غير المتوفرة، أو غير الواضحة في هذه الملفات، وفي هذه الحالة يمكن للمعني بالأمر رفع دعوى لإلغاء هذا القرار.

ترفع دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن رفض منح الإمتياز ضد الوالي، باعتبار الرفض لم يكن من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما أن اللجنة الولائية هي هيئة تابعة للولاية والوالي.

مع الإشارة إلى أن المشرع في القانون رقم 19/87 نص على حالة إسقاط حق الإنتفاع بسبب إخلال المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية عند ارتكابهم إحدى المخالفات الواردة في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87²، حيث أنه لا بد على الوالي رفع القضية

¹ لنقاري بركاهم سمية، المرجع السابق، ص79.

² المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87، الذي يضبط حقوق المنتجين ووجباتهم، الجريد الرسمية العدد 6 لسنة 1990

المتضمنة إسقاط حق الإنتفاع لدى القضاء الإداري المختص بالنظر في إسقاط حق الإنتفاع، وفي التعويض على الأضرار المتسبب بها.¹

ثالثا: الدعوى المتعلقة بفسخ العقد الإداري.

لقد منح المشرع الإدارة سلطة فسخ عقد الإمتياز بإرادتها المنفردة في حالة إخلال المستثمرات صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية، كعقوبة لتقصيره أو إهماله لاستغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية أو حمايتها، دون اللجوء إلى القضاء، وهذا الإجراء مستحدث في القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أن جعل من الفسخ إداريا لا قضائيا وقد نص عليه المادة 28 من نفس القانون السالف الذكر.

يقوم محضر قضائي بمعاينة كل المخالفات المرتكبة من المستثمر صاحب الإمتياز، سواء المعارضة لأحكام القانونية المعمول بها، او بنود العقد أو دفتر الشروط، بعد ذلك يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار المستثمر صاحب عقد الامتياز من أجل الامتثال لأحكام القانون، وفي حالة عدم الاستجابة لذلك، وبعد انقضاء الأجل المحدد، يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إدارة الأملاك الوطنية من أجل فسخ عقد الإمتياز بالطرق الإدارية وهو ما اشارت عليه ي المادتين 28 و 29 من قانون 03/10 السالف الذكر

وعليه يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز المعني رفع دعوى قضائية في أجل شهر من تاريخ تبليغه قرار فسخ العقد من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،² إذا تبين له عدم مشروعيه، ضد وزير المالية، باعتباره ممثل الدولة، طبقا للمادة الأولى من قرار الصادر

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، 2003، ص20.

² المادة 28 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات إستخلاص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

بتاريخ 20 فيفري 1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعوى المرفوعة أمام العدالة.¹

رابعا: دعوى التعويض.

دعوى التعويض هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار، وتمتاز دعوى التعويض الإدارية أنها من دعاوي القضاء الكامل، وأنها دعاوي قضاء الحقوق،² في هذا السياق من الآثار المترتبة عن إنقضاء عقد الإمتياز، أن الدولة تسترجع الأراضي الفلاحية، وكذا الأملاك السطحية، ويترتب أيضا عنه الحق في تعويض المستثمر الفلاحي عن الأملاك السطحية، ومبلغ التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الدولة يكون قابلا للطعن أمام الجهات القضائية.³

وبالتالي المستثمر الفلاحي المعني يلجأ للقضاء الإداري (المحكمة الإدارية) من أجل طلب رفع قيمة التعويض.

¹ القرار المؤرخ في 20 فيفري 1990، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة، الصادر عن وزارة المالية، ج ر عدد 20، المؤرخة

² عمار عوابدي، القانون الإداري: الجزء الثاني- النشاط الإداري – ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2005، ص566.

³ المادة 26 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق الذكر.

خاتمة:

عرف النظام القانوني للقطاع الفلاحي التابع للأموال الوطنية الخاصة تطورا في التسيير وأساليب الاستغلال، فمن نظام التسيير الذاتي، إلى نظام التعاونيات الفلاحية في ظل الثورة الزراعية، وصولا إلى نظام المستثمرات الفلاحية في إطار القانون رقم 87-19، الذي ألغى بموجب القانون رقم 10-03، وإن كان العمل به حديثا، حيث منحت مهلة سنتين لتسوية الملفات، لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، ناهيك عن طول مدته 40 سنة قابلة للتجديد، والتي لم تستغرق منها لحداته)، لا يمكن معه تقييم نجاح هذا القانون من عدمه، للتوصل للقول بسلبياته أو إيجابياته، وإن كان يعاب على المشرع حصره بصورة شبه كلية على المستثمرين المستفيدين من الأراضي بمفهوم القانون رقم 87-19، فكان أفضل لو أطلق من إمكانية منح لأي مستثمر مراعاة لإمكانياته المادية والتقنية، ذلك أنه يظل المستثمرين ينتهجون نفس الأساليب ويعتمدون على نفس الاستراتيجيات والخبرات ما قد يؤثر على المنتج، ناهيك عن إمكانية حصر المستثمر في الشخص الجزائري الجنسية، وهو ما يتنافى مع قواعد وحرية الاستثمار خاصة في ظل الرقابة التي تمارسه في أي وقت وزمان.

وعليه يمكن أن نخلص إلى النتائج التالية:

عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عموما -محاولات عدة- من أجل إرساء سياسة عقارية فلاحية ناجحة، وهو ما تباينت معه طرق التسيير المعتمدة، إلا أن معظم المراحل كانت وقتية، تتعرض للتغيير والتعديل دون تحقيق الغرض الذي أصدر من أجله القانون، ما أثر سلبا على الوضعية القانونية للعقار الفلاحي، خاصة ما تعلق بالسياسة المنتهجة لتسييره.

-يعتبر عدم استقرار النظام القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة العائق الأكبر أمام حسن استغلالها، باعتبارها أهم مورد يمكن الاعتماد عليه لتحقيق الأمن الغذائي.

-أهم ما يميز القانون رقم 87-19 من إيجابيات الاستغلال الجيد للأراضي نظرا لصغر المساحة المسؤولية المباشرة للمنتجين، فضلا عن القضاء على العمالة الزائدة باعتبار العمال في المستثمرات الفلاحة ترتبط مداخلهم بمرودية المستثمرة.

-رغم حداثة العمل بعقد حق الامتياز (منذ أواخر 2010)، إلا أنه واقعا أسفر عن جملة من العراقيل خاصة ما تعلق بعمليات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، التي لم تعالج كلها لحد الساعة.

لذلك نخلص إلى جملة من التوصيات علها تخدم غرض النهوض بالقطاع الفلاحي ككل من خلال:

-ضرورة إشراك أطراف غير المستفيدين من حق الانتفاع في استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق عقد الامتياز عن طريق منحه عن طريق العودة للمنافسة كقاعدة عامة.

-تقديم تسهيلات للمستثمرين أصحاب الامتياز من أجل الحصول على القروض، خاصة وأن العائق الأكبر هو يكمن في مصادر التمويل.

-تعزيز دور الديوان الوطني في القرابة المفروضة على المستثمرين الفلاحين، خاصة إذا ما تعلق بمستثمرة فلاحية أبرمت عقود شراكة مع الغير، إذا ما أخذ بعين الاعتبار عدم استلزام المشرع أن يكون شريكا فلاحا، أو حتى له علاقة بالأرض من بعيد.

قائمة المراجع:

1. المراجع باللغة العربية:

أولا/ القرآن الكريم

ثانيا/ الكتب:

- 1/ أحمد عاصم، الحماية القانونية للكراء السكني، الطبعة الأولى، 1996.
- 2/ بوحميده عطاء الله، دروس في المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2010/2009.
- 3/ حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 4/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، 2003.
- 5/ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الاولى، دار هومة، 2003، الجزائر.
- 6/ زروتي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، ط2، ج1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 7/ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الوطنية، النزاعات العقارية، دار هومة، 2002. (إعادة النظر في عنوان الكتاب +مكان النشر).
- 8/ زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، د ن.
- 9/ سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ط 2، الجزء الأول، منشورات كلييك، 2013.

10/ السنهاوري عبد الرزاق أأمد؁ الوسيط في شرح القانون المدني؁ العقود الواردة على الإنتفاع بالشئ؁ الإيجار والعارية؁ الجزء السادس؁ المجلد الثاني دار النهضة العربية؁ القاهرة؁ 1963.

11/ السنهاوري عبد الرزاق أأمد؁ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد؁ أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع والارتفاق) المجلد؁ تابع منشورات الجلي الحقوقية؁ بيروت؁ 1998.

12/ عبد العزيز توفيق؁ عقد الكراء في التشريع والقضاء؁ المكتبة القانونية؁ المغرب؁ 1996.

13/ عبد الله المصلح؁ الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة؁ مطابع الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية؁ القاهرة؁ 1981.

14/ لفقاري بركاهم سمية؁ منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير؁ ط 1؁ الديوان الوطني للأشغال التربوية؁ الجزائر؁ 2004.

15/ منصور إبراهيم إسحاق؁ نظريتنا الحق والقانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية؁ ديوان المطبوعات الجامعية؁ الجزائر؁ 1992.

ثالثا/الرسائل والمذكرات:

1/الرسائل:

1/جوادي جميلة؁ الإئتمان الإيجاري؁ رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص؁ 1998-1999.

2/المذكرات:

1/ بقار سلمى؁ النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي؁ مذكرة لنيل شهادة ماجستير؁ كلية الحقوق بن عكنون؁ الجزائر؁ 2003.

2/ بلقاضي كريمة؁ الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية؁ مذكرة لنيل شهادة الماجستير؁ كلية الحقوق؁ جامعة الجزائر؁ 2005.

3/ شرفي إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006/2007.

4/ عليوان راضية، حق الانتفاع الغير العقاري في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000-2001.

رابعاً/ المقالات:

1/ حرش محمد، (الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في التشريع الجزائري)، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2016، ص ص (160-168).

2/ سعيداني/لوناسي جقيقة، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي، يوم دراسي حول: نحو سياسة جديدة للاستثمار في العقار الفلاحي: البديل الاستراتيجي أمام أزمة الربيع النفطي، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، يوم 17 أفريل 2016، ص ص (1-17)، غير منشور.

3/ شعاشعية لخضر، استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز، دراسة في ظل القانون 03-10 المؤرخ في 15-08-2010، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2013، (ص ص 30-48)،

خامساً: النصوص القانونية

1/ الدساتير:

1/ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1976.

2/ مرسوم رئاسي رقم 89-19، مؤرخ في 28 فيفري سنة 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 9، صادر بتاريخ 1 مارس سنة 1989، (ملغى).

2/ القوانين:

1/ أمر 02-62، المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن الأموال الشاغرة وتسييرها، ج ر عد 52 .

2/ أمر رقم 71-73، مؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادر بتاريخ 30 نوفمبر سنة 1971، (ملغى).

3/ أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 75، صادر بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم.

4/ أمر رقم 86-653، مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1968، يتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15، صادر بتاريخ 10 فيفري سنة 1969.

5/ قانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح،

6/ قانون رقم 84-16، مؤرخ في 30 جوان 1984، يتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد 27، صادر في 3 جويلية 1984. (ملغى).

7/ قانون رقم 87/19، مؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، صادر بتاريخ 9 ديسمبر 1987، (ملغى).

8/ القانون 88/33 المؤرخ في 31/12/ج ر العدد 54)، إعادة النظر في المرجع، غير كامل

9/ قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، ج ر عدد 55، صادر بتاريخ 27 سبتمبر سنة 1995.

10/ قانون رقم 91-25، مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج 65، صادر بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1991.

11/ القانون رقم 08-09، المؤرخ 25 فيفري سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر بتاريخ 23 أفريل سنة 2008.

12/ قانون رقم 08-16، مؤرخ في 3 أوت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، صادر بتاريخ 10 أوت سنة 2008.

13/ قانون رقم 10-03، مؤرخ في 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، صادر بتاريخ 18 أوت سنة 2010.

ج) المراسيم:

1/ مرسوم رقم 63-95، مؤرخ في 22 مارس 1963، يتضمن تنظيم الإستغلال الفلاحية الشاغرة، ج ر عدد 17 لسنة 1963. تاريخ صدور العدد

2/ المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 06/02/1990، المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 19/87.

3/ المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011، يحدد كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 02.

د) المناشير:

1/ المنشور الوزاري رقم 404، المؤرخ في 02 ماي 1997، المتضمن حماية وصيانة الأراضي الفلاحية.

هـ) القرارات:

1/ القرار المؤرخ في 20 فيفري 1990، يؤهل أعوان إدارة أمالك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة، الصادر عن وزارة المالية، ج ر عدد 20 .

سادسا: القرارات القضائية

- 1/ القرار صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 1998/12/16 ملف رقم 10041،
المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02 لسنة 1998.
- 2/ قرار رقم 194631، المجلة القضائية، العدد 2، 2000.
- 3/ القرار الصادر بتاريخ 1999/12/22، رقم 191795، مجلة الاجتهاد
القضائي للغرفة العقارية، الجزء 1، قسم الوثائق، المحكمة العليا، 2004.
- 4/ قرار رقم 227424 بتاريخ 02/03/20، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة
العقارية، الجزء 1، قسم الوثائق، المحكمة العليا، 2004.
- 5/ القرار رقم 410746 بتاريخ 10-10-2007، مجلة المحكمة العليا، 2008، العدد 1.

سابعا: التعليمات

- 1/ التعليمات الوزارية رقم 121 المؤرخة في 24 أوت 1991
- 2/ تعليمات رقم 1047، فيما يخص إخلال المستفيدين بالالتزامات الواقعة على عاتقهم، صادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، الأمين العام، موجهة إلى السادة مديري المصالح الفلاحة للولايات، بتاريخ 29 أوت سنة 1999.
- 3/ التعليمات رقم 08711، صادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مدير ديوان الأملاك التابعة للدولة، المدير العام للأملاك الوطنية، موجهة إلى السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)، السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)، بالتبليغ إلى السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي)، حول تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح على الأراضي الفلاحة التابعة للقطاع العمومي إلى حق امتياز، بتاريخ 5 سبتمبر سنة 2011).

II. باللغة الفرنسية

A/Articles:

1/DOKERS (V): MARAU (L): «Essai sur la nation d’usufruit », in RTDC, Dalloz, 1995.

B/ Textes juridiques:

1/Code civil français.

C/ Document :

1/Recueil des textes sur le foncier en agriculture 1990 à 1992, NDA.

D/ Instructions :

1/ Instruction N° 439 à l’intention de mesdames et messieurs les directeurs de wilaya, de l’ONTA, objet: Actes de partenariat par devant notaire, du 4 Avril 2016.

2/ Note N° 763, Ministère de l’agriculture, de développement rural, et de la pêche, Office national des terres agricoles, direction générale, à mesdames et messieurs les directeurs de wilaya de l’ONTA, objet : actes de partenariat par devant le notaire, du 9 juin 2016.

فهرس المحتويات

مقدمة

الفصل الأول: حق الإنتفاع الدائم كآلية تسيير المستثمرات الفلاحية في ظل القانون رقم 19/87.

المبحث الأول: مفهوم حق الإنتفاع الدائم.....	7
المطلب الأول: التعريف بحق الإنتفاع الدائم.....	9
الفرع الأول: تعريف حق الإنتفاع.....	10
أولاً: من حيث أسباب كسب الحق.....	14
ثانياً: من حيث الموضوع.....	14
ثالثاً: من حيث المستفيدين من الحق.....	15
الفرع الثاني: خصائص حق الإنتفاع الدائم.....	16
أولاً: حق الانتفاع حق دائماً.....	16
ثانياً: حق الانتفاع حق قابل للإنتقال.....	19
ثالثاً: قابلية حق الإنتقال قابل لتنازل.....	20
رابعاً: حق الإنتفاع الدائم قابل للحجز.....	22
المطلب الثاني: شروط منح حق الإنتفاع الدائم.....	23
الفرع الأول: شروط متعلقة بالمستفيد.....	23
الفرع الثاني: شروط تتعلق بالقطعة الأرضية محل حق الإنتفاع الدائم.....	26
المبحث الثاني: فشل حق الانتفاع الدائم كطريقة لتسيير المستثمرات الفلاحية.....	27
المطلب الأول: أسباب فشل حق الانتفاع الدائم المرتبطة بحقوق المنتفع.....	28

- 29.....الفرع الأول:صعوبة التنازل عن الحصص
- 30.....الفرع الثاني:صعوبة الحصول على القروض
- 33.....المطلب الثاني: أسباب فشل حق الانتفاع الدائم المرتبطة بالتزامات المنتفع
- 33.....الفرع الأول:تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي
- 35.....الفرع الثاني:عدم استجابة المنتفعين للرقابة المفروضة عليهم

الفصل الثاني : عقد الامتياز كبديل لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية.

- 38.....المبحث الأول: ماهية عقد الإمتياز
- 39.....المطلب الأول: مفهوم عقد حق الإمتياز
- 40.....الفرع الأول: تعريف حق الإمتياز
- 41.....أولاً: عقد الإمتياز عقد إداري
- 41.....ثانياً: عقد الإمتياز منشئ لحق عيني
- 42.....ثالثاً: عقد الإمتياز منشئ لحق الإستعمال والسكني
- 43.....رابعاً: عقد الإمتياز منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد
- 44.....الفرع الثاني: أطراف عقد الإمتياز
- 45.....أولاً: المستفيد صاحب الإمتياز
- 46.....ثانياً: الدولة مانحة الإمتياز
- 48.....المطلب الثاني:كيفية منح عقد حق الامتياز
- 48.....الفرع الأول: طريقة منح عقد الامتياز علي الأراضي المستغلة في ظل القانون 19/87
- 52.....الفرع الثاني : منح عقد الامتياز علي الأراضي غير المستغلة في ظل القانون 19/87

55.....	المبحث الثاني: آثار حق عقد الامتياز
55.....	المطلب الأول: تنفيذ حق عقد الامتياز
56.....	الفرع الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة للدولة
61.....	الفرع الثاني: آثار حق الامتياز بالنسبة للمستفيد
61.....	أولاً : حق المستفيد
64.....	ثانياً:التزامات المستفيد صاحب الإمتياز
67.....	المطلب الثاني: تسوية النزاعات عقد الإمتياز
67.....	الفرع الأول: مجال اختصاص القضاء العادي
68.....	أولاً: النزاعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الإمتياز فيما بينهم
69.....	ثانياً: النزاعات التي تثار بين المستثمر صاحب الإمتياز والغير
70.....	الفرع الثاني: مجال إختصاص القضاء الإداري
70.....	أولاً: دعوى إستحقاق الملكية
	ثانياً: دعاوي إلغاء القارات الإدارية الرامية لإسقاط حق المستثمر الفلاحي في إكتساب حق
71.....	الإمتياز
74.....	ثالثاً: الدعوى المتعلقة بفسخ العقد الإداري
75.....	رابعاً: دعوى التعويض
77.....	خاتمة
79.....	قائمة المصادر والمراجع
87.....	فهرس المحتويات