

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري-تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون -نظام ل.م.د

## الإطار المؤسسي والتنظيمي لتفعيل سوق العقار الاقتصادي

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

د.قونان كهينة

إعداد الطالبين:

بلقاضي رشيد

بلقاضي سيلىة

### لجنة المناقشة:

د/ زايدي حميد ، أستاذ محاضر (أ)، جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ..... رئيسا

د/ قونان كهينة، أستاذة محاضرة (ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو .....مشرفا ومقررا

د/ .سعد الدين أحمد، أستاذ محاضر (أ)، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو .....ممتحنا

تاريخ المناقشة:2018/09/30.

# الإهداء

نهدي هذا العمل المتواضع إلى عائلتنا التي كانت لنا نعم السند والعون  
إلى قدوتنا الأستاذة التي منحتنا الدعم لإنجاز هذا العمل، الأستاذة أزواو، وكذا إلى السيدة  
"مدير سامية"

إلى كل الأصدقاء

وفي الأخير نسال الله أن يجعلنا عوناً وسنداً لغيرنا والله ولي التوفيق.

رشيده وسليمة.

# كلمة شكر

الحمد والشكر لله هو خير الشاكرين على إنهاء هذا العمل المتواضع.

أما بعد فنتوجه بالشكر إلى كل الأساتذة الذين ساهموا في إيصالنا إلى هذه المرحلة العلمية، كما نخص بالشكر الأستاذة "قونان كهينة"، التي تكرمت علينا بقبولها للإشراف على مذكرتنا، والتي لم تبخل علينا بنصائحها وتوجيهاتها.

كما نتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة المتواضعة.

# مقدمة

نظرا لضعف نسبة الصادرات خارج قطاع المحروقات في الجزائر وإعتمادها بشكل كبير على هذا الأخير، جعل إقتصاد الدولة وسياستها التنموية مرتبطة مباشرة بما يحدث في أسواق النفط العالمية، حيث أن أي إختلال في هذه الأخيرة يقابله إختلال في الإقتصاد الجزائري. مما دفع الجزائر إلى محاولة تنويع إقتصادها من أجل الخروج من التبعية النفطية ودفع عجلة التنمية الإقتصادية قدما وذلك عن طريق جذب المستثمرين وإنشاء المناخ الإقتصادي الملائم لذلك، حيث بدأت تتجه إلى إستغلال كل مؤهلاتها وثرواتها من خلال محاولة بعث النشاط الفلاحي والصناعي والسياحي من جديد باشتراك القطاع الخاص، كما منحت الدولة تسهيلات كثيرة للمستثمرين بغرض تشجيعهم على إنجاز مشاريع تساهم في تحقيق الرخاء الإقتصادي، تتمثل هذه التسهيلات في جملة الامتيازات التي يستفيد منها المستثمر والاعفاءات الجبائية وفقا لما كرسه الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار<sup>1</sup> لكن ورغم كل هذه التحفيزات يبقى المستثمر عاجزا أمام مشكلة الوعاء العقاري المستقبل للإستثمار.

أظهرت الدولة إرادة حقيقية لمواجهة أزمة العقار، لذلك أصدرت جملة من النصوص القانونية التي تهدف إلى تنظيم الإستثمارات في الجزائر وحماية مصلحة المستثمر والإقتصاد الوطني على حد سواء، وتأسيس الإطار المؤسساتي المرافق لها.

نظم المشرع الجزائري كيفية إستغلال العقار الصناعي بموجب جملة من القواعد المتمثلة في عقد التنازل وعقد منح الامتياز، وذلك من خلال إصدار الأمر رقم 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية<sup>2</sup>، ثم صدر الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز

<sup>1</sup> -أمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 غشت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، جريدة رسمية عدد47، صادر في 22 غشت 2001، معدل بموجب القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016، يتعلق بترقية الإستثمار، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 3 غشت 2016.

<sup>2</sup> -أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، جريدة رسمية عدد53، صادر في 30 غشت 2006.(ملغى).

مشاريع إستثمارية<sup>1</sup> و بصدور هذا الأخير تم إلغاء الأمر رقم 06-11 وبالتالي عقد التنازل وبالمقابل تم تكريس عقد الامتياز كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار، لكن بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011،<sup>2</sup> تم إلغاء أسلوب المزاد العلني والإبقاء على صيغة الإمتياز بالتراضي. ومن جهة أخرى، وبغرض تحقيق الأهداف والنتائج المبتغاة من العقار الصناعي الموجه للإستثمار، توجب إخضاع هذا الأخير إلى مؤسسات تكفل تسييره على أحسن وجه لذا أنشأ المشرع الجزائري نظام مؤسساتي يضم مجموعة من المؤسسات التي تعنى بإقتناء العقار الصناعي وكذا تهيئته ومراقبة عمليات إستغلاله.

شهد أيضا العقار الفلاحي عدة محاولات من أجل تكريس سياسة عقارية فلاحية محكمة تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الإستعمار لذلك حظي القطاع الفلاحي بتطوير تنظيمي معتبر من حيث الهياكل والقوانين بدءا بتجربة الإصلاح الزراعي والتسيير الذاتي، ثم قانون الثورة الزراعية، وقد تميز هذان النظامان بتدخل الدولة المباشر والإفراط في التوجيه والتسيير ومراقبة الفلاحين الذين تقلص دورهم إلى مجرد عمال في القطاع الفلاحي، مما أدى إلى إنقطاع الصلة بين الفلاح والأرض.

لكن هذا الوضع تغيير في مطلع الثمانينات، نتيجة الأزمة الاقتصادية التي عرفتھا الجزائر بسبب إنخفاض سعر البترول وعدم نجاح الأسلوب الإشتراكي خاصة في القطاع الفلاحي، الأمر الذي دفع بالدولة إلى إعادة تنظيم العقار الفلاحي من خلال تخليها عن التسيير المباشر للقطاع و تشجيع المبادرة الخاصة.

تكرس هذا التوجه بصدور القانون رقم 87-19، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>3</sup>، والذي ألغى قانون التسيير الذاتي، كما تم إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري رقم

<sup>1</sup> -أمر رقم 04-08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، جريدة رسمية عدد49، صادر في 03 سبتمبر 2008، معدل و متمم.  
<sup>2</sup> -قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011.  
<sup>3</sup> -قانون رقم 87-19 مؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، جريدة رسمية عدد 50، صادر في 9 ديسمبر 1987.

90-25،<sup>1</sup> وفي 2008 صدر القانون رقم 08-16 ، المتعلق بالتوجيه الفلاحي<sup>2</sup> والذي نص على إستبدال حق الإنتفاع الدائم، المكرس سابقا بالقانون رقم 87-19، بحق الإمتياز وتم تأكيد نظام الإمتياز بإصدار القانون رقم 10-03، الذي يحدد شروط وكميات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>3</sup>.

يهدف المشرع من خلال إستحداث أساليب جديدة لإستغلال العقار الإقتصادي إلى البحث عن بديل جديد لتفعيل وتحسين هذا الأخير، و في الصدد، ستقتصر الدراسة على تسيير العقار الصناعي و العقار الفلاحي ، بينما يقصى العقار السياحي من نطاق هذه الدراسة. ومن هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية الآليات التي إستحدثها المشرع لتنظيم وتفعيل سوق العقار الاقتصادي؟ للإجابة على هذه الإشكالية ، تم تقسيم الدراسة إلى فصلين، خصصنا الأول للإطار المؤسسي لتفعيل سوق العقار الإقتصادي، أما الفصل الثاني تناولنا فيه آليات إستغلال العقار الاقتصادي.

<sup>1</sup> -قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد49، صادر في 18 نوفمبر 1990.

<sup>2</sup> -قانون رقم 08-16 مؤرخ في 3 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 10 غشت 2008.

<sup>3</sup> -قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكميات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

# الفصل الأول:

الإطار المؤسسي لتفعيل سوق العقار الاقتصادي.

في إطار التسيير الأفضل والأرشد للعقار، سعت الدولة إلى إستحداث هياكل ومؤسسات من أجل تفعيل سوق العقار الإقتصادي.

فبالنسبة للعقار الصناعي نجد على المستوى المركزي، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أما بالنسبة للعقار الفلاحي فنجد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وإستحدث كذلك المشرع جملة من الأجهزة على المستوى المحلي من أجل تسيير وتسهيل مهام الهيئات المركزية وضمان حسن تسيير عملية إستغلال العقار الموجه للإستثمار.

ومن هذا المنطلق قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، بحيث خصصنا المبحث الأول للهيئات المسيرة للعقار الصناعي، وسنتناول في المبحث الثاني الهيئات المسيرة للعقار الفلاحي.

## المبحث الأول

### الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي

يعتبر العقار أولى إحتياجات المستثمر من أجل إنشاء مشروعه، لذا قامت الدولة بإنشاء مجموعة من المؤسسات الرامية إلى تنظيم عملية إستغلال العقار الصناعي فنجد على المستوى المركزي، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (مطلب أول)، أما على المستوى المحلي نجد لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار إضافة إلى الوالي ومديرية أملاك الدولة (مطلب ثاني).

### المطلب الأول

#### الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كهيئة مركزية

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من بين أهم الهياكل الساعية إلى تشجيع الاستثمار وتطويره بتوفيرها للوعاء العقاري لإنجاز مشاريع استثمارية، وهذا ما يعكس إرادة الدولة في إيجاد حل لأزمة العقار. لذلك تقتضي الدراسة إدراك مفهوم هذه الوكالة (فرع أول)، للوصول الى بيان مهامهما (فرع ثاني).

### الفرع الأول

#### مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119<sup>1</sup> بغرض تطوير ودعم الاستثمار، الذي حدد تعريفها (أولا)، بالإضافة الى تنظيمها الإداري (ثانيا).  
**أولا- تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري**  
 عرف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في المرسوم التنفيذي رقم 07-119، وذلك في مادته الأولى فقرة 1 والتي تنص على أنه: «**تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتدعى في صلب النص "الوكالة" تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.**»

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 07-119 مؤرخ في 23 افريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، جريدة رسمية عدد 27، الصادر في 25 افريل 2007، معدل ومتمم.

أما الفقرة الثانية من نفس المادة تنص على أنه: «تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير»<sup>1</sup>

يمكن تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بناء على ما سبق بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات<sup>2</sup> تهدف إلى إدارة وتعزيز الوساطة وضبط العقار، وتعمل على تشجيع الاستثمار<sup>3</sup> مقرها في مدينة الجزائر، كما يمكن إنشاء هيكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني.<sup>4</sup>

### ثانيا- التنظيم الإداري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

لقد تضمن المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 أحكام تحدد تنظيم وتسيير الوكالة وبموجبها فان للوكالة أجهزة تسهر على إدارتها وتسييرها، بحيث تنص المادة 11 على أنه: «يسير الوكالة مجلس إدارة يدعى في صلب النص "المجلس" ويديرها مدير عام».

#### 1- مجلس الإدارة:

يتألف مجلس إدارة الوكالة، الوزير المكلف بترقية الاستثمار أو ممثله، ويتشكل المجلس من:

- ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- ممثلين (2) عن الوزير المكلف بالمالية (ضريبة / أملاك الدولة) .
- ممثل عن الوزير المكلف بالعمران .
- ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية .
- ممثل عن الوزير المكلف بالنقل .
- ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
- ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة .

<sup>1</sup> -المادة الأولى فقرة 1 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، مرجع سابق .

<sup>2</sup> يسمى حاليا وزير الصناعة والمناجم .

<sup>3</sup> - Ministère du Développement Industriel et de la Promotion de l'Investissement Diagnostic de la Performance du Systeme d'Information Existant de L'ANIREF, Alger, 31 Janvier 2014, p7 .

<sup>4</sup> -المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، مرجع سابق .

- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة .

- ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئية.<sup>1</sup>

بالرجوع إلى المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126، والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، يلاحظ أن المشرع قد عدل في تشكيلة المجلس، بحيث إستغنى عن ممثل كل من الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، والحق قطاع الصناعة التقليدية بقطاع السياحة وجمعها في ممثل واحد، كما يلاحظ أنه قد تم الإلحاق بالتشكيلة الجديدة ممثل عن وزارة الفلاحة وآخر عن وزارة التجارة نظرا لما لهذين القطاعين من دور حساس ودخل في تنمية الإستثمار لإستقبال نشاطات صناعية وإنتاجية وخدماتية<sup>2</sup>. يتم تعيين أعضاء المجلس بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وبناءا على اقتراح من السلطات التابعين لها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة شغور مقعد احد أعضاء المجلس، يتم استخلافه وفقا للأشكال نفسها، ويستكمل العضو الجديد بقية عهدة العضو السابق<sup>3</sup> يجتمع المجلس في 03 دورات عادية في السنة، ويمكن أن يجتمع في دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو من المدير العام للوكالة، أو بناء على طلب ثلثي أعضائه<sup>4</sup>، يتم إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء المجلس مرفقة بجدول الأعمال 15 يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع، غير أنه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورة الإستثنائية ، بشرط أن لا تقل عن 8 أيام قبل إنعقادها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المعدلة والمتممة بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، مؤرخ في 19 مارس 2012، جريدة رسمية، عدد 7، الصادر في 25 مارس 2012. معدل و متمم.

<sup>2</sup> - شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013، ص ص 66-67.

<sup>3</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع نفسه.

<sup>5</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع نفسه.

لا تصح مداوات المجلس إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائه، وفي حالة عدم إكمال النصاب يجتمع المجلس بعد ثمانية (8) أيام الموالية مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين.<sup>1</sup> يصادق بالأغلبية البسيطة على مداوات مجلس الإدارة وفي حالة التساوي، يكون صوت الرئيس مرجحاً.<sup>2</sup>

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المعدلة والمتممة بموجب المادة 9 من المرسوم التنفيذي 12- 126 على أنه: «**تحرر مداوات المجلس في محاضر وتدون في سجل خاص ومرقم ومؤشر عليه من رئيس المجلس وتخضع المحاضر ومشاريع المداوات إلى موافقة الوزير الوصي المكلف بترقية الاستثمار خلال العشرة (10) أيام التي تلي تاريخ الاجتماع**» بعد أن كانت شهراً قبل التعديل.

يتداول المجلس، حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المعدلة والمتممة بموجب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126 مواضيع مختلفة وهي:

- مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل.
- البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة والميزانية المرتبطة بها.
- تنظيم الوكالة وسيرها لاسيما حصيلة النشاط.
- شروط إبرام الصفقات والعقود والاتفاقات.
- اخذ مساهمات وإبرام شراكات.
- حصائل وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج.
- التقرير السنوي للتسيير.
- تقارير محافظي الحسابات.
- قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- الاتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجور الخاصة بمستخدمي الوكالة.
- مشروع النظام الداخلي للوكالة.

<sup>1</sup> - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع نفسه.

- اقتناء وإيجار البناءات.
- كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع انجاز أهدافها.

## 2. المدير العام للوكالة

يعتبر المدير العام للوكالة موظفا ساميا في الدولة، كونه يعين بموجب مرسوم رئاسي، وتتهي مهامه بنفس الشكل<sup>1</sup> وهو الجهاز الثاني المسير للوكالة، ينفذ توجيهات المجلس ومداولاته ويتمتع في هذا الإطار بأوسع السلطات من اجل ضمان الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة.

وبهذه الصفة يقوم بما يأتي:<sup>2</sup>

- يعد التنظيم العام للوكالة ويقترحه على المجلس.
- يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة.
- يبرم ويوقع الصفقات والعقود والإتفاقيات والإتفاقات في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وإجراءات الرقابة الداخلية.
- يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد البيانات التقديرية.
- يبرم كل قرض في إطار التنظيم المعمول به.
- يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويمكنه التقاضي.
- يسهر على احترام التنظيم والنظام الداخلي وتطبيقها.
- يعد في نهاية كل سنة مالية، تقريرا سنويا من النشاطات مرفقا بحصائل وجداول حسابات النتائج ويرسلها إلى السلطة الوصية بعد مداولة المجلس ويضمن إرسالها لوزارة المالية.

<sup>1</sup>- حمليل نواره، "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط وتسيير العقار الصناعي في الجزائر، المجلة

النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، عدد 2، 2015 ص184.

<sup>2</sup>- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق

## الفرع الثاني مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

أسند المشرع الجزائري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري جملة من المهام والتي نظمها في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 تحت عنوان "المهام".

### أولا- الوساطة العقارية

تؤدي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري دور الوسيط العقاري<sup>1</sup>، ولقد عرفته المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-19<sup>2</sup> على أنه: « **يعد وسيطاً عقارياً كل شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها**». وبالرجوع إلى المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المعدلة للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، التي تنص على أنه: «**يمكن للوكالة أن تتولى مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين**». يستخلص أن الوكالة تسعى إلى التقريب بين المالكين للعقار الموجه للاستثمار والمستثمرين الذين هم بحاجة ماسة إلى أوعية عقارية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية<sup>3</sup> وبالتالي فإن عملية الوساطة التي تتولاها الوكالة تكون بين مالكي العقارات والمستثمرين، وعلى الترشح لنقل حق الامتيازات وتقوم الوكالة بالإشراف على متابعة إبرام عقد الامتياز بالتراضي على أن يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً تحرير عقد الامتياز<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - خالص فضيلة ومطاهري امال، الاجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي، مذكرة ماستر، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معمرى تيزي وزو، 2017، ص22.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 08 - 19، مؤرخ في 20 جانفي 2008، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، جريدة رسمية عدد 6، الصادر في 25 جانفي 2008.

<sup>3</sup> - معيفي لعزیز، **الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري**، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، عدد2، 2016، ص124.

<sup>4</sup> - لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، **الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري** "ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر" كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11-12 ديسمبر 2013، ص08.

## ثانيا- الضبط العقاري

يتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار،<sup>1</sup> تمارس الوكالة هذا النشاط بواسطة آليتين، أولهما هي مرصد للعقار الصناعي التي تكونه الوكالة عن طريق ملاحظة وترقب العقار الاقتصادي العمومي، ثم تترجمها إلى ملفات تتضمن العرض والطلب العقاري وتوجيهات السوق العقارية وآفاقها كما تتضمن البطاقات التقنية للعقارات التي يمكن عرضها عن طريق الإمتياز قبل وبعد تهيئتها، والبرنامج المسطر لذلك، وتقدمها للهيئات المختصة محليا.<sup>2</sup>

أما الآلية الثانية فتتمثل في إنشاء بنك المعلومات بحيث تهتم الوكالة بجمع المعلومات المتعلقة بالأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين وتلتزم بنشر هذه المعلومات للجمهور، كما تضع لهذا الغرض بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي.<sup>3</sup>

تعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحسينه كل ستة (06) أشهر وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجيهات السوق العقارية.<sup>4</sup>

والهدف من إنشاء بنك المعلومات ليس لتقديم الإجابة السريعة لطلب الاستعلام حول الأراضي التي يتقدم بها المستثمرون فقط، ولكن أيضا لتحديد موقع الوعاء العقاري الذي يتناسب مع إحتياجاتهم والمنافع التي توفرها وكذلك معلومات خاصة بمالكها والتدابير الميسرة لبيعها أو التنازل عنها أو كرائها.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - المادة 216 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 (ملغاة).

<sup>2</sup> - حمليل نواره ، مرجع سابق، ص194.

<sup>3</sup> - منقلتي يمينمة وطاشور ديهية، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون خاص داخلي، تمت المناقشة بتاريخ 2014/07/02، ص32.

<sup>4</sup> - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 (ملغاة).

<sup>5</sup> - مشتى أمال، العقار كألية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010، ص 194. (نقلا عن خالص فضيلة ومطاهري أمال، مرجع سابق، ص26).

ولكن بصور المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126 بموجب المادة 10 منه إستغنى المشرع عن هذا الدور المنوط بالوكالة وذلك عن طريق الغاء المواد 6 - 7 - 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 ومع ذلك مازالت الوكالة تنشر هذه المعلومات في مجلتها وفي موقعها على الأنترنت وتجاهلت التعديل.<sup>1</sup>

### ثالثا- الترقية العقارية

تعرف الترقية العقارية حسب المادة 03 من القانون رقم 11 - 04<sup>2</sup> على أنها « مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية » ولقد أوكل المشرع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة الترقية العقارية بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126، وكذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119.

وهذا ما أكده أيضا في نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المعدلة والمتممة بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126.

للكوالة صفة المرقي العقاري فهي مؤهلة للقيام بما يلي:

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.

- انجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب.

وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات المذكورة

أعلاه:

<sup>1</sup>- حمليل نواره ، مرجع سابق، ص196.

<sup>2</sup>- قانون رقم 11 - 04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، الصادر في 06/03/2011.

لأجل تهيئة العقار الصناعي تكلف الوكالة بمهمة صاحب المشروع المنتدب للتهيئة، التي تسمح لها بإبرام كل التعاقدات اللازمة بشأن ذلك بشكل مباشر<sup>1</sup> تراعي الوكالة في برنامج التهيئة، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، إضافة إلى إتباع مواصفات تؤخذ بعين الاعتبار الجوانب البيئية، العمرانية، الاقتصادية والهيكلية على أن يستجيب برنامج الوكالة للتهيئة لمبدأ تامين الإقليم بكامله<sup>2</sup>.

#### رابعاً- تسيير حافظة العقار الصناعي

يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول العقارية المتبقية والفائضة المسترجعة تدريجياً والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية، إلى الوكالة الوطنية للوساطة أو الضبط العقاري وذلك لحساب الدولة.<sup>3</sup>

تقوم الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على مستوى الولاية بتسيير الحافظة العقارية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة.<sup>4</sup>

بالإضافة إلى المهام السابق ذكرها، فإن الوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها لاسيما:

- القيام بكل العمليات المنقولة والعقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها.
- إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها.
- تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها.
- أخذ المساهمات وإبرام كل شكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المستحدثة بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - كلمة السيدة مقرابي حسيبة، المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: "ضمان استدامة إقليمنا للأجيال القادمة"، مجلة (AECIOVERIN) رقم 09، الصادر في أبريل 2011، ص 13. (نقلا عن د. حمليل نواره، مرجع سابق ص 194).

<sup>3</sup> - المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 60.

<sup>5</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المعدلة والمتممة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126، مرجع سابق.

## المطلب الثاني

### الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي على المستوى المحلي

إستحدثت المشرع إضافة إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، هيئات أخرى على المستوى المحلي تسهر على السير الحسن لعملية استغلال العقار الصناعي، وتسهيل حصول المستثمرين على الوعاء العقاري، وتتمثل هذه الأجهزة في: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (فرع أول)، والوالي (فرع ثاني) ومديرية أملاك الدولة (فرع ثالث).

### الفرع الأول

#### لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

إستحدثت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المادة 3، من المرسوم التنفيذي رقم 07-120<sup>1</sup> المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 10 - 20 المتضمن تنظيم اللجنة وتشكيلتها وسيرها<sup>2</sup>، ولقد خصت اللجنة بأجهزة تسهر على إدارتها (أولاً)، وأوكلت إليها صلاحيات من أجل تسهيل عملية إستغلال العقار الصناعي على المستوى المحلي (ثانياً).

#### أولاً- تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 على التشكيلة الإدارية للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بحيث تضم اللجنة:

- الوالي أو ممثله.
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية.
- مدير التعمير والبناء.

<sup>1</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 07 - 120، مؤرخ في 23 افريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، جريدة رسمية عدد 27، الصادر في 25 افريل 2007، (ملغى).

<sup>2</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 10 - 20 مؤرخ في 12 يناير 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، جريدة رسمية عدد 04، الصادر في 17 يناير 2010.

- مدير النقل.
- المدير المكلف بالطاقة والمناجم.
- مدير البيئة.
- مدير الإدارة المحلية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات.
- مدير التجارة.
- مدير الشؤون الدينية والأوقاف.
- مدير السياحة.
- المدير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية.
- مدير التشغيل.
- مدير الثقافة.
- المدير المكلف بالموارد المائية.
- مدير الجهاز المكلف بتسيير المنطقة الصناعية.
- ممثل عن الوكالة لتطوير الاستثمارات المختصة إقليمياً.
- ممثلين من المكلفين بترقية النشاطات والمناطق الصناعية.
- ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- مدير الوكالة العقارية في الولاية.
- ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة.
- ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار<sup>1</sup>.

كما تضيف المادة 03 في فقرتها 27، على إنشاء لجنة فرعية تقنية تتكفل بمتابعة إقامة

<sup>1</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20 مرجع سابق.

وإنجاز المشاريع الاستثمارية<sup>1</sup>، وهذا ما أكدته المادة 25 من التعليمية الوزارية المشتركة رقم 2، المؤرخة في 31 ماي 2012 على أن مهمة متابعة وتقييم وإنشاء وإنجاز المشاريع الإستثمارية تسند إلى لجنة فرعية تقنية يرأسها ممثل الوالي<sup>2</sup>.

للجنة أمانة عامة يسيروها المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تحت سلطة الوالي<sup>3</sup>. يمكن تلخيص صلاحيات اللجنة فيما يلي:

- إستقبال طلبات المستثمرين.
- تحضير جدول أعمال الاجتماعات والتنسيق مع مصالح الولاية.
- إرسال لأعضاء اللجنة جدول أعمال الاجتماعات قصد الدراسة على الأقل ثمانية (08) أيام قبل موعد الاجتماع.
- إعداد محاضر الاجتماعات.
- إعلام المستثمرين عن طريق البريد بقرارات أو ملاحظات اللجنة.
- موافاة أعضاء اللجنة بمحاضر الاجتماعات بعد إمضاءها من طرف الأمين العام<sup>4</sup>.

**ثانيا- مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.**

يفهم من خلال تسمية اللجنة، أن وظيفتها الأساسية تتمثل في المساعدة على تحديد الموقع، ترقية الإستثمارات، وضبط العقار، وهذه الوظيفة تتفرع عنها عدة مهام أوردتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20<sup>5</sup> والتي تنص على أنه: «تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات الذي تمسكه والمتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار» من خلال نص المادة 02 فقرة 1 يتضح لنا أن أول مهمة للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار هي مسك بنك المعلومات.

<sup>1</sup> - المادة 03 فقرة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20 ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - خالص فضيلة، مطاهري أمال ، مرجع سابق، ص41.

<sup>3</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - بن ديدوش قماري نصره، شتوان حنان: " **العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد** "، دفاتر

السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، العدد 15، 2016، ص687.

<sup>5</sup> - منقلتي يمينمة وطاشور ديهية، مرجع سابق، ص32.

من خلال وظيفة اللجنة في المساعدة على تحديد الموقع، فإنها تتكفل بمساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها، وكذا وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين، بواسطة كل وسائل الاتصال مما يسهل ويبسط عملية اختيار الموقع المناسب على المستثمر لإنشاء مشروعه.<sup>1</sup>

وفي إطار ضبط العقار فإن اللجنة تساهم في ضبط العقار والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الاستراتيجية التي تحددها الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار التجهيزات العمومية وكذا تعقيم شروط سير السوق العقارية المحلية.<sup>2</sup>

أما في مجال ترقية الاستثمارات تسعى اللجنة إلى تحديد إستراتيجية الإستثمار على مستوى الولاية، مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أرض مهياة ومجهزة تكون موجهة لإستقبال الإستثمارات وفي نفس الإطار تقوم اللجنة بإقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وكذا متابعة إقامة وإنشاء المشاريع الاستثمارية وتقييمها ومعاينة بدأ نشاطها.<sup>3</sup>

## الفرع الثاني

### الوالي

يعين الوالي بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية، يمثل الوالي في التنظيم الإداري الجزائري جهازا لعدم التركيز، إذ يعمل كمثل للسلطة المركزية ومختلف الوزراء على مستوى إقليم الولاية، وفي نفس الوقت يعتبر ممثلا للولاية كشخصية معنوية إقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء<sup>4</sup>

يتمثل دور الوالي في مجال العقار الصناعي، في رئاسة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار يتم تحت سلطته، والأهم من ذلك أن الترخيص بمنح الإمتياز على الأراضي

<sup>1</sup> - المادة 2 فقرة 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 2 فقرة 4 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20، مرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 2 فقرة 3، 6، 10، 11، 12، 13، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20، مرجع نفسه.

<sup>4</sup> - لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، L.E.B.E.D، الجزائر، 2007، ص 126 - 129.

الموجهة للإستثمار يكون بقرار من الوالي المختص، وهذا حسب المادة 05 من الأمر رقم 08 - 04 المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي رقم 11-11، وهذه الأخيرة تم تعديلها بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013 والتي منحت السلطة المطلقة في منح الإمتياز من عدمه للوالي وحده دون أي قيد.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث مديرية أملاك الدولة

تتدخل مديرية أملاك الدولة في مجال إستغلال العقار الصناعي على مستويين هما: تقييم العقارات الموجهة للاستغلال الصناعي كخبير للدولة، وتحرير عقد الإمتياز المكرس لهذه العملية كموثق للدولة.

في إطار المهمة الأولى، نجد أن تنازل الدولة عن عقاراتها لإنجاز مختلف المشاريع يقوم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات ولتحقيق ذلك تتوفر مصالح إدارة أملاك الدولة على مكاتب تكلف بالتقييم وإبداء الخبرة، بل وأكثر من ذلك ففي كثير من الحالات تلجأ إليها المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة من أجل تقييم ذمتها المالية، ولعل أكبر عملية في هذا الشأن، هي قيام هذه الإدارة بتقييم ذمة هذه المؤسسات في إطار عمليتي الحل والتصفية<sup>2</sup> فحسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153، فإنه تتولى مصالح أملاك الدولة تسجيل الأملاك العقارية المتبقية المنبثقة عن التصفية في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصص بعد إرسال جرد هذه الأصول إلى مدير أملاك الدولة المختص، كما تسهر على تنظيم عملية استرجاع الدولة للأصول الفائضة وتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في

<sup>1</sup> - منقلتي يمينة وطاشور ديهية، مرجع سابق، ص 41.

<sup>2</sup> - بن محمد محمد، "دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية"، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، الواقع والافاق" كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 - 28 فيفري 2012، ص 2 - 3، (نقلا عن منقلتي يمينة وطاشور ديهية، مرجع سابق، ص 43).

سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة، وبهذا تمارس مديرية أملاك الدولة مهمتهما في المراقبة الدائمة للأملاك الدولة والتسيير الإداري لها.<sup>1</sup>

أما باعتبارها موثق للدولة، فتقوم مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية بمهمة إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار مرفقا بدفتر الشروط المحدد لبرنامج الإستثمار، باعتباره الآلية الوحيدة لإستغلال العقار الصناعي، وذلك بموجب الأمر رقم 08 - 04.

كما يكلف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل إسقاط حق الإمتياز أمام الجهات القضائية المختصة، عند إخلال المستفيد بالتزاماته<sup>2</sup> وهذا ما أكدته المادة 12 من الأمر رقم 08 - 07 والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 والمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 بالإضافة إلى أن مديرية أملاك الدولة هي المختصة بتحديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية وذلك بموجب المادة 9 من الأمر رقم 08 - 04 المعدلة بموجب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

<sup>1</sup> - منقلتي يمينمة وطاشور ديهية، مرجع سابق، ص 43 - 44.

<sup>2</sup> - جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنسل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2014 - 2015، ص 30.

## المبحث الثاني

### الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الفلاحي.

يعد العقار الفلاحي ثروة أساسية، فهو عصب الإقتصاد الوطني، لذا سعت الدولة إلى تنظيم وضبط عملية إستغلاله، وذلك بغرض حمايته والحفاظ عليه وتحسين مردوديةه، ولذلك أنشأت الدولة مجموعة من المؤسسات تسهر على عملية إستغلال العقار الفلاحي، فإستحدثت الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كجهاز رئيسي مركزي (مطلب أول) ، وكذا هناك أجهزة مساعدة ومتدخلة في عملية إستغلال العقار الفلاحي (مطلب ثاني).

### المطلب الأول

#### الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة يخضع للقانون الإداري في علاقته مع الدولة، ويعد تاجرا في علاقته مع الغير، أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 09 - 339<sup>1</sup> وسنحاول دراسة الديوان من خلال التطرق إلى تشكيلته الإدارية (فرع أول)، وإبراز مهامه (فرع ثاني).

### الفرع الأول

#### التشكيلة الإدارية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

بالرجوع إلى المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87، فإنه يدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مجلس إدارة (أولا) ويسيره مدير عام (ثانيا).

#### أولا- مجلس الإدارة.

يتألف مجلس الإدارة ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، ويتشكل من الأعضاء التالية:

<sup>1</sup>-انظر المادة 1 - 2 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15، الصادر في 28 / 02 / 1996 ، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 339، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية عدد 61، الصادر في 25/10/2009.

- ممثل وزير العدل.
  - ممثل الوزير المكلف بالأماك الوطنية.
  - ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
  - ممثل الوزير المكلف بالمالية.
  - ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية.
  - ممثلين (02) عن الغرفة الوطنية للفلاحة.
  - ممثلين (02) عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا.
- ويمكن للمجلس أن يستعين بأي شخص يراه مناسبا في المسائل للنقاش أو من شأنه أن يفيد في مداولاته<sup>1</sup>.

يتم تعيين أعضاء المجلس بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة بناء، على إقتراح السلطة التي ينتمون إليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة توقف عضوية أحد الأعضاء يتم إستخلافه حسب الأشكال نفسها، ويحل العضو الجديد محله حتى نهاية مدة العضوية الجارية.<sup>2</sup>

يجتمع المجلس في دورة عادية مرتين في السنة على الأقل بطلب من رئيسه أو وفي دورة إستثنائية بطلب من رئيسه أو المدير العام للديوان أو بطلب من ثلث أعضائه، ويحضر المدير العام للديوان إجتماعات مجلس الإدارة حضورا إستشاريا، و توجه الإستدعاءات المرفقة بجدول الأعمال قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الإجتماع، ويمكن أن يقلص هذا الأجل في الدورات غير العادية على أن لا يقل عن 8 أيام ويشترط لصحة مداولات المجلس حضور نصف الأعضاء على الأقل، وفي حالة عدم إكمال النصاب، يعقد إجتماع آخر في أجل 8 أيام وتصح عندئذ المداولات مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، ويتم إتخاذ القرارات بالأغلبية البسيطة وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا، ثم يتم تحرير محاضر المداولات ويوقعها الرئيس وكاتب الجلسة ويصادق عليها الوزير المكلف بالفلاحة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 13، من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 15، من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87، مرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المواد 14، 16، 17، من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87، مرجع نفسه.

- يكلف مجلس الإدارة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان وعمله ويقترحه على السلطة الوصية ويتداول بهذه الصفة في المسائل التالية:
- برنامج عمل الديوان السنوي أو المتعدد السنوات وحصيلة نشاطاته.
  - الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات والصفقات والمعاملات الأخرى التي تلزم الديوان.
  - مدى ملائمة حيازة الديوان أراض فلاحية وشروط ذلك.
  - جداول تقدير إيرادات الديوان ونفقاته.
  - نظام الديوان المحاسبي والمالي والقانون الأساسي للمستخدمين وشروط دفع مرتباتهم.
  - قبول الهبات والوصايا التي تقدم للديوان وتخصيصها.
- تعرض مداوات المجلس على السلطة الوصية لتوافق عليها خلال 15 يوم التي تلي تاريخ المصادقة عليها<sup>1</sup>.

### ثانيا- المدير العام

تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 339 على أنه: « يعين المدير العام للديوان بمرسوم رئاسي بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة وتنتهي مهامه بالأشكال نفسها » ويتصرف المدير العام للديوان في إطار التنظيم المعمول به، وبهذه الصفة:

- يعتبر مسؤولا عن السير العام للديوان في ظل إحترام صلاحيات مجلس الإدارة.
- يمثل الديوان في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء.
- يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان.
- يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الإدارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها.
- يعد الميزانية التقديرية للديوان وينفذها.
- يبرم جميع الصفقات والعقود والاتفاقات.

<sup>1</sup> - المادة 12، من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87، مرجع سابق.

- ينفذ نتائج مداورات مجلس الإدارة التي صادقت عليها السلطة الوصية.
- يقوم بتحضير إجتماعات مجلس الإدارة<sup>1</sup>، ويحضرها بإعتباره عضوا إستشاريا حسب ما ورد في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87.

### الفرع الثاني

#### مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

وفقا للمادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 فإن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية ويجب أن تساهم النشاطات المحددة في دفتر الشروط في الإستعمال الأمثل للأمالك العقارية الفلاحية الوطنية والحفاظ عليها، بالإضافة إلى مهام أخرى يكلف بها الديوان في إطار وظيفته كضابط السياسة العقارية الفلاحية لذا سنتطرق إلى مهام الديوان ضمن أحكام دفتر الشروط على الأراضي التابعة للخواص (أولا)، ثم تلك المتعلقة بصفته ممثل لمالك الرقبة (ثانيا).

#### أولا- صلاحيات الديوان على الأراضي الفلاحية الخاصة

يقوم الديوان ، في إطار ممارسة وظيفته كهيئة مسيرة لعملية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة ، بفرض جزاءات على المالك في حالة عدم إستغلاله للأراضي الفلاحية وذلك وفقا لقانون التوجيه العقاري رقم 90 - 25 المعدل والمتمم بحيث تنص المادة 51 منه: «إذا ثبت عدم استثمار أراض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى إنتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي:

- وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

- أو عرض الأرض للتأجير.

- أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة»<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- المواد 18، 19، 23، 24 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- المادة 51 من القانون 90 - 25، مرجع سابق.

توضع الأرض حيز الإستثمار أو التأجير في الحالات التي يكون فيها المالك، لأسباب قاهرة عاجز مؤقت على إستغلال الأراضي المقصودة ويتم إتخاذ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار، وفي جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع<sup>1</sup> ومن خلال إستقراء المادتين 51 و52 من المرسوم التنفيذي 90-25، نجد أن المشرع قد سكت بالنسبة لآثار هذين الجزاءين بالنسبة للطرف الآخر سواء المستأجر أو المستغل على نفقة المالك ولحسابه، وكذلك لم ينص على المدة القانونية للجزاءين<sup>2</sup> لكن الراجح أن تلك المدة مؤقتة تنتهي بزوال السبب القاهر الحائل دون إستغلال الأرض من مالكاها.

أما بالنسبة لجزاء البيع يطبق على الأرض الخصبة أو الخصبة جدا وذلك في حالة تعسفية أو قيام المسؤولية التقصيرية، ويتم البيع جبرا في حالة الموقف السلبي للمالك أو إختياريا في حالة الموقف الإيجابي<sup>3</sup> وذلك بعد إنذاره وفقا للمادة 51 المذكورة أعلاه.

يكون البيع الجبري للأرض غير المستثمرة عن طريق المزاد العلني، وفي هذه الحالة لا يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة تطبيقا لنص المادة 798 من القانون المدني الجزائري أما في حالة الموقف الإيجابي يقرر المالك بيع الأرض إما بعرضها على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبعد الإتفاق على الثمن يتم بيعها لصالحه، أو البحث عن مشتري لشراء الأرض. وفي هذه الحالة يجب على المالك والشخص المشتري القيام بتحرير تصريح بنية إبرام عقد البيع و يبلغ للديوان الذي له الخيار في ممارسة حق الشفعة من عدمه بإعتبار أن إستعمال حق الشفعة أمر إختياري<sup>4</sup> حسب المادة 807 من القانون المدني والمادة 52 من القانون رقم 90 - 25 السالف ذكر.

<sup>1</sup> - المادة 52 من القانون رقم 90 - 25، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - جروني خالد، إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012، ص106، (نقلا عن زود ماسينيسا وحفصي ليندة، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون خاص داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو في 12/07/2015 ص33).

<sup>3</sup> - جروني خالد، مرجع نفسه، ص107، (نقلا عن زود ماسينيسا وحفصي ليندة، مرجع نفسه، ص107).

<sup>4</sup> - دغيش احمد، "تدخل الدولة لضمان إستغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، العدد الثالث، 2014، ص ص 97 - 98، (نقلا عن زود ماسينيسا وحفصي ليندة، مرجع نفسه، ص34).

بالإضافة إلى أن الديوان يحوز الأراضي التي كانت موضوع خرق معاملات وفقا للمادة 56 من القانون رقم 90 - 25 وتمثل هذه المعاملات حسب المادة 55 من قانون التوجيه العقاري في المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية والتي لم تحترم قاعدة الرسمية وكذا المعاملات التي تلحق ضررا بقابلية الأراضي للإستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية<sup>1</sup> أو تتعارض وأحكام حدود تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>2</sup> كما يقوم الديوان بتشجيع وتطوير الوسائل التقنية والمالية التي تساعد على عصرنه المستثمرة الفلاحية من خلال التبادل الودي للقطع الأرضية، أو إعادة توزيع الأراضي بغية تجمعها<sup>3</sup>، ويقوم بإنشاء بنك المعطيات الذي يعني بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره.<sup>4</sup>

### ثانيا- مهام الديوان بإعتباره ممثل لمالك الرقبة.

بإعتبار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ضابطا ومنفذا للسياسة الوطنية العقارية الفلاحية وبإعتباره ممثلا لمالك الرقبة، منح له المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 339 صلاحيات واسعة على الأراضي الفلاحية العمومية، بحيث يتكفل الديوان بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإمتياز وذلك طبقا للمادة 05 من هذا المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المتممة بالمادة 02 من المرسوم رقم 09 - 339، إذ يتولى الديوان دراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالإتصال مع مصالح أملاك الدولة وبتفويض منها كذلك يقوم الديوان بدراسة طلبات الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري<sup>5</sup>،

<sup>1</sup>-المواد 33 و365 من القانون رقم 90 - 25، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- المواد 55 و56 من القانون رقم 90 - 25، مرجع نفسه.

<sup>3</sup>- المادة 58 من القانون رقم 90 - 25، مرجع نفسه.

<sup>4</sup>- المادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 96 - 87، المعدل والمتمم.

<sup>5</sup>- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 11 - 06 مؤرخ في 10 جانفي 2011، يحدد كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد 02، الصادر في 12 يناير 2011.

كما يكلف بضمان متابعة شروط إستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة بالإمتياز، ووضع أدوات تقييم إستعمالها المستدام والأمثل من أصحاب الإمتياز والسهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية، حسب المادة 02 المذكورة أعلاه.

### المطلب الثاني

#### الهيئات المتدخلة في عملية إستغلال الأراضي الفلاحية

إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، نجد هيئات أخرى تسهر على السير الحسن لعملية إستغلال الأراضي الفلاحية سواء كانت هذه الأخيرة تابعة للدومين الخاص للدولة (فرع أول)، أو كانت مملوكة ملكية خاصة (فرع ثاني)، أو تابعة للأمالك الفلاحية الوقفية (فرع ثالث).

### الفرع الأول

#### بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للدومين الخاص.

تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للدولة من طرف مديرية أملاك الدولة، بإعتبارها المسيرة للأمالك الوطنية الخاصة (أولا)، ثم الولاية بإعتبارها نائب الدولة على المستوى المحلي (ثانيا).

#### أولا- مديرية أملاك الدولة.

تعتبر مديرية أملاك الدولة الهيئة المكلفة بتسيير وحماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة تتدخل المديرية في مجال إستغلال العقار الفلاحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة عن طريق تقييم العقارات الموجهة للإستغلال الفلاحي بإعتبارها خبير الدولة، وكذا تحرير عقد الإمتياز لهذه الأراضي بإعتبارها موثق للدولة.

في إطار مهمتها كخبير الدولة، تتوفر لدى المديرية مكاتب تكلف بالتقييم وإجراء الخبرة على العقارات الموجهة للإستثمار عن طريق التنازل، أما بمناسبة ممارستها لوظيفتها كموثق

للدولة، بموجب قرار وزير الاقتصاد<sup>1</sup>، تقوم بإعداد العقود المتعلقة بالأموال الخاصة للدولة، وعلى هذا الأساس يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد عقد الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما يتولى تمثيل الدولة أمام القضاء لإسقاط حق الإمتياز في حالة إخلال المستفيد لإلتزاماته.<sup>2</sup>

### ثانيا- الولاية.

الولاية هي جماعة إقليمية للدولة، موضوعة تحت وصاية وزارة الداخلية، يرأسها الوالي. يملك الوالي في مجال إستغلال العقار الفلاحي جملة من الصلاحيات المتمثلة في:

- رئاسة اللجنة الولائية المكلفة بالتحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها أو في حال ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية وذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>3</sup> في إطار دراسته لملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز.
- عند نهاية اللجنة من دراسة الملف يقوم الوالي بإرسال الملف مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإستكمال شكليات توقيع دفتر الشروط وفق المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 المتعلق بتحديد كفاءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك في حالة قبول الملف، أما في حالة رفض اللجنة للملف، يعلم الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معللة، ويرسل نسخة منها إلى الديوان برفض منح الإمتياز.<sup>4</sup>
- يتولى الوالي بموجب قرار التصريح بإسقاط حق المستثمرين الفلاحين أو ورثتهم الذين لم يودعوا ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في الأجل المحددة مع نشر هذا القرار في المحافظة العقارية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>- قرار وزير الاقتصاد، مؤرخ في 20 جانفي 1992، يتضمن منح تفويض مدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 30، سنة 1992.

<sup>2</sup>- زنود ماسينيسا وحفصي ليندة، مرجع سابق، ص 34.

<sup>3</sup>- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 79، الصادر في 29 ديسمبر 2010.

<sup>4</sup>- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، مرجع نفسه.

<sup>5</sup>- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، مرجع نفسه.

- يوافق الوالي على ترخيص الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المستثمر صاحب حق الإمتياز بمواصلة التنازل عن حقه في الإمتياز وذلك طبقا للمادة 22 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326 السالف الذكر.
- الترخيص لإدارة أملاك الدولة بمنح الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة عن طريق إعلان الترشح الذي يباشر به الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني

### بالنسبة للعقار الفلاحي الخاص.

نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الإجتماعية المنوطة بالعقار الفلاحي، فإن عدم إستثمار هذا الأخير يشكل تعسفا في إستعمال الحق ولضمان الإستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المواد 48 و49 من قانون التوجيه العقاري رقم 90 - 25، إستحدث المشرع بموجب المادة 50 منه<sup>2</sup>، هيئة معتمدة خاصة ينظمها المرسوم التنفيذي رقم 484/97<sup>3</sup> وتسمى هذه الهيئة "لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية".<sup>4</sup>

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 484، المعدلة والمتممة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 83<sup>5</sup>، على أن «تطبق أحكام هذا المرسوم على الأراضي الفلاحية غير المستغلة الخاضعة للقانون الخاص.

تبقى الأراضي الفلاحية غير المستغلة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، خاضعة لأحكام المادة 28 من القانون رقم 10 - 03...».

<sup>1</sup> - المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 326، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المواد 48، 49، 50 من القانون رقم 90 - 25، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 97 - 484 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 83، الصادر في 1997/12/17.

<sup>4</sup> - المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 484، مرجع نفسه.

<sup>5</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 12 - 83 مؤرخ في 20 فبراير 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 11، الصادر في 26 فبراير 2012.

يستنتج من نص المادة أن اللجنة تمارس مهامها على العقار الفلاحي التابع للخوادم دون العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة.

تؤسس لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية على مستوى كل ولاية وتتشكل من أعضاء يتم تعيينهم بقرار من الوالي المختص إقليمياً لمدة 03 سنوات تضم كل من:

- مدير المصالح الفلاحية للولاية رئيساً.
- المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- عضو من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيسه.
- عضو من الغرفة الفلاحية الولائية يعينه رئيسه.

ويمكن للجنة الإستعانة بأي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها.<sup>1</sup>

أما بخصوص سير عملها فطبقاً للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 484، تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية بإستدعاء من رئيسها وكلما دعت الحاجة إلى ذلك تجتمع في دورات إستثنائية.

تكمن مهمة اللجنة في إثبات حالة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية وتباشر اللجنة هذه المهمة إما بمبادرة من أعضائها، أو بطلب من المصالح الفلاحية أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أو بناء على إخطار من أي شخص<sup>2</sup> وتبعاً لذلك تلزم اللجنة بإجراء التحقيقات اللازمة وتعد بمقتضاها محضر إثبات حالة عدم إستغلال الأرض الفلاحية ترسله إلى كل من الوالي والوزير المكلف بالفلاحة. بعد ذلك تقوم اللجنة بإعذار المالك أو حائز الحق العيني العقاري بضرورة إستغلال الأرض الفلاحية في مهلة لا تتجاوز 06 أشهر، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة

<sup>1</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-83، المعدلة والمتممة للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-484 مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 484، المعدلة والمتممة بالمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 83، مرجع سابق.

خلال هذه الفترة المحددة في الإنذار الأول، يعذر مرة أخرى لوضعها قيد الإستغلال خلال سنة واحدة، وخلال هذه الفترة يتعين على اللجنة طلب الأسباب التي حالت دون إستغلال الأرض.<sup>1</sup>

تتشرط المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 484 المعدلة والمتممة بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 83 على وجوب إرسال الاعذار الأول في رسالة مضممة موصى عليها مع وصل إستلام أم الإعذار الثاني فيبلغ عن طريق محضر قضائي.

في حالة عدم الإمتثال للإنذار الثاني خلال المدة المحدودة فيه، تقوم اللجنة بتبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبموجبه يقوم هذا الأخير بتطبيق التدابير المقررة في المادة 51 من القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث

#### بالنسبة للعقار الفلاحي الوقفي

الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير.<sup>3</sup>

يتولى تسيير وإستغلال العقار الوقفي مجموعة من الأجهزة والمتمثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف كهيئة مركزية، وكذلك نجد اللجنة الوطنية للأوقاف التي تتولى تسيير وإدارة الأملاك الوقفية وحمايتها، تنشأ اللجنة الوطنية للأوقاف بقرار من وزير الشؤون الدينية وتوضع تحت وصايته طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381<sup>4</sup>، وكذلك مديرية الأوقاف والحج المستحدثة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-146<sup>5</sup> والتي تهتم في مجال العقار

<sup>1</sup> - المواد 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 484، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 484، مرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 03 من القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21، صادر بتاريخ 1991/05/08.

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 98 - 381 مؤرخ في 01 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 90، الصادر في 1998/12/01.

<sup>5</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 2000 - 146 مؤرخ في 28 يونيو 2000، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية عدد 38، الصادر في 02 يوليو 2000.

الفلاحي الوقفي بوضع البرامج المتعلقة بالبحث عن الأملاك الوقفية وتنميتها وتسييرها وإستثمارها و تضم مديرية الأوقاف والحج مديرىات فرعية نذكر منها المديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية والمنازعات والتي تتكفل بالبحث عن الأملاك الوقفية ،والمديرية الفرعية لإستثمار الأملاك الوقفية والتي تكلف بإعداد الدراسات المتعلقة بإستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها وكذا متابعة نشاط المكلفين بالأملاك الوقفية في مستوى نظارات الشؤون الدينية بالولايات وإعداد عمليات التعليمات والترميمات المتعلقة بالأملاك الوقفية ومتابعتها.

أما بالنسبة للأجهزة المحلية، فنجد نظارة الشؤون الدينية التي تسهر على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها، وجردها وتوثيقها إداريا، وتسد مهمة رعاية التسيير المباشر للملك الوقفي إلى ناصر الملك الوقفي<sup>1</sup> الذي يتم تعيينه بقرار من وزير الشؤون الدينية بعد إستطلاع رأي لجنة الأوقاف<sup>2</sup>.

تسند إلى ناصر الملك الوقفي مجموعة من المهام المنصوص عليها في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381، وتتمثل في:

- السهر على العين الموقوفة، ويكون بذلك وكيفا على الموقوف عليهم وضامنا لكل تقصير.
- المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات.
- القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي أو الموقوف عليهم.
- دفع الضرر عن الملك الوقفي، مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وبشروط الواقف.
- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بناءه عند الإقتضاء.
- السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية وإستصلاحها وزراعتها.
- تحصيل عائدات الملك الوقفي.

<sup>1</sup>- انظر المواد 10 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381، مرجع سابق، وكذلك انظر المادة 33 من قانون 91 - 10، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- انظر المواد 10 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، مرجع نفسه.

- السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي.

# الفصل الثاني:

آليات تفعيل سوق العقار الاقتصادي

سعى من الدولة الى توفير المناخ المناسب للإستثمار، تم إعتقاد العديد من الآليات والإجراءات من أجل إعادة بعث الإقتصاد الوطني والنهوض به. وتحقيقا لهذا الغرض، أصدر المشرع ترسة من القوانين التي تبرز إرادة الدولة في ضمان السير الحسن لعملية إستغلال هذاالعقار الموجه للإستثمار، بحيث حدد معايير وضوابط قانونية تنظم كيفية إستغلال هذا النوع من العقار.

عرف العقار الإقتصادي عدة أنماط للإستغلال، ولكن نظرا لعدم نجاعتها وعدم تحقيق الأهداف المرجوة منها، إستقر المشرع الجزائري أخيرا على الإمتياز كآلية وحيدة لإستغلال الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للإستثمار.

## المبحث الأول

## الإمتياز بالتراضي كآلية لإستغلال العقار الصناعي

إعتمد المشرع الجزائري على الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي، لذا سنقوم بدراسة هذه الآلية من خلال التطرق إلى مفهوم الامتياز، (مطلب أول)، ثم سنخرج على كيفية تنظيمه وسيره، (مطلب ثاني).

## المطلب الأول

## مفهوم عقد الامتياز

سنقوم من خلال هذا المطلب، بتعريف عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي (فرع أول)، ثم خصائصه (فرع ثاني).

## الفرع الأول

## تعريف عقد الامتياز

إن أول ظهور لحق الإمتياز كمفهوم جديد لعقود إستغلال العقار الصناعي، كان بموجب القانون رقم 93-12، المؤرخ في 05/10/1993، المتعلق بترقية الإستثمار. يستند هذا العقد على فكرة الإنتفاع وإلى فكرة عقد الإيجار ويسمى "الإمتياز"<sup>1</sup>.

عرف الأستاذ حمدي قبيلات عقد الإمتياز على أنه: « هو عقد إداري يتولى بمقتضاه أحد أشخاص القانون الخاص عادة فرد أو شركة تشغيل أحد المرافق العامة الإقتصادية لمدة محددة على مسؤولية وبواسطة عمله أو أمواله مقابل رسوم يدفعها المنتفعون بالمرفق أو مقابل مبلغ معين تدفعه الإدارة»<sup>2</sup>.

كما عرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه: « عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله، مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين

<sup>1</sup> - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 68.

<sup>2</sup> - قبيلات حمدي، القانون الإداري، ماهية القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص 324.

مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العمومية، فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة في عقد الإمتياز»<sup>1</sup>.

أما المشرع الجزائري فقد عرف عقد الإمتياز في المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، على النحو التالي: « الإمتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع إستثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الإستثمار».

يبين النص أعلاه تبني المشرع لنظام الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل كآلية للإستثمار في العقار الصناعي، إلا أن هذا الإمتياز تأرجح بين أسلوب المزاد العلني والتراضي، حيث في ظل الأمر رقم 08-04، فإنه يمنح الإمتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية<sup>2</sup> في هذا الأمر يعد منح الإمتياز عن طريق التراضي إستثناء عن القاعدة العامة إذ أن مجلس الوزراء هو الذي يرخص بمنح الإمتياز عن طريق التراضي بناء على إقتراح المجلس الوطني للإستثمار<sup>3</sup>. على خلاف أسلوب المزاد العلني الذي يتم فيه الترخيص بمنح الإمتياز بموجب قرار من الوالي أو بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، جامعة عين شمس، مصر، 1991، ص108.

<sup>2</sup> - المادة 3 من الأمر رقم 08-04، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - المادة 6 من الأمر رقم 08-04، مرجع نفسه.

<sup>4</sup> - زادي سيد علي، «الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستقلال العقار الصناعي في الجزائر». "المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، ص533.

لكن بصدر قانون المالية لسنة 2011 أبقى المشرع على التراضي كأسلوب وحيد لمنح الإمتياز بترخيص من الوالي وبناء على إقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن الأمر رقم 04-08 جاء بمبدأ عام وهو صيغة منح الإمتياز دون إمكانية التنازل عن القطعة الأرضية المنجز فوقها المشروع الإستثماري، غير أن المديرية العامة للأملاك الوطنية في مذكرة صادرة عنها بتاريخ 3 جوان 2016، إعتبرت الأراضي الموجهة للترقية العقارية التجارية التابعة للهيئات المكلفة بالعقار، سيما الوكالات العقارية الولائية أو المؤسسة الوطنية للترقية العقارية قابلة للتحويل إلى تنازل، لأنه لا يوجد أي حكم تشريعي أو تنظيمي، يشترط أن يكون تسييرها وفق صيغة الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، بإعتبار أن المرسومين التنفيذيين رقم 152-09 و 153-09<sup>(2)</sup> فيما يخص هذا النوع من العقار أشار فقط إلى الأراضي المتوفرة على مستوى مناطق النشاطات والموجهة لمشاريع إستثمارية شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع العقاري والذي يتم إثباته بموجب شهادة المطابقة<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### خصائص عقد الامتياز الصناعي.

نستخلص من خلال التعريفات السابقة مجموعة من الخصائص التي يتميز بها عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي، وسيتم ذكرها على النحو الآتي:

- عقد الإمتياز عقد إداري رسمي:

<sup>1</sup> - المادة 15 من القانون رقم 11-11، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 152-09، مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27، الصادر في 2009/05/06.

- مرسوم تنفيذي رقم 153-09، مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 2009/05/06.

<sup>3</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 535.

تتص المادة 10 من الأمر رقم 04-08 على « يكرس الإمتياز المذكور المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة...».

من خلال إستقراء هذه المادة، فإن عقد الإمتياز يحزر من طرف مدير أملاك الدولة حسب كفيات محددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة للأمر رقم 04-08، ثم يقوم المدير الفرعي بتسجيل قرار منح الإمتياز، لهذا يتطلب أن يكون عقد إداري موثق أي يفرغ في قالب رسمي، وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر من القانون المدني، ويسلط عليه إجراءات الشهر لكونه وارد على العقار<sup>1</sup>.

### - عقد الإمتياز عقد محدد المدة:

تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية، محل منح إمتياز لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد، وأقصاها 99 سنة، وذلك طبقا لنص المادة 4 من الأمر رقم 04-08<sup>2</sup>. يبدأ سريان هذه المدة فور إتمام إجراءات التوقيع على عقد الإمتياز، ويثبت تاريخ حيازة الأرض بمحضر يمثل تاريخ إنطلاق عقد الإمتياز، تعده إدارة أملاك الدولة. وتظهر أهمية هذا المحضر في حساب مواعيد تنفيذ المشروع الإستثماري، وفي هذا الجانب يخضع صاحب الإمتياز للمتابعة والرقابة، لأنه ملزم بالإنطلاق في تنفيذ الأشغال في الآجال المحددة في دفتر الشروط.<sup>(3)</sup>

### - عقد يرد على حق عيني عقاري:

في مجال العقار الصناعي، يستفيد المستثمر من العقار الموجه للإستثمار لمدة محددة قانونا، إلا أنه لا يعد مالكا لها وإنما مجرد منتفعا وفي هذا الصدد نصت المادة 844 من القانون المدني الجزائري على أنه: «يكسب حق الإنتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون»<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بودة نورية وعماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، تاريخ المناقشة 2017/06/22، ص 47.

<sup>2</sup> - المادة 4 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - جلال عبد الحميد، مرجع سابق، ص 43.

<sup>4</sup> - انظر المادة 844 من القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادر في 1979، المعدل والمتمم.

- عقد من عقود الإذعان:

تتمتع الإدارة المانحة لعقد الإمتياز، بمجموعة من السلطات المخولة لها بموجب القانون كتعديل العقد أو فسخه أو إلغائه، يجعل المتعاقد معها ملزما بقبوله، كما هو مفروض عليه دون أن يكون له الحق في المناقشة أو تعديل بنوده وهذا ما يجعل من عقد الإمتياز عقد إذعان<sup>1</sup>.

- عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص:

تنص المادة 3 من الأمر 04-08 على « يمنح الإمتياز... لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص... ».

من خلال نص المادة يظهر لنا أن صاحب الإمتياز هو كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص يرغب في إنجاز مشروع إستثماري، قد يكون شخصا وطنيا أو أجنبيا. فالمشرع الجزائري كرس مبدأ المساواة في المعاملة بين المستثمر الوطني والأجنبي من خلال المادة 14 من الأمر رقم 01-03.<sup>2</sup>

- عقد الإمتياز يرد على قطعة أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة والمتوفرة<sup>3</sup> حيث أن الأملك الخاصة للدولة يمكن أن تكون محل تصرف أو تنازل على عكس الأملك الوطنية العامة التي لا تحتل التملك أو التصرف أو الحجز أو التقادم.<sup>4</sup>

- عقد الإمتياز يمنح مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية كما هي محددة من مصالح أملك الدولة المختصة، والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز، تحيين الإتاوة السنوية بعد إنقضاء كل فترة (11) إحدى عشر سنة<sup>5</sup>. لكن بصدور قانون المالية لسنة 2015، تم تعديل المادة 9 من الأمر رقم 04-08، بموجب المادة 62 منه، حيث أصبحت

<sup>1</sup> - تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2015، ص125، (نقلا عن بودادة نورية وعماري ابتسام مرجع سابق ص49).

<sup>2</sup> - انظر المادة 14 من الأمر رقم 01-03، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - المادة 03 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - المادة 04 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الاملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 02/12/1990، معدل ومتمم.

<sup>5</sup> - المادة 09 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً هي التي تحدد الإتاوة الإيجارية السنوية، والتي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز.

### المطلب الثاني

#### أحكام إبرام عقد الامتياز الصناعي

كسائر العقود الأخرى، فإن عقد الإمتياز الوارد على عقار صناعي يمنح بتوفر مجموعة من الشروط المتعلقة بأطراف العقد (فرع أول)، ثم إتباع الإجراءات القانونية لانعقاده (فرع ثاني)، لكي ينتج في الأخير آثاره (فرع ثالث).

### الفرع الأول

#### شروط منح عقد الامتياز الصناعي

يتطلب عقد الإمتياز توفر مجموعة من الشروط لكي ينعقد صحيحاً، منها تلك المتعلقة بالإدارة مانحة الإمتياز (أولاً)، ومنها ما يتعلق بصاحب الإمتياز (ثانياً)، وكذلك هناك شروط خاصة بالأرض محل الإمتياز (ثالثاً).

#### أولاً- الشروط المتعلقة بالإدارة مانحة الإمتياز.

يمنح الإمتياز بموجب عقد يعده مدير أملاك الدولة بناء على تفويض من وزير المالية، بين صاحب الإمتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الإمتياز، فيشترط في الإدارة المانحة للإمتياز الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري لاسيما الإختصاص<sup>1</sup> لكن أجبر المشرع الإدارة أن ترفق عقد الإمتياز بدفتر شروط وفقاً للنموذجين المرفقين بالمرسومين التنفيذي رقم 09-152 و 09-153 المؤرخين في 02 ماي 2009.

كما أوجب أن يتم الترخيص بالإمتياز من طرف هيئات معينة حسب الحالة:

بقرار من الوزير المكلف بالسياحة إذا تعلق الأمر بعقار سياحي، أو الترخيص بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات إذا تعلق الأمر بعقارات الحافظة العقارية، بعد أخذ رأي الوكالة الوطنية المكلفة بتسييرها، أو الترخيص بقرار من الوالي المختص في باقي العقارات

<sup>1</sup> - احمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجيستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011، ص92، (نقلا عن زادي سيد علي، مرجع سابق، ص528).

بإقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار المنصوص عليها في المادة 5 من الأمر رقم 04-08، كما قد يكون الترخيص بقرار من مجلس الوزراء في حالة منح الإمتياز عن طريق التراضي بإقتراح من المجلس الوطني لتطوير الإستثمارات المنشأ بموجب المادة 18 من الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2011<sup>1</sup>.

وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015، منحت للوالي السلطة الحصرية في منح العقار الإقتصادي في إطار حق الإمتياز، وذلك بناء على إقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار بالتنسيق من المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، أو بإقتراح من الهيئة، المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة، كما يمكن أن يكون الترخيص بقرار من الوالي بالتنسيق مع الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، إذا تعلق الأمر بعقار سياحي، بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة<sup>2</sup>.

#### ثانيا- الشروط المتعلقة بالمستفيد صاحب الإمتياز.

تنص المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، التي تعدل الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 04-08 على ما يلي: « يمنح الإمتياز على أساس دفتر شروط، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية ومع مراعاة قواعد التعمير المعمول بها. »

حسب هذه المادة، يمنح الإمتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، مع مراعاة الشروط العامة للتعاقد كالأهلية ويكون ميسورا ماليا وممتعا بحقوقه المدنية، كما لم يشترط المشرع الجنسية الجزائرية في صاحب الإمتياز<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز في ظل القانون رقم 10-03، دار هومة، الجزائر 2013، ص 223. (نقلا عن زادي سيد علي، مرجع نفسه، ص 528).

<sup>2</sup> - المادة 48 من الأمر رقم 01-15، المعدلة للمادة 5 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - أحمد جبوري، مرجع سابق، ص 93 (نقلا عن زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 529).

### ثالثا- الشروط الخاصة بالأرض محل الإمتياز.

تشتترط المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 أن يكون العقار محل الإمتياز تابعا للأملك الخاصة للدولة، وغير مخصص وليس في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، وواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بإستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

غير أنه تستثنى من مجال أحكام الإمتياز أصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات وإستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقا لأحكام دفتر الشروط ، والمثبت قانونا بموجب شهادة المطابقة<sup>1</sup>.

يجب أن تكون القطعة الأرضية مهيأة مسبقا كونها محلا للمشروع الإستثماري، نظرا لكون أدوات التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) هي التي تحدد موقع الأراضي، ولا يمكن إنجاز أو بناء أي منشأة صناعية، دون أن تكون القطعة الأرضية المبني عليها مخصصة لذلك وفقا لشهادة التعمير المقدمة من المصالح المختصة.

في هذا الإطار أصدرت المديرية العامة للأملك الوطنية مذكرة رقم 04979 المؤرخة في 12 ماي 2014، المتعلقة بخلق فضاءات جديدة مهيأة موجهة للإستثمار، موجهة إلى المدراء

<sup>1</sup> - المادة 02 من الأمر رقم 08-04 المعدلة بموجب المادة 61 من القانون رقم 14-10، مرجع سابق.

الولائيين تحثهم على عدم منح الإمتيازات إلى حين التهيئة الكلية للموقع وتجزئته وعلى أساس وضعية واضحة ومطهرة منذ البداية تفاديا لكل نزاع لاحق وقصد السماح بالإنطلاق السريع للمشاريع التي من شأنها المساهمة في الإحياء الفوري للتنمية الإقتصادية للوطن، يعود الفصل في هذه الحالة إلى الوالي المختص إقليميا في منح الإمتياز من عدمه، حسب إحتياجات وخصوصيات المشروع رغم عدم إكمال أشغال التهيئة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### مراحل إبرام عقد الإمتياز

يتطلب لإبرام عقد الإمتياز، وفقا لأسلوب التراضي إتباع خطوات أساسية وهي كالاتي:

#### أولا- إيداع طلب الحصول على عقار صناعي

يجب على المترشح للإمتياز أن يقدم ملفا يودع لدى أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار حسب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20. يحتوي الملف على طلب الحصول على عقار صناعي يوجه إلى الوالي المختص إقليميا، بإعتباره رئيس اللجنة<sup>2</sup>، يرفق الطلب بدراسة تقنية وإقتصادية للمشروع. مع إستمارة تقنية يملؤها المترشح تمنح له من طرف اللجنة. إضافة إلى خطة تمويل تبين التكلفة المالية التقديرية للمشروع، مبلغ التمويل الشخصي ومبلغ الإعتمادات المالية التي يمكن للمترشح صاحب الطلب الحصول عليها والتي يستطيع التصرف فيها، وهذا ما أكدت عليه المادة 14 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 09-153.

#### ثانيا- دراسة الطلب.

تقوم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار بدراسة الطلب والفصل فيه في أجل أقصاه 30 يوما<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> زادي سيد علي، مرجع سابق، ص531.

<sup>2</sup> منقلتي يمينة وطاشور ديهية، مرجع سابق، ص60.

<sup>3</sup> المادة 4 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، مرجع سابق.

في حالة قبول الطلب، تقوم اللجنة بإقتراح منح الإمتياز على الوالي الذي له وحده صلاحية إتخاذ قرار الترخيص بمنح الإمتياز وذلك بموجب المادة 5 من الأمر رقم 08-04 المعدلة بالمادة 34 من قانون المالية لسنة 2013 والتي تنص على أنه: « يرخّص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

– بناء على إقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.»

بصدور الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 تم تعديل المادة 5 من الأمر رقم 08-04 بموجب المادة 48 منه والتي منحت سلطة الترخيص بمنح الإمتياز للوالي المختص إقليمياً، بناء على إقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار. تبعا لذلك صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015، التي وكلت مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الإمتياز إلى المدير الولائي المكلف بالإستثمار بعد إستشارة المديرية المعنية على مستوى الولاية.

يرسل الملف بعد ذلك إلى الوالي الذي يبيت في الطلب بإتخاذ قرار منح الإمتياز بالتراضي، ثم يبلغه للمستثمر، ويرسل ذات الملف الى مديرية أملاك الدولة لإستكمال إجراءات إعداد عقد الإمتياز.<sup>(1)</sup>

أما في حالة الرفض، يعاد الملف إلى صاحبه، وهنا لم يبين المشرع ما إذا كان للمتشرع الحق في الطعن في قرار الرفض أم لا<sup>2</sup>.

### ثالثا- تحرير عقد الإمتياز.

يقوم مدير أملاك الدولة، بإعتباره موثق الدولة، بإعداد عقد الإمتياز بعد إصدار الوالي لقرار الترخيص بمنح الإمتياز، ويرفق العقد بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط

<sup>1</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص ص 528-529.

<sup>2</sup> - منقلتي يمينة وطاشور ديهية، مرجع سابق، ص 61.

منح الإمتياز، وهذا ما أكدت عليه المادة 10 من الأمر رقم 08-04 والمادة 17 من المرسوم رقم 152-09 والمادة 21 من المرسوم رقم 09-153.

تتولى مديرية أملاك الدولة، بعد تحرير العقد، بشهره لدى مصالح الحفظ العقاري، ويتحمل المستفيد تكاليف التسجيل والشهر العقاري، حسب المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 09-153.

### الفرع الثالث

#### آثار عقد الإمتياز

باعتبار أن عقد الإمتياز، كسائر العقود الأخرى عقد ملزم لجانبين فإنه يترتب آثار على عاتق أطرافه، سواء بالنسبة للمستفيد من الإمتياز (أولاً) أو على الإدارة مانحة الإمتياز (ثانياً).

#### أولاً- حقوق والتزامات صاحب الإمتياز.

يتمتع صاحب الإمتياز بعدة حقوق كما تقع على عاتقه التزامات متعددة، فالنسبة للحقوق التي يتمتع بها صاحب الإمتياز، فقد أوردها المشرع في المادة 11 من الأمر 08-04 ويتمثل في حقه بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري، وبذلك يحفز ويشجع على الإستثمار من خلال إمكانية رهن العقار الناتج عن الإمتياز، وكذلك على البنايات المقامة عليه وذلك فقط لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تم مباشرته، كما خولت نفس المادة لصاحب الإمتياز حق الحصول على رخصة البناء، وذلك من أجل الشروع في إنجاز مشروعه الإستثماري، وعند إتمام مشروع الإستثمار، تكرر إجبارياً ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها وجوباً بمبادرة من هذا الأخير ويعقد موثق<sup>1</sup>. كما يحق لصاحب الإمتياز التنازل عن ملكيته لهذه البنايات فور الإنجاز الفعلي للمشروع والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة<sup>2</sup> المنصوص عليها في المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحق للمستفيد من الإمتياز الإستفادة من المزايا التي يمنحها الأمر رقم 01-03 وذلك حسب المادة 3 فقرة 1 منه والتي تنص على أنه : « **تستفيد الإستثمارات المذكورة في المادتين 1 و2...من المزايا التي يمنحها هذا الأمر** » وقد ورد النص على الإستثمارات التي تنجز

<sup>1</sup> - المادة 13 من الأمر رقم 08-04، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 14 من الأمر رقم 08-04، مرجع نفسه.

في إطار منح الإمتياز في المادة الأولى من الأمر رقم 03-01، ومن أجل الاستفادة من هذه المزايا يتعين على المستفيد التصريح بمشروعه الإستثماري لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار التي تمكنه من الحصول على مقرر منح المزايا أو الإمتيازات<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى الحقوق التي يتمتع بها صاحب الامتياز، فإنه بالمقابل يلتزم بالوفاء بالتزاماته التعاقدية المبينة في دفتر الشروط الملحق بالعقد، تتمثل هذه الإلتزامات أساسا في الإلتزام بإنجاز المشروع الإستثماري وذلك خلال الآجال المحددة في دفتر الشروط الملحق بالعقد مع إمكانية تمديد آجال إنطلاق وتنفيذ الأشغال إذا حال سبب قاهر دون التقييد به، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته، ولا يمكن بأي حال من الأحوال إعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا<sup>2</sup>، كذلك يمكن للمستفيد من الإمتياز الاستفادة من أجل إضافي يتراوح من سنة إلى 3 سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع في حالة عدم تمكنه من إتمام مشروعه في الأجل المحدد في العقد، وإذا لم يتمكن من إتمامه خلال الأجل الإضافي، يتم إسقاط حق الإمتياز ويجب إنجاز المشروع الإستثماري بمراعاة قواعد ومعايير التعمير والهندسة المعمارية والبيئية، طبقا لنص المادة 21 من دفتري الشروط النموذجي الملحقين بالمرسومين التنفيذييين رقم 152-09 و 153-09.

يلتزم كذلك المستفيد من الإمتياز بعدم التأجير من الباطن ولا التنازل عن حق الإمتياز، وذلك تحت طائلة الإسقاط والفسخ إلا بعد إتمام المشروع وتشغيله، ويمنع المستفيد أيضا من إستعمال جزء أو كل القطع الأرضية الممنوح إمتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها، وذلك حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 والمادة 9 من دفتر الشروط النموذجي الملحق به، وكذلك المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153-09 والمادة 21 من نفس المرسوم.

<sup>1</sup> - انظر المادة 4 من فقرة 2 من الأمر رقم 03-01، مرجع سابق. وكذلك انظر منقلي يمينة وطاشور دهيبة، مرجع سابق ص 68.

<sup>2</sup> - المادة 21 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 والمادة 23 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

تلتزم المادة 9 من الأمر رقم 08-04 المعدلة بموجب المادة 62 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المستفيد من الإمتياز بدفع إتاوة سنوية تحددتها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الإمتياز كما يتحمل مصاريف أخرى والمتمثلة في أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل رسم الشهر العقاري لعقد الإمتياز<sup>1</sup> وكذا كل الضرائب والرسوم الأخرى التي ستلحق بالأصل العقاري الممنوح خلال مدة الإمتياز ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء الإنتفاع، بكل التكاليف المتعلقة بالمدينة وشبكة الطرق والشرطة، وكذا كل التنظيمات الإدارية بدون أي إستثناء أو تحفظ<sup>2</sup>.

### ثانيا- حقوق والتزامات الإدارة مانحة الإمتياز.

يرتب عقد الإمتياز على الإدارة باعتبارها الطرف المانح للإمتياز، عدة آثار تتأرجح بين الحقوق والواجبات.

يحق للدولة باعتبارها صاحبة حق الرقبة ومالكة للعقار محل الإمتياز، ممارسة سلطة الرقابة، على المستفيد والتأكد من إستغلاله الجدي والفعلي للقطعة الأرضية محل الإمتياز وعدم تحويلها عن الغرض المحدد لها والمتمثل في إنجاز المشروع الإستثماري المتفق عليه<sup>3</sup>.

كما تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على وجوب إعلام إدارة أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الإمتياز، وذلك تحت طائلة البطلان، وهذا دليل على أن الدولة بالرغم من منحها لحق الإنتفاع على العقار الصناعي للمستثمر إلا أنها تعمل دائما على مراقبة كيفية ممارسته لهذا الحق ومدا إلزامه بما يمليه عليه عقد الإمتياز من شروط<sup>4</sup>.

وفي حالة إخلال المستفيد بالتزاماته الواردة في العقد، فإنه يحق للإدارة إسترجاع العقار محل الإمتياز مع إسقاط حق الإمتياز، وذلك حسب الحالات والشروط المنصوص عليها في المادة

<sup>1</sup> - المادة 8 من دفتري الشروط النموذجي المرفقين بالمرسومين التنفيذيين رقم 09-153 و 09-152، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 7 من دفتري الشروط النموذجي المرفقين بالمرسومين التنفيذيين رقم 09-152، و 09-153، مرجع نفسه.

<sup>3</sup> - بوحفص جلاب نعناعة، " الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجيهات السوق العقارية وآفاقها"، ملئقى

وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر

2013، ص10 (نقلا عن منقلي يمينة وطاشور ديهية، مرجع سابق، ص 70).

<sup>4</sup> - منقلي يمينة وطاشور ديهية، مرجع سابق، ص 70.

10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ونفس المادة من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، كما أنه يحق للإدارة ممثلة في المصالح الإقليمية لأملاك الدولة في تحصيل قيمة الإتاوة السنوية الإيجارية وكذا المصاريف الأخرى التي يتحملها المستفيد صاحب الإمتياز، مثلما سبق التفصيل فيه. أما بالنسبة لواجبات الإدارة في إطار عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي فتنتمثل في منح القطعة الأرضية محل الإمتياز من خلال تجسيد عملية الحياة وبدء الإنتفاع من طرف المستفيد وذلك عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة.<sup>1</sup> كما تلتزم الدولة بأشغال تهيئة العقار الصناعي محل الإمتياز وذلك بإنجاز المنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز المشروع وذلك تطبيقاً للمواد 11 و28 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار.

---

<sup>1</sup> - المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.  
- المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

## المبحث الثاني آليات إستغلال العقار الفلاحي.

بغرض التسيير والإستغلال الأفضل للعقار الفلاحي، وبعد فشل نظام الإنقاع الدائم، تبنى المشرع نظام الإمتياز كأسلوب جديد لإستغلال العقار الفلاحي (مطلب أول)، ومن أجل النهوض بالقطاع الفلاحي وتحقيق المردودية، أوجدت الدولة آليات لضمان إستغلال العقار الفلاحي التابع للخواص والعقار الفلاحي الوقفي (مطلب ثاني).

### المطلب الأول إستغلال العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

تطبيقا للمادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 تم تكريس عقد الإمتياز وذلك بموجب القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

### الفرع الأول عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدومين الخاص

سنقوم في هذا الفرع بتعريف عقد الامتياز الفلاحي (أولا)، ومنه نقوم بتبيان خصائصه (ثانيا).

#### أولا- تعريف عقد الامتياز الفلاحي.

كرس المشرع الجزائري عقد الامتياز الفلاحي بموجب قانون رقم 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، فنجدده قد عرف الامتياز الفلاحي على أنه نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة، مقابل دفع إتاوة سنوية<sup>1</sup>.

كما عرفه القانون رقم 10-03 بموجب المادة 4 منه على أن « الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها،

<sup>1</sup> - انظر المادة 3 الفقرة 2 والمادة 71 من القانون رقم 08-16، مرجع سابق.

بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية»

### ثانيا- خصائص عقد الامتياز الفلاحي.

يتميز عقد الامتياز الفلاحي بمجموعة من الخصائص هي:

- هو عقد إداري: بالرجوع إلى المادة 4 من قانون رقم 10-03 السابقة الذكر، نجدها تنصب في مقومات العقد الإداري، والذي مفاده أن عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (دولة)، بقصد إدارة مرفق عمومي أو بمناسبة تسييره واستغلاله وتظهر نيته في هذا العقد بالأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه، وذلك بتضمين العقد لشروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص، والهدف من ذلك منح شخص طبيعي حق استغلال أراضي ذات طابع فلاحي تابع للأموال الوطنية الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، وكذلك أن يتضمن العقد شروط خاصة وفق دفتر شروط ملحق بالعقد<sup>1</sup>.

- عقد الإمتياز عقد منشئ لحق عيني: إن حق الامتياز حق عيني أصلي، ناتج عن حق الملكية، يتقرر بموجبه لصاحب الإمتياز حق استعمال واستغلال العقار، فتقرير حق الانتفاع مجرد الملكية من جانبها المادي المتمثل في حق الاستعمال والاستغلال، إذ يمتلك المنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكة، حيث يراعي في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشئ حق الإنتفاع، وعلى المنتفع استعمال واستغلال الشيء بالحالة التي تسلمه بها، وبحسب ما أعد له، وأن يديره إدارة حسنة<sup>2</sup>.

- عقد الإمتياز منشئ لحق الإستعمال والسكنى: بالرجوع إلى المادة 4 من قانون 10-03 نجد أن حق الإستغلال يقع على الأرض الفلاحية، وعلى الأملاك السطحية المتصلة بها، وهذه الأخيرة حسب الفقرة 2 من نفس المادة، تتمثل في مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة ولا سيما

<sup>1</sup>- بريك الزوبرير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص 16.

<sup>2</sup>- زنود ماسينيسا وحفصي ليندة، مرجع سابق، ص 48.

انظر كذلك المادة 847 من القانون المدني الجزائري.

المباني،<sup>1</sup> فلصاحب الإمتياز حق إستعمال على الأملاك السطحية ومنها حق السكن المقرر بموجب المواد 855 و857 من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup>

- عقد الإمتياز محددة المدة: يبرم عقد الإمتياز لمدة محددة يتم تحديدها في دفتر شروط لمدة لا تتجاوز أربعين (40) سنة قابلة للتجديد<sup>3</sup> بطلب خطي من المستثمرين أصحاب الإمتياز، ويودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إثني عشرة (12) شهرا على الأقل قبل تاريخ إنقضاء مدة العقد.<sup>4</sup>

عقد الإمتياز عقد بمقابل: تنص المادة 4 من قانون رقم 10-03 على أن « منح عقد الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة... مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.» تدفع الإتاوة على أقساط في أجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويرسل المستثمر إلى الديوان التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات.<sup>5</sup>

### الفرع الثاني

#### أحكام إبرام عقد الإمتياز الفلاحي

للحصول على عقد الإمتياز، إستوجب المشرع توفر مجموعة من الشروط (أولا) وإتباع الإجراءات القانونية (ثانيا)، ليكون العقد صحيحا منتجا لآثاره (ثالثا).

#### أولا- شروط منح عقد الإمتياز

يتطلب القانون لقيام وصحة عقد تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز الشروط الآتية:  
- يمنح الإمتياز المنصوص عليه في القانون رقم 10-09، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 87-19، والحائزين على عقد رسمي مشهر

<sup>1</sup>- انظر المادة 4 من قانون رقم 10-03 مرجع سابق.

<sup>2</sup>- انظر المواد 855-857 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup>- انظر المادة 4 من قانون رقم 10-03، مرجع سابق.

<sup>4</sup>- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الإمتياز

لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 79، صادر في 29 ديسمبر 2010.

<sup>5</sup>- انظر المادة 9 فقرة 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع نفسه.

في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 5 فقرة 1 من القانون رقم 03-10.

- أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، قد وفوا بالتزاماتهم طبقا للقانون رقم 87-19 حسب الفقرة الثانية من المادة 5 من القانون رقم 03-10.

- أن يكون المستفيد من الإمتياز شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية<sup>2</sup> وليس له سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطنية<sup>3</sup>. ويصدر المرسوم التنفيذي رقم 06-11 تم إدراج الأشخاص المعنوية المتمثلة في الهيئات والمؤسسات والشركات العمومية التي أصبح لها الحق في إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، بعدما كان ذلك غير مسموح به في القانون رقم 87-19<sup>4</sup>. يقصى من الإستفادة من أحكام قانون رقم 03-10 الأشخاص الذين حازوا أو أجروا أو إكتسبوا حقوق الإنتفاع أو الأملك السطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، أو كانوا موضوع إسقاط حق صادر من القضاء أو إلغاء من الوالي المختص، أما الذين طرحت قضاياهم على مستوى الجهات القضائية المختصة، تؤجل معالجة ملفاتهم إلى غاية إصدار الحكم النهائي<sup>5</sup>.

### ثانيا- إجراءات إبرام عقد الإمتياز.

يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية إيداع ملفاتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>6</sup>، خلال أجل 18 شهرا إبتداء من تاريخ نشر القانون رقم 03-10 في الجريدة الرسمية<sup>7</sup>، يشمل ملف التحويل الوثائق التالية:

<sup>1</sup>- صبايحي ربيعة: "عقد الإمتياز الفلاحي بين النص القانوني وإشكالات الواقع القانوني"، المجلة النقدية للقانون والعلوم

السياسية، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015، ص13.

<sup>2</sup>- المادة 4 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

<sup>3</sup>- المادة 19 من القانون رقم 03-10، مرجع نفسه.

<sup>4</sup>- المادة 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-11، المؤرخ في 10 يناير 2011، يحدد كفايات إستغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد 02، صادر في 12 يناير 2011.

<sup>5</sup>- انظر المادة 7 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق. وصبايحي ربيعة، مرجع سابق، ص 114.

<sup>6</sup>- انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

<sup>7</sup>- المادة 30 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

-إستمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 تملأ بشكل واف.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

- شهادة فردية للحالة المدنية.

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.

- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح، مستخرج من مخطط مسح الأراضي، أما في حالة ما إذا كانت المستثمرة المعنية غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط التحديد أو رسم الحدود موضوع تحسين، تتولى إدارة مسح الأراضي، بطلب من المعنى، إعداد أو تحيين هذا المخطط.

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه، يتضمن جرداً محيناً لأملك المستثمرة، وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19، الذي يتم إعداده وفق للنموذج المرفق في الملحق الثاني من المرسوم رقم 10-326.

-توكيل يتم إعداده أمام موثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيله لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>1</sup>

بعد دراسة الملف ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بشكليات توقيع دفتر الشروط<sup>2</sup> المنصوص عليها في المادة 4 من القانون رقم 10-03، ثم يرسل هذا الملف إلى إدارة أملك الدولة قصد إعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر<sup>3</sup>.

في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو إستحق تحقفاً من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات للدراسة إلى لجنة ولائية

<sup>1</sup>- انظر المادة 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- انظر الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع نفسه.

<sup>3</sup>- انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع نفسه.

يترأسها الوالي<sup>1</sup> حددت تشكيلتها في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326. إذا كانت نتيجة الدراسة إيجابية أي تم قبول الملف يرسله الوالي مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإستكمال شكليات توقع دفتر الشروط، أما في حالة الرفض، يعلم الوالي صاحب الملف، عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الإمتياز، ويمكن في هذه الحالة لصاحب الملف تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة<sup>2</sup>.

بالنسبة للمستثمرين الفلاحين أو ورثتهم في حالة الوفاة، يسقط حقهم في تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز إذا لم يودعوا ملفاتهم خلال الأجل المحدد وبعد إعدارين متتابعين بشهر واحد يثبتها المحضر القضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>3</sup>.

بعد صدور قرار الإسقاط من الوالي ونشره في المحافظة العقارية<sup>4</sup> تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية هذه الأراضي والأملاك السطحية ويمنح حق إمتيازها إلى أشخاص آخرون<sup>5</sup>.

عند إنتهاء إجراءات دراسة الملف يتم إعداد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر في المستثمرة الفلاحية، جماعية أو فردية، فإذا كانت المستثمرة جماعية يعد عقد الإمتياز بإسم كل مستثمر في الشيوخ ويخصص متساوية، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة، يعد عقد الإمتياز في الشيوخ وبإسم كل الورثة<sup>6</sup>.

يتضمن عقد الإمتياز مجموعة من المعلومات الواردة في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 وهي:

-اللقب والإسم وتاريخ الميلاد، وعنوان المستثمر صاحب الإمتياز.

<sup>1</sup> - المادة 6 مرجع نفسه .

<sup>2</sup> - المادة 8 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> - انظر المادة 9 فقرة 1 من نفس المرسوم، والمادة 30 فقرة 8 من القانون رقم 10-03، السالف ذكرها.

<sup>4</sup> - المادة 9 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 30 فقرة 3 من القانون رقم 10-03 ، مرجع سابق، والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع نفسه.

<sup>6</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

-الحصص المحصل عليها في الشيوخ، عند الإقتضاء.

-مدة الإمتياز.

- موقع الأرض وقوام الأراضي والأملاك السطحية، كما هي مبنية في جرد الأملاك.

بعد ذلك ترسل إدارة أملاك الدولة عقد الإمتياز بمجرد نشره إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز، بعد إستكمال شكلية التسجيل ودفع صاحب الإمتياز لمصاريف التسجيل في فهرس المستثمرات الفلاحية الذي يحدد كفيات تأسيسه و قواعد سيرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالفلاحة<sup>1</sup>.

### ثالثا- آثار عقد الإمتياز الفلاحي.

تضمن القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 أحكام تتعلق بحقوق والتزامات أطراف عقد الإمتياز ذلك سواء بالنسبة للمستفيد أو الإدارة مانحة الإمتياز.

#### 1-حقوق والتزامات المستثمر صاحب الإمتياز:

للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في:

- الإستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية.
- القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لإستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة إستيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك.
- رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الإمتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطه في إطار المستثمرة الفلاحية، ويشمل الرهن أيضا البنايات الممكن تشييدها.

<sup>1</sup>- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10-326، مرجع نفسه.

- التنازل عن حقه في الإمتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010، والنصوص المتخذة لتطبيقه<sup>1</sup> بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- تجديد الإمتياز بطلب منه، عند إنتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ إنتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- طلب الفسخ المسبق للإمتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل.
- الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>2</sup>.
- يمكن للمستثمر صاحب الإمتياز إبرام كل إتفاق للشراكة طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 03-10.<sup>3</sup>
- تنص المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 على إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز بحيث يجب على هذا الأخير الإحترام الصارم لأحكام القانون رقم 10-03<sup>4</sup> والنصوص التطبيقية له، ولاسيما الإلتزامات الآتية:
- يفترض في المستثمر صاحب الإمتياز أن يكون مطلعاً إطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له، ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له.
- يتعهد المستثمر صاحب الإمتياز بما يلي:
- إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة.

<sup>1</sup>- انظر في ذلك المواد 113، 14، 15 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

انظر كذلك المواد من 17 الى 22 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 مرجع سابق.

<sup>2</sup>- المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، مرجع نفسه.

<sup>3</sup>- المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع نفسه.

<sup>4</sup>- تضمن المشرع التزامات المستثمر صاحب الامتياز في الفصل الرابع خاصة المواد 22 و 23 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

- الإعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها.
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي.
- أن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية.
- عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن.
- التصريح بكل إتفاقيات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للإمتياز عند حلول آجالها.
- سد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإمتياز.
- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

## 2- حقوق وإلتزامات الإدارة مانحة الإمتياز:

- لقد تضمن القانون رقم 03-10 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326، أحكام تتضمن حقوق الإدارة مانحة الإمتياز والمتمثلة في:
- حق الدولة بإقتضاء قيمة الإتاوة السنوية وذلك عن طريق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً.
  - حق الدولة في ممارسة الشفعة لإكتساب حقوق الإمتياز المتنازل عنها وبمثلاها في ذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>
  - يحق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 03-10 والنصوص التطبيقية له وكذا مع دفتر الشروط الملحق بعقد الإمتياز.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المواد 2/17 و 18، 19، 20، 21 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق، و المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع نفسه.

- حق الإدارة في فسخ العقد في حالة إخلال المستفيد من الإمتياز بالتزاماته<sup>1</sup> بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 28 من القانون رقم 03-10.

تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 03-10 لم ينظم الإلتزامات الواقعة على الإدارة مانحة الإمتياز، ولعل الإلتزام الذي تضمنه هذا القانون هو إلتزام الهيئات والمؤسسات المعنية بتنفيذ الأحكام التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 10-326<sup>2</sup> وكذا الحرص على إحترام بنود دفتر الشروط الملحق بعقد الإمتياز.

### المطلب الثاني

#### إستغلال العقار الفلاحي الخاص والوقفي

نظرا للأهمية الإقتصادية والإجتماعية للعقار الفلاحي، أظهرت الدولة إهتماما خاصا بعملية إستغلال العقار الفلاحي الخاص بالأفراد (فرع أول)، وكذلك بإستغلال العقار الفلاحي الوقفي (فرع ثاني).

### الفرع الأول

#### إستغلال العقار الفلاحي الخاص

تخضع عملية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص إلى قانون التوجيه الفلاحي رقم 90-25، والذي يسمح بإستغلالها إما بطريقة مباشرة (أولا)، أو عن طريق إبرام عقد الإيجار أو عقد الشركة (ثانيا).

#### أولا- الإستغلال المباشر للأراضي الفلاحية الخاصة

يكون الإستغلال المباشر للأراضي الفلاحية الخاصة بمشاركة مالك الأرض بصفة شخصية ومباشرة، ولقد سعت الدولة إلى تكريسه عن طريق تشجيع إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة على الأراضي الفلاحية غير المستغلة التابعة للخواص وذلك بإصدار المنشور الوزاري رقم 108

<sup>1</sup>- انظر المادة 29 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

والمادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- زنود ماسينييسا وحفصي ليندة، مرجع سابق، ص ص، 65-66.

<sup>1</sup>المتعلق بإنشاء مستثمرات فلاحية ومستثمرات التربية الحيوانية على الأراضي غير المستغلة التابعة للخواص.

وفقا للمنشور الوزاري رقم 108، فإنه على كل مالك لأرض فلاحية، يثبت ملكية الأرض، وكذا إمتلاكه لمشروع التنمية واثمين الممتلكات، التعريف بنفسه وتسجيل مشروعه ومستثمرته لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل المصادقة عليها وتوقيع دفتر الأعباء من طرفه ومن طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليتمكن بعد ذلك من الإتصال بينك الفلاحة والتنمية الريفية للإستفادة من القرض المدعم في حدود مليون دينار للهكتار الواحد، ويكون سند الملكية موضوع رهن، أما إذا كانت المستثمرة لا تتجاوز العشر هكتارات، تكون الإستفادة بالمجان من دراسة معمقة يعدها المكتب الوطني لدراسات التنمية الريفية، و يطلب عند الضرورة مرافقة شخصية يضمنها له إطرار المؤسسة الجزائرية للهندسة الريفية أثناء مرحلة تثمين الأراضي<sup>2</sup>.

### ثانيا- الإستغلال غير المباشر للأراضي الفلاحية الخاصة

يمكن لمالك الأرض أن يقدم أرضه ليتم إستغلالها من طرف الغير وذلك عن طريق الإيجار الفلاحي أو بتقديمها كحصة في شركة.

بالنسبة للإيجار الفلاحي فقد تضمنه المشرع في المادة 53 فقرة 1 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي تنص على أنه « تكيف الأحكام التشريعية المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة من أجل أن تنص على كل الأشكال القانونية التي تحت على إستثمار الأراضي لا سيما عن طريق ترقية الإستثمارات المنتجة وتحسين هيكل المستثمر العقاري»، كما أضافت الفقرة 2 من نفس المادة على أنه «... ويمكن أن تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية»، يتضح لنا من خلال هذه الفقرة أن المشرع الجزائري قد خالف القاعدة العامة التي تقضي بأن المعاملات الواردة على عقار يجب أن تحرر بشكل رسمي تحت طائلة البطلان،

<sup>1</sup> المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 108، الموقع بتاريخ 23 فيفري 2011.

<sup>2</sup> - زنود ماسينييسا وحفصي ليندة، مرجع سابق ص 70.

لكن باعتبار أن الخاص يقيد العام فإنه يجوز إبرام عقود الإيجار الفلاحي في شكل عرفي، فإن المادة 55 من قانون رقم 90-25 نصت على أن المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية تتجزأ بشكل رسمي، وكل ما خالف ذلك باطل وعديم الأثر طبقاً للمادة 56 من نفس القانون<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لعقود الشركة فإنه يمكن للمالك تقديم أرضه كحصة من أجل إنشاء شركة مع الغير، الذي يكون على عاتقه تقديم الموارد المالية الضرورية للإستغلال أو يقدم حصة من عمل في الشركة التي يتم تأسيسها<sup>2</sup> وقد عرف المشرع عقد تأسيس الشركة في المادة 416 من القانون المدني على أنه « الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، لهدف إقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق إقتصاد أو بلوغ هدف إقتصادي ذي منفعة مشتركة.

كما يحتمل الخسائر التي تنجر عن ذلك.»

### الفرع الثاني

#### إستغلال العقار الفلاحي الوقي

حدد المشرع الجزائري طرق إستغلال الأراضي الفلاحية الوقية بموجب القانون 01-07، المتمثلة في عقد المزارعة، وعقد المساقات وكذلك عقد الحكر.

#### أول- عقد المزارعة

عرف المشرع الجزائري عقد المزارعة في المادة 26 مكرر 1 في فقرتها الأولى من القانون رقم 01-07 على أنه: « عقد المزارعة يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للإستغلال مقابل حصة من المحصول إتفقوا عليها عند إبرام العقد»<sup>3</sup>.

نستنتج من نص الفقرة أن عقد المزارعة يشبه الإيجار من حيث إمكانية المزارع من الإنتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل، وفي نفس الوقت يشبه الشركة من حيث أنه ينشئ مساهمة في إنتاج

<sup>1</sup>- انظر المواد 53-55-56 من القانون رقم 90-25، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- زنود ماسينيسا وحفصي ليندة، مرجع سابق، ص 74.

<sup>3</sup>- المادة 26 مكرر 1 القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 مايو 2001، المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 29، الصادر في 23 مايو 2001.

المحصول بين المالك بأرضه و بين المزارع بعمله<sup>1</sup>.

يبرم عقد المزارعة بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المركزي أو مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية طبقا للمادة 26 مكرر 11 من القانون رقم 01-07 وبين المزارع، ويشترط في هذا الأخير أهلية التعاقد وإحتراف مهنة الزراعة بإعتبارها شرط محل إعتبار. ويتم تحديد مدة العقد حسب ما هو متعارف عليه في الأوقات الصالحة للزرع فيها، مقابل حصة من المنتج بالمتفق عليها أو تلك التي بينها العرف، فإذا لم يوجد إتفاق أو عرف توزع بينهما مناصفة<sup>2</sup>. ينقضي عقد المزارعة، بإنهاء المدة المتفق عليها، و قد يحدث أن تنتهي المدة قبل نضج المحصول، في هذه الحالة تمدد مدة العقد بقوة القانون إلى دورة زراعية أخرى، كما قد تنتهي المزارعة لأسباب طارئة كموت المزارع أو أنه لم يحسن زراعتها وإستغلالها وبالتالي يقوم المكلف بالأوقاف بفسخ العقد خوفا من تحويل طبيعتها الزراعية<sup>3</sup>.

### ثانيا- عقد المساقات

المساقات هي إعطاء الشجر بمختلف أنواعه وما يدخل في حكمه كالنخيل، لمن يسقيها مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر مقابل جزء معلوم مشاعا فيه<sup>4</sup>. أما المشرع الجزائري، فقد عرف المساقات في المادة 26 مكرر 1 فقرة 2 من القانون 01-07 على أنه: "إعطاء الشجر للإستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره." يستنتج من نص المادة أن عقد المساقات يرد على الشجر فقط، وذلك بإستغلاله وإصلاحه، لمدة يتم الإتفاق عليها في العقد، مقابل جزء معين من ثمار الأشجار محل العقد<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- رامول خالد ، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، الطبعة الثانية ،دار هومة. للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص 135.

<sup>2</sup>- زنود ماسينييسا وحفصي ليندة، مرجع سابق، ص ص، 77-78.

<sup>3</sup>- رامول خالد ، مرجع سابق، ص 136.

<sup>4</sup>- رامول خالد ، مرجع نفسه ، ص 136.

<sup>5</sup>- انظر الفقرة 2 من المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم 01-07، مرجع سابق.

- انظر كذلك زنود ماسينييسا وحفصي ليندة، مرجع سابق، ص 79.

### ثالثا- عقد الحكر

يمكن أن تستثمر عند الإقتضاء، الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع إلزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء و/أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد<sup>1</sup>.

مما سبق، يتبين لنا أن عقد الحكر يرد على الأرض الموقوفة العاطلة ليتم إستغلالها بالبناء أو الغرس، مقابل دفع ما يقارب قيمة الأرض الموقوفة بالإضافة إلى دفع إيجار سنوي يتم تحديده في العقد خلال مدة معينة يتم تحديدها في العقد، فالمشرع الجزائري أخضع تحديد مدة العقد وقيمة الإيجار السنوي لإتفاق الأطراف، كما يجوز للمحتكر توريث حق الإنتفاع بالبناء أو الغرس لورثته في حدود مدة العقد.

ينتهي عقد الحكر بإنهاء المدة المحددة في العقد، وكذلك بموت المحتكر قبل إبرام العقد أو بإرجاع الأرض المحتكرة إلى المؤسسة المكلفة بالوقف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 91-10، المستحدثة بموجب المادة 4 من القانون رقم 01-07، مرجع سابق.  
<sup>2</sup> - لونيس علي: "أحكام الحكر في قانون الأوقاف الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليلة 2، العدد السادس، 2014، ص 46، (نقلا عن زنود ماسينييسا وحفصي ليندة، مرجع سابق، ص 82).

خاتمة

## خاتمة

تحرص الدولة على ضمان السير الحسن والفعال لعملية إستغلال العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار، بإعتباره القاعدة الأساسية لإنجاز أي مشروع إستثماري وذلك عن طريق تنظيمه بما يحقق أحسن إستغلال للمواقع العقارية في عملية الإستثمار، خاصة بعد إنتقالها من الإقتصاد الموجه الى إقتصاد السوق، كما سعت إلى إصلاح الوضع الذي خلفته السياسات السابقة والتي تميزت بإحتكار الدولة لكل المعاملات العقارية وذلك بتشجيع الإستثمار الخاص وكذا منح حوافز للمستثمرين الراغبين في إنجاز مشاريعهم الإستثمارية في الجزائر.

لتحقيق هذه الأهداف عملت الدولة على تحديد الأراضي الصالحة للإستثمار سواء في المجال الصناعي أو الفلاحي، وكذا إيجاد آليات جديدة وفعالة للإستغلال ولهذا الغرض تم إستحداث أجهزة من أجل تنظيم وتسهيل عملية الحصول على العقار الإقتصادي والمتمثلة في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، التي تسعى إلى تنظيم عملية إستغلال العقار الموجه للإستثمار الصناعي و ذلك عن طريق توفير الأوعية العقارية اللازمة وتجهيتها لإستقبال المشاريع الإستثمارية وكذا توجيه المستثمرين إليها . وكذلك نجد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يهتم أساسا بعملية تسيير وإستغلال الأراضي الفلاحية سواء كانت تابعة للأملك الخاصة للدولة و ذلك عن طريق دراسة طلبات الإمتياز، أو مملوكة ملكية خاصة للأفراد بإخطار لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية . و تمارس هذه الأجهزة مهامها بالتعاون مع هيئات محلية تسهر على ضمان السير الحسن لعملية إستغلال العقار الموجه للإستثمار على المستوى المحلي .

بالإضافة إلى هذه الأجهزة ، تم تكريس أسلوب الإمتياز بالتراضي كوسيلة وحيدة لمنح الأراضي الموجهة لإستقبال المشاريع الإستثمارية و الذي يتم منحه بقرار من الوالي المختص بناءا على إقتراح من الهيئات المكلفة بدراسة طلبات الإمتياز، و يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإبرام عقد الإمتياز .

رغم كل هذه الجهود التي بذلتها الدولة في سبيل جذب المستثمرين وتطوير الإستثمار والإقتصاد الوطني، إلا أن المجال الإقتصادي لا يزال يعاني من مشاكل وعقبات والتي ساهمت في نفور المستثمرين خاصة الأجانب ،فعلى سبيل المثال نجد مشكلة العقار المخصص للإستثمار

## خاتمة

وهذا ليس بسبب إنعدام المساحات العقارية اللازمة أو عدم وجود الأجهزة المسيرة وإنما بسبب صعوبة الوصول الى الوعاء العقاري وهذا راجع أساسا الى عدم الإستقرار المؤسسي وكذا عدم إتمام عملية المسح العام للأراضي التي تساعد على تحديد الأراضي التي يمكن توجيهها لإقامة المشاريع الإستثمارية، بالإضافة الى عدم إستقرار القوانين المنظمة له بسبب التعديلات المتتالية لها. لذلك يجب على الدولة والإدارات المعنية بذل مجهودات أكثر لإيجاد حلول فعالة ونهائية لهذه المشاكل. وفي هذا الصدد نقترح الحلول التالية:

- سن قوانين واضحة ودقيقة وتجميعها في تقنين موحد،و تحيينه لتمكين المستثمرين وأهل الإختصاص من الإطلاع عليها وتفاذي تعميق الفارق بين النص والتطبيق.
- الإسراع في إتمام عملية المسح العام للأراضي وتسوية الوضعية القانونية للعقار لأن الكثير من العقارات التي يمكن أن تستقبل مشاريع إستثمارية لا تزال معدومة الهوية القانونية لعدم مسحها.
- منح الأراضي لمن يستغلها ويخدمها تحت رقابة صارمة من الهيئات المكلفة بذلك.
- إقامة سوق عقارية تتم فيها المعاملات العقارية بكل شفافية وموضوعية.

# قائمة المراجع

**I. الكتب:**

1. الطماوي سليمان محمد، الاسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، جامعة عين شمس، مصر، 1991.
2. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الاولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
3. رامول خالد ، الاطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
4. قبيلات حمدي، القانون الاداري، ما هية القانون الاداري، التنظيم الاداري، النشاط الاداري، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2008.
5. لباد ناصر، الوجيز في القانون الاداري، الطبعة الثانية، L.E.B.E.D، الجزائر، 2006.

**II. الرسائل والمذكرات الجامعية:**

**أ. الرسائل الجامعية:**

1. شايب باشا كريمة، الاليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013.

**ب. مذكرة الماجستير:**

1. بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2015.

**ج. مذكرات الماستر:**

2. بودادة نورية وعمارى ابتسام، أنظمة إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017/06/22.
3. جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2014/2015.

4. خالص فضيلة ومطاهري أمال، الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي، مذكرة ماستر، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017/2016.

5. زنود ماسينييسا وحفصي ليندة، النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون خاص داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 12 - 07 - 2015.

6. منقلتي يمينة وطاشور ديهية، إستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 02 - 07 - 2014 .

### .III المقالات والمدخلات:

#### أ. المقالات:

1. بن ددوش قماري نظرة وشتوان حنان " العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد"، دفاثر السياسية والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، ص ص (682 - 690).

2. حمليل نواره، "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط وتسيير العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، عدد 2، 2015، ص ص (174 - 195).

3. زادي سيد علي، "الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر" المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، عدد 01، 2017، ص ص (526 - 541).

4. صبايحي ربيعة، "عقد الامتياز الفلاحي بين النص القانوني وإشكالات الواقع العملي"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، عدد 1، 2015، ص ص (104 - 125).

5. معيفي لعزیز، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، عدد 2، 2016، ص ص (124 - 138).

ب. المداخلات:

1. لعماري وليد وبن بوعزیز اسيا، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الإستثمار العقاري" ملتقى وطني حول "الإستثمار العقاري في الجزائر" كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 - 12 ديسمبر 2013.

IV. النصوص القانونية:

أ. النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 75 - 58 مؤرخ في 26 ديسمبر 1975، متضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 78، صادر في 30 ديسمبر 1975، معدل ومتمم .
2. قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، عدد 49، صادر في 18/11/1990، معدل ومتمم.
3. قانون رقم 90 - 30، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 02/12/1990، معدل ومتمم.
4. قانون رقم 91 - 10، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 08/05/1991، معدل ومتمم.
5. قانون رقم 01 - 07، مؤرخ في 22 مايو 2001، يعدل ويتم القانون رقم 91 - 101، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 29، صادر في 23/05/2001.
6. أمر رقم 01 - 03، مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، جريدة رسمية، عدد 47، صادر في 22/08/2001، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت 2016 .
7. قانون رقم 08 - 16، مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 10/08/2008.

## قائمة المراجع

8. أمر رقم 08 - 04، مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 2008/09/03.
9. قانون رقم 10 - 03، مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 2010/08/18.
10. قانون رقم 11 - 04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، صادر في 2011/03/06.
11. قانون رقم 11 - 11، مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40، صادر في 2011/07/20.
12. قانون رقم 14 - 10، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78، صادر في 2014/12/31.
13. أمر رقم 15 - 01، مؤرخ في 30 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 40، صادر في 2015/07/23.

### ب. النصوص التنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 96 - 87، مؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15، صادر في 28/02/1996، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 339، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية عدد 61، الصادر في 2009/10/25.
2. مرسوم تنفيذي رقم 97 - 484، مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 83، صادر في 1997/12/17.
3. مرسوم تنفيذي رقم 98 - 381، مؤرخ في 01 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية، عدد 90، صادر في 1998/12/01.

## قائمة المراجع

4. مرسوم تنفيذي رقم 200 - 146، مؤرخ في 28 يونيو 2000، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية عدد 38، صادر في 2000/07/02.
5. مرسوم تنفيذي رقم 07 - 119، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 2007/04/25.
6. مرسوم تنفيذي رقم 07 - 120، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 2007/04/25، (ملغى).
7. مرسوم تنفيذي رقم 08 - 19، مؤرخ في 20 جانفي 2008، يحدد التنظيم المتعلق بمهنة الوكيل العقاري، جريدة رسمية عدد 06، صادر في 2008/01/25.
8. مرسوم تنفيذي رقم 09 - 152، مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 2009/05/06.
9. مرسوم تنفيذي رقم 09 - 153، مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأموال الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 04، صادر في 2010/01/17.
10. مرسوم تنفيذي رقم 10 - 20، مؤرخ في 12 يناير، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، جريدة رسمية عدد 04، صادر في 2010/01/17.
11. مرسوم تنفيذي رقم 10 - 326، مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 79، صادر في 2010/12/29.

## قائمة المراجع

12. مرسوم تنفيذي رقم 11-06، مؤرخ في 10 جانفي 2011، يحدد كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد 02، صادر في 2011/01/12.
13. مرسوم تنفيذي رقم 12-83، مؤرخ في 20 فبراير 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97 - 484، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 11، صادر في 2012/02/26.
14. مرسوم تنفيذي رقم 12 - 126، مؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المؤرخ في 23 ابريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية عدد 17، صادر في 2012/03/25.

# فهرس الموضوعات

1 ..... مقدمة

## الفصل الأول

### الإطار المؤسسي لتفعيل سوق العقار الاقتصادي

7 ..... المبحث الأول: الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي

7 ..... المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كهيئة مركزية

7 ..... الفرع الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

7 ..... أولاً: تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

8 ..... ثانياً: التنظيم الإداري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

12 ..... الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

12 ..... أولاً- الوساطة العقارية

13 ..... ثانياً- الضبط العقاري

14 ..... ثالثاً- الترقية العقارية

15 ..... رابعاً- تسيير حافظة العقار الصناعي

16 ..... المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي على المستوى المحلي

16 ..... الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار

16 ..... أولاً-تشكيل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار

18 ..... ثانياً- مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار

19 ..... الفرع الثاني: الوالي

20 ..... الفرع الثالث: مديرية أملاك الدولة

22 ..... المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الفلاحي

22 ..... المطلب الأول: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

22 ..... الفرع الأول: التشكيلة الإدارية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

22 ..... أولاً- مجلس الإدارة

24 ..... ثانياً- المدير العام

- 25 ..... الفرع الثاني: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
- 25 ..... أولا- صلاحيات الديوان على الأراضي الفلاحية التابعة للدومين الخاص
- 27 ..... ثانيا- مهام الديوان بإعتباره ممثل لمالك الرقبة.
- 28 ..... المطلب الثاني: الهيئات المتدخلة في عملية إستغلال الأراضي الفلاحية
- 28 ..... الفرع الأول: بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للدومين الخاص.
- 28 ..... أولا- مديرية أملاك الدولة.
- 29 ..... ثانيا- الولاية.
- 30 ..... الفرع الثاني: بالنسبة للعقار الفلاحي الخاص.
- 32 ..... الفرع الثالث: بالنسبة للعقار الفلاحي الوقفي

## الفصل الثاني

### آليات تفعيل سوق العقار الاقتصادي

- 37 ..... المبحث الأول: الإمتياز بالتراضي كآلية لإستغلال العقار الصناعي.
- 37 ..... المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز
- 37 ..... الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز
- 39 ..... الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز الصناعي.
- 42 ..... المطلب الثاني: أحكام إبرام عقد الإمتياز الصناعي.
- 42 ..... الفرع الأول: شروط منح عقد الإمتياز الصناعي
- 42 ..... أولا- الشروط المتعلقة بالإدارة مانحة الإمتياز.
- 43 ..... ثانيا- الشروط المتعلقة بالمستفيد صاحب الإمتياز.
- 44 ..... ثالثا- الشروط الخاصة بالأرض محل الإمتياز.
- 45 ..... الفرع الثاني: مراحل إبرام عقد الإمتياز.
- 45 ..... أولا- إيداع طلب الحصول على عقار صناعي
- 46 ..... ثانيا- دراسة الطلب.
- 47 ..... ثالثا- تحرير عقد الإمتياز.

47	الفرع الثالث: آثار عقد الإمتياز .....
47	أولاً- حقوق والتزامات صاحب الإمتياز .....
49	ثانياً- حقوق والتزامات الإدارة مانحة الإمتياز .....
51	المبحث الثاني: آليات إستغلال العقار الفلاحي .....
51	المطلب الأول: إستغلال العقار الفلاحي التابع للأملك الوطنية الخاصة .....
51	الفرع الأول: عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الفلاحي التابع للدومين الخاص ...
51	أولاً- تعريف عقد الإمتياز الفلاحي .....
52	ثانياً- خصائص عقد الإمتياز الفلاحي .....
53	الفرع الثاني: أحكام إبرام عقد الإمتياز الفلاحي .....
53	أولاً- شروط منح عقد الإمتياز .....
54	ثانياً- إجراءات إبرام عقد الإمتياز .....
57	ثالثاً- آثار عقد الإمتياز الفلاحي .....
60	المطلب الثاني: إستغلال العقار الفلاحي الخاص والوقفي .....
61	الفرع الأول: إستغلال العقار الفلاحي الخاص .....
61	أولاً- الإستغلال المباشر للأراضي الفلاحية الخاصة .....
61	ثانياً- الإستغلال غير المباشر للأراضي الفلاحية الخاصة .....
63	الفرع الثاني: إستغلال العقار الفلاحي الوقفي .....
63	أول- عقد المزارعة .....
64	ثانياً- عقد المساقات .....
64	ثالثاً- عقد الحكر .....
66	خاتمة .....
69	قائمة المراجع .....
76	فهرس الموضوعات .....