



جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



تسيير المستثمرات الفلاحية بوسائط تكنولوجية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأساتذة:

أ.د/ حمليل نواره.

مساعد المشرف:

أ / بلعيد علي.

من إعداد الطالبان:

- بولحية ديهية.

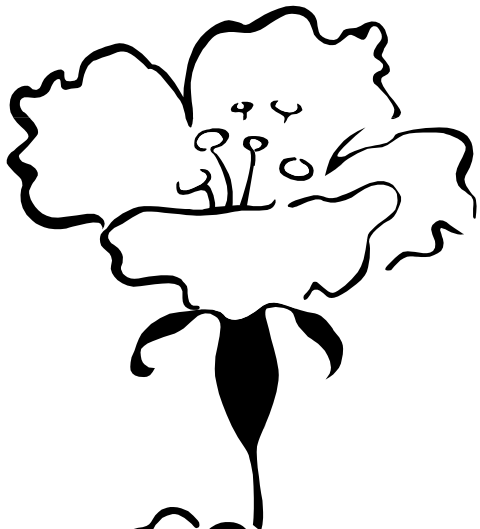
- مزياني نوال.

لجنة المناقشة

- أ.د صبايحي ربيعة، أستاذ.....رئيسا.
- أ.د/ حمليل نواره، أستاذ.....مشرقا ومقررا.
- أ/ بلعيد علي، مسؤول مصلحة الاعلام.....مساعد المشرف.
- أ.د قونان كهينة، أستاذ.....ممتحنا.
- د/نعار فتيحة، أستاذة محاضرة "أ"..... ممثلة عن الحاضنة.
- السيدة كبري ليلية، مديرية المصالح الفلاحية ولاية تيزي وزو.....ممثل القطاع الاقتصادي.

تاريخ المناقشة: 2025-07-03

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر والعرفان

الحمد لله والشكر لله العلي القدير الذي أمدنا بالجهد لإتمام هذا العمل والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

أما بعد:

نتوجه بالشكر والتقدير والامتنان للأستاذة المشرفة الدكتورة "حمليل نواره" التي فضلت علينا بجهدنا ووقتها وأمدتنا بغزير علمها وصادق توجيهها وصفاتها الطيبة والنبيلة، جزاها الله كل خير.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر والعرفان لجميع أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل

كما نتقدم بالشكر والعرفان لجميع الأساتذة الكرام أساتذة كلية الحقوق بجامعة مولود معمري _بوخالفة_ كانوا ولا يزالون منبع العلم والمعرفة وكل من ساهم في إنجاز هذا العمل المتواضع سواء من بعيد أو من قريب الذي تم بعون الله وكذا نشكر عمال مكتبة كليتنا.

نوال وديهيّة



إهداء

الحمد لله رب العالمين الذي بنعمته تتم الصالحات

أهدي ثمرة جهدي

إلى روح جدتي العزيزة رحمة الله عليها

التي أنارت دربي وعلمتني الصبر والمثابرة وأعانتني بالصلوات

والدعوات، أُمِّي الحبيبة "فاطمة" حفظها الله لي

إلى من عمل بكد في سبيلي وعلمني الكفاح وأوصلني إلى ما أنا عليه أبي

الكريم "دحمان" أدامه الله لي، إلى الشموع التي أضاعت لي مشواري

أخواتي "كريمة، ليديّة، وسام، وتوأم روحي رادية" وبراعم أخوتي الصغار .

إلى من بوجودهم أكتسب قوة ومحبة لا حدود لها إخواني "علي، عزيز،

ردوان".

إلى من ساندني ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح في مسيرتنا العلمية إلى

رفيقة دربي "توال مزياني".

كما أهدي ثمرة جهدي لأستاذتي الكريمة الدكتورة "حمليل نواره" وكل أسرة

الحقوق والعلوم السياسية الذين أضاءوا دربي بمعارفهم وحكمتهم.

وإلى أصدقائي وزملائي الذين شاركوني رحلة التحدي والنجاح

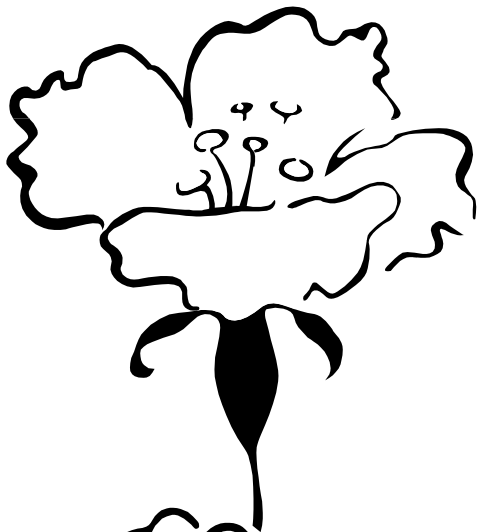
بالخصوص " ياسمين عمارة"

الحمد لله على ما وهبني وأن يجعلني مباركة فمن قال أنا لها نالها وأنا لها وان

ابت رغما عنها اتيت بها فالحمد لله شكرا وامتنانا على بدء والختام.

* ديهية بولحية *





إهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى
الحمد لله رب العالمين الذي بنعمته تتم الصالحات
أهدي ثمرة جهدي إلى نفسي التي لم تخذلني بعد سنوات من الجهد
رغم ثقل الطريق ومشاقه آمنت بقدراتي وأحلامي
كما أهدي هذا النجاح إلى التي أنارت دربي وعلمتني الصبر
والمثابرة وأعانتني بالصلوات
والدعوات أُمي الحبيبة " فريدة " حفظها الله لي
إلى من عمل بكد في سبيلي وعلمني الكفاح وأوصلني إلى ما أنا
عليه أبي الكريم "أحسن" أدامه الله لي، إلى الشموع التي أضاءت لي
مشواري أخواتي "ناصر وكمال".
إلى من بوجودها أكتسب قوة ومحبة لا حدود لها أختي "سارة".
إلى من ساندني ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح في مسيرتنا
العلمية الحياتية إلى رفيقة دربي "ديهة".
كما أهدي ثمرة جهدي لأستاذتي الكريمة الدكتورة "حميل نواره" وكل
أسرة الحقوق والعلوم السياسية الذين أضاعوا دربي بمعارفهم
وحكمتهم.

مزياني نوال



مقدمة

تعد الأرض الزراعية موضوعا اقتصاديا هاما له علاقة وثيقة بكل إنسان على سطحها، فكما أنها مصدر لغذاء الإنسان، فقد جعلها الله عز وجل مصدر إثبات للإنسان أيضا، ثم إن الله سبحانه وتعالى جعل خليفته فيها من البشر، وأعطاهم الحق المؤقت بتملكها وكلفهم بإعمارها ودعاهم إلى بذل كل ما يستطيعون من جهد لاستثمار خيراتها بكافة السبل المشروعة لتحقيق المنفعة لهم جميعا.

أما اليوم فإن بعض الدول المتقدمة زراعيا في أوروبا الغربية وأمريكا الشمالية تولي الأرض اهتماما زائدا وتستثمرها بأقصى ما تستطيع من جهد، وبأحدث الوسائل التكنولوجية لما لها من أهمية بالغة في توفير الغذاء لأبنائها، بينما نرى الدول العربية والإسلامية ودول العالم الثالث تبتعد عن الأرض، وتحول الأرض الصالحة للزراعة إلى مدن وقرى للسكن فيها فقط فاسعت رقعة الصحراء فيها وتعرضت للمشكلات الاقتصادية والسياسية المستعصية.

يعد الغذاء من أهم السلع الأساسية للفرد وعليه توفيره من حيث الكم والكيف ، وتعتبر من أهم مستلزمات الحياة البشرية، كما انعكست أزمة الغذاء على الدول العربية فقد أصبحت الأقطار العربية تمثل في العشرية الأخيرة مستوى رئيسي للسلع والموارد الغذائية واتسعت الفجوة الغذائية بها، وهذا ما يؤكد تراجع الصادرات غير النفطية وارتفاع الواردات الغذائية، ولعل أكثر البلدان العربية استيرادا للحبوب الغذائية ومشتقاتها تلك التي تعتبر الزراعة فيها من أهم القطاعات الاقتصادية إلا أن هذا القطاع رغم أولويته يبقى عاجزا عن تلبية الحاجات الغذائية للسكان وهذا ما يعكسه مستوى التغذية المنخفض للمواطن العربي، والجزائر بلد من البلدان النامية ليست بمنأى عن مشكلة الغذاء فهي تعاني من نقص الغذاء وارتفاع الفاتورة الغذائية السنوية التي ترهق ميزان المدفوعات وترجع هذه الأزمة في الجزائر إلى سنوات الستينيات أين كانت الجزائر حديثة العهد بالاستقلال وحصلت على تركتها المتمثلة في

اقتصاد مدمر من طرف المعمر الفرنسي، أما في مجال الزراعة فكانت الجزائر تعتمد زراعة غير قاعدية لا تركز على المنتجات الكمالية للزراعة .

كما نجد أن القطاع الزراعي يفتقر للأليات الزراعية المتطورة ولأساليب الإنتاج الحديثة، وبالمقابل كان هناك تطور لمعدل نمو السكان مما ساهم في بروز مشكلة الغذاء نتيجة النمو غير المتوازن بين وتيرة انتاج السلع الغذائية و كميات الطلب عليها، وشهد قطاع الزراعة سياسات غير مستقرة مما جعله عاجزا عن تحقيق تنمية زراعية كفيلة بتغطية العجز الغذائي، وتجسد هذا منذ الاستقلال حيث مرت الزراعة الجزائرية بسياسات زراعية متباينة وغير واضحة المعالم، فلم تكن تستند إلى دراسات حقيقية و معمقة لوضعية الزراعة وما هي الإستراتيجية التي ينبغي أخذها فكانت معظمها نابعة عن إدارة سياسية لا غير، فبعد الاستقلال وجدت زراعة مهمله وفلاحين غير مكونين وأراضي بدون ملاك.

فقامت الجزائر بانتهاج سياسة التسيير الذاتي التي باشرت أول حكومة جزائرية والتي كانت في أواخر 1962. وبعد مرور فترة على مرحلة التسيير الذاتي ظهرت جملة من المشاكل التي اعترضت تحقيق البرامج المسطرة فكان من الضروري على الدولة القيام بإصلاحات تبلورت في قانون الثورة الزراعية رقم 87-19¹ الصادر في 8 نوفمبر 1971 الذي كان بمثابة آلية تسمح بتدخل الدولة لتنظيم القطاع الزراعي المتضمن إصلاح البنية العقارية للممتلكات الزراعية، فمرحلة الثورة الزراعية كانت بمثابة عملية تقنين، والهدف منها وضع ضوابط وتنظيمات يسير عليها القطاع.

عرف القطاع الزراعي في فترة الثمانينات سياسة جديدة تمثلت في مرحلة إعادة هيكلة القطاع الفلاحي بهدف إلى دمج كل المزارع المسيرة ذاتيا وتعاونيات قدماء المجاهدين والتعاونيات الإنتاجية للثورة الزراعية في إطار موحد يسمى المزارع الفلاحية الاشتراكية، ثم

1- قانون رقم 87-19، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد حقوق المنتجين الفلاحيين وواجباتهم، ج.ر.ج. عدد 50، الصادر 09 ديسمبر 1987.

ألغى قانون الثورة الزراعية بمقتضى القانون رقم 90-25¹ المتعلق بالتوجيه العقاري مما يعني أن القطاع الفلاحي الجزائري قد خضع لسياسات زراعية متعاقبة فخلال 25 سنة مضت صدرت عدة قوانين خاصة بتنظيم القطاع الزراعي والتسيير الذاتي في الفلاحة ووصولاً إلى قانون المستثمرات الفلاحية في شهر ديسمبر سنة 1987.

بذلك تم العمل بهذا القانون الذي حاول المشرع من خلاله استحداث أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، بهدف الاستغلال الأمثل لها والمحافظة على وجهتها الفلاحية وقد حدد قواعد استغلال هذه الأراضي بمنحه للمستفيدين حق انتفاع دائم وتحول مع نظام عقد الامتياز إلى حق انتفاع مؤقت، والمشرع عند تنظيمه حق الانتفاع جعل أحكامه القانونية عامة تشمل العقارات والمنقولات وحتى الحقوق المعنوية ونظراً لاختلاف طبيعة هذه الأموال فقد ركزنا على جانب حق الانتفاع في مجال العقارات واستغلال المستثمرات الفلاحية خصوصاً.

في سنة 2008 صدر القانون رقم 08-16² المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الذي يهدف إلى وضع إطار عام للتوجيه الفلاحي في الجزائر، وتنظيم القطاع الفلاحي و تتميته. نظراً للنقائص التي خلفها القانون رقم 87-19، تم إلغائه بموجب القانون رقم 10-03³ الذي أعاد تنظيم الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وآليات استغلالها. وقد جاء هذا النظام ليحل محل أنظمة سابقة عرفت الجزائر في تسيير القطاع الفلاحي، وفكرة المستثمرة الفلاحية لا تقتصر فقط على توزيع الأراضي بل تتعداها لتشمل

1- قانون رقم 90-25 ، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49، الصادر بتاريخ

18 نوفمبر 1990، المعدل بالامر رقم 95-26، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

2- قانون رقم 08-16، المؤرخ في 10 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر.ج. عدد 46، الصادر في 10 غشت 2008.

3- قانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج.ر.ج. عدد 46، الصادر في 18 غشت 2010.

رؤية شاملة تهدف إلى خلق جيل جديد من المستثمرين الفلاحيين القادرين على تبني التقنيات الحديثة، وتحسين الإنتاجية والمساهمة الفعالة في تحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي. مما دفعنا الى البحث في هذا الموضوع بطرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري المستثمرات الفلاحية؟ وكيف يمكن عصرنتها بالتكنولوجيات الحديثة؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في ثنائية دراستنا على المنهج الوصفي والاستقرائي، الذي من خلاله سنبحث في الإطار المفاهيمي للمستثمرات الفلاحية (فصل أول)، وآليات تسييرها والمنازعات الناشئة عنها (فصل ثان)

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لنظام المستثمرات الفلاحية

بعد الاستقلال سعت الدولة الجزائرية إلى إعادة النهوض بالقطاع الفلاحي نظرا للحالة الصعبة التي شهدتها وذلك من خلال وضع النصوص القانونية التي ترمي إلى تحقيق الإلتعاش الاقتصادي للبلاد.

فأعاد قانون رقم 87-19 النظر في كيفية استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة التي نظمها قانون الثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي، فنصت المادة 105 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأمولاك الوطنية على أن استغلال هذه الأراضي¹ يتم وفقا لأحكام قانون رقم 87-19 والذي نص في المادة 09 منه على أن تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوخ ويمكن استثناء الإستغلال بصفة فردية وذلك في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، وهذه الأخيرة تتمتع بالشخصية المعنوية وتشكل شخص قانوني، وهذا ما دفعنا إلى ضرورة تحديد الإطار المفاهيمي لنظام المستثمرات الفلاحية (المبحث الأول)، وغير أن هذا التحديد المفاهيمي يربط وبشكل وثيق بضرورة تحديد الأجهزة المتدخلة في تسيير المستثمرات الفلاحية (المبحث الثاني).

1- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1991، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.

المبحث الأول

ماهية المستثمرات الفلاحية

إن ضعف النتائج الاقتصادية المسجلة في القطاع الفلاحي خلال السبعينات دفع بالدولة إلى إعادة النظر في هيكلة قطاع التسيير الذاتي في الفلاحة وتعاونيات قدماء المجاهدين وكل التعاونيات الإنتاجية الخاسرة للثورة الزراعية. وتماشيا مع النظرة الجديدة بضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات بات من الضروري ان تتجه الجزائر نحو نمط جديد لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، الخاصة من خلال القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987.

باعتبار المستثمرة الفلاحية هي الآلية الفلاحية هي الآلية الجديدة التي استحدثها المشرع بموجب هذا القانون فسوف نعالج من خلال هذا المبحث مفهوم المستثمرات الفلاحية (المطلب الأول)، ثم مقومات وشروط المستثمرات الفلاحية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم المستثمرات الفلاحية

مع بداية الثمانينات التي تعتبر فترة صعبة نظرا لتدهور الوضعية الاقتصادية للبلاد من جراء انهيار أسعار البترول مما دفع الدولة الى إصلاحات جذرية سياسي فدخلت هذه الأخيرة مرحلة جديدة حيث بدأت الإصلاحات السياسية والاقتصادية والاجتماعية حيث أصدر المشرع عدة قوانين على الصعيد الاقتصادي أعطت جميعها حرية نسبة في تسيير القطاعات العمومية التابعة للدولة كذلك إصدار العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية زمنها النصوص المتعلقة بالقطاع الفلاحي وهو القانون 87-19 الذي تضمن المستثمرة الفلاحية لكن نظرا لنقائص ألغي بموجب القانون 10-03، على ضوء هذه النصوص سوف نبحث في تعريف المستثمرة الفلاحية وأشكالها (الفرع الأول) وطبيعتها القانونية (فرع 2) .

الفرع الأول

تعريف المستثمرات الفلاحية وأشكالها

يتطلب تحديد مفهوم المستثمرات الفلاحية التطرق لتحديد تعريف لها والوقوف على أهم النقاط التي جاء بها القانون رقم 10-03¹ فيما يخص تنظيمها وتركيبها.

أولاً: تعريف المستثمرة الفلاحية

المستثمرة الفلاحية هي الآلية الجديدة التي استحدثها المشرع بموجب القانون رقم 87-19 من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مستحدثاً بذلك مصطلح "مستثمرة" الذي يقابله في اللغة الفرنسية اصطلاح "Exploitation" بعد أن كانت تدعى سابقاً بالاستغلاليات أو التعاونيات، فالأمر يقتضي منا تعريف هذه المستثمرة قبل التطرق إلى شروط تكوينها².

وفقاً للقانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، تستغل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في شكل مستثمرات جماعية أو فردية قصد المساهمة في رفع الإنتاج الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي وتخضع في تسييرها وتنظيمها لأحكام القانون 10-03 والنصوص التنظيمية ونصوص القانون المدني³.

وعرفت المادة 46 من القانون 08-16 المؤرخ في 10 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي كما يلي: "المستثمرة الفلاحية هي وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين

1- قانون رقم 10-03، مرجع سابق

2- إدريس بن زاهية، عبد الحفيظ ربحي النظام قانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق والعلوم السياسية، الجلفة، 2014-2015، ص 8.

3- جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 134.

والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية¹.

- وتعرف المستثمرة قانونيا بأنها شركة مدنية حيث تتكون المستثمرة من ثلاثة أعضاء على الأقل تمنحهم الدولة قطعة أرض فلاحية أو عدة قطع لاستغلالها بصفة مشتركة وعلى الشيوخ وبحصص متساوية استثناء يتم استغلالها بصفة فردية وذلك وفق شروط وهي:
- أن تكون قطعة الأرض صغيرة بحيث يكفي لاستغلالها شخص واحد دون الحاجة إلى أن يتولى ذلك عدة أشخاص.
 - أن يكون الشخص المعني مقيما في البلدية التي تقع فيها قطعة الأرض أو بلدية مجاورة لها.
 - كذلك تمنح الأولوية في الاستفادة من الاستغلال الفردي بالنسبة للشاغلين الأصليين لأراضي البلديات وأراضي العرش قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية².

ثانيا: أصناف المستثمرة الفلاحية

تتنوع المستثمرات الفلاحية حسب التقسيم الجغرافي للمناطق إذ هناك مناطق خصبة في الشمال، ومناطق متوسطة الخصوبة في الوسط، ومناطق جافة في الجنوب وقد تعامل معها المشروع بخصوصية كل منطقة فكان الدعم أكثر المناطق الصحراوية نظرا لاتساع مساحتها والصعوبات التي تواجه المستثمرين في استخراج الماء استخدام الطاقة الكهربائية وبعدها عن الأسواق والنقل³.

1- قانون رقم 08-16، مصدر سابق

2- نجية بوعديدة، الزامية الاستغلال كلية لحماية الأراضي الفلاحية مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق تخصص قانون عقاري قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2016-2017، ص 43.

3- الزهرة بشكي، استراتيجية التنمية الزراعية في الجزائر بعد الاستقلال (1962-1990) دراسة تحليلية نقدية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص التاريخ المعاصر، قسم العلوم الإنسانية، شعبة التاريخ، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص 75.

1- المستثمرة الفلاحية الجماعية

هي وحدات فلاحية أنشأت نتيجة إعادة هيكلة الأراضي للقطاع العام بتقسيمها على جماعات من العمال تضم ثلاثة فلاحون أو أكثر، بحيث يكون الحق الدائم في إستغلال الأراضي التي تمنح لهم يتم بحرية تامة وإنصاف بين المنتجين سواء في نشاطهم أو تعاملهم دون تدخل خارجي، وأن تكون الأراضي ذات حجم كبير بما فيه الكفاية بحيث يسمح ذلك بتحمل مسؤولية المباشرة الجماعية في أنشطة الإنتاج والتسيير، وتعطي الدولة حق الإستغلال التام مقابل الدفع بالتقسيط لثمن العتاد الموجود سابقا في المستثمرات الجديدة¹.

2- المستثمرة الفلاحية الفردية:

المستثمرة الفلاحية الفردية هي شكل قانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، حيث يمنح للمستثمر الفلاحي شخص طبيعي حق استغلال الأرض بموجب عقد امتياز ووفقا للشروط المحددة فيه.

تتشكل هذه المستثمرات من أراضي صغيرة الحجم والتي لا يمكن استغلالها جماعيا نظرا لبعدها أو تهميشها فتصبح لفلاح واحد غير أنه إذا وقع تناقض حولها تمنح الأولوية للمجاهدين وذوي الحقوق وصاحب الأقدمية في الفلاحة، والهدف من إنشاء المستثمرات الفلاحية الفردية هو جذب الإطارات المؤهلة ومختلف المصالح الفلاحية لخدمة الأرض، فإن تجانس المساحة مع عدد المنتجين وانتماء الأعضاء للنشاط الفلاحي والاختيار الحرفي الانضمام إلى جماعة، كما أن عملية تكوين المستثمرات الفلاحية بالذات عن طريق توزيع الأراضي حسب ما حدد قانوننا².

1- الزهرة بشكي، مرجع سابق، ص 75.

2- الزهرة بشكي، المرجع نفسه، ص 75.

تمنح هذه الحقوق بالدرجة الأولى للعمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند تاريخ إصدار هذا القانون كما يمكن منح هذه الحقوق لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة مهندسين وتقنيين فلاحيين وموسمين كذلك الشباب على الأراضي الزائدة بعد تشكيل المستثمرات الجماعية إلى غاية 1993 أين تم إنشاء مختلف المستثمرات الفردية والجماعية¹.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية

اعتبر المشرع المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون المدني ضمن المادة 416 منه، وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 من القانون رقم 87-19² التي نصت على أنه " تعد الجماعة شركة أشخاص مدنية، تخضع للتشريع المعمول به ولأحكام الخاصة التي ينص عليها هذا القانون ".

العبرة هنا من بالمستثمرة الفلاحية الجماعية لا الفردية لأن المستفيد من المستثمرة الفردية لا يمكنه أن يشكل شركة مدنية ذات الشخص الواحد، على خلاف ما ورد في مشروع المرسوم المتعلق بالقانون النموذجي للشركة المدنية للاستغلال الفلاحي والشركة العائلية للفلاحة الذي نظم المستثمرات الفلاحية الفردية في شكل شركات زراعية تسمى الشركات العائلية للفلاحة³.

مفاد ذلك أن النشاط الفلاحي هو عمل مدني وليس عملاً تجارياً، حتى وإن كان يهدف إلى تحقيق الربح عن طريق المضاربة على وسائل الإنتاج، وتعد المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص لأن الشريك محل اعتبار فيها حيث تركت المادة 11 من القانون رقم 87-19

1- الزهرة بشكي، مرجع سابق، ص 75.

2- قانون رقم 87-19، مصدر سابق.

3- سلمى بقر "النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي - حالة المستثمرة الفلاحية-"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 2002-2003، ص 99.

(ملغى) الحرية للشركاء في اختيار بعضهم البعض قصد تكوين مستثمرة وذلك ما يجعلهم متضامنين فيما بينهم وبصفة مطلقة وذلك حسب المادة 17 من القانون نفسه¹.
إلا أنه بصدور القانون رقم 08-16² لم تعد المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية وأصبحت كيان معترف به قانونا وهو ما نصت عليه المادة 46 على النحو التالي:
"المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية"³.

أولا: الأساس القانوني لأهلية تقاضي المستثمرة الفلاحية

عند دراسة أحكام المادة 20 من القانون رقم 10-03⁴ نجدها تنص على أنه:
تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة لاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني".

أي أنه يحق للمستثمرة الفلاحية التقاضي عند اكتسابها الأهلية القانونية للتقاضي حسبما تطالبه المادة 21 سالفه الذكر وكذا القانون المدني.

بالرجوع لنصوص القانون المدني فإن الأهلية لا تثبت إلا للشخص الطبيعي وهو الشخص الذي بلغ سن الرشد 19 سنة كاملة طبقا للمادة 40 منه، أما الشخص المعنوي فتكون أهليته القانونية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو يقررها القانون طبقا للمادة 50 منه أيضا، وأن الشخصية المعنوية لا تكتسب إلا بموجب نص قانوني يقررها طبقا لنص المادة 49 من القانون المدني.

1- محمد حرش: "المستثمرات الفلاحية من حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه علوم في

الحقوق قانون خاص، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2016-2017، ص 17.

2 - قانون 08-16، مصدر سابق.

3- محمد حميداني: "صفة التقاضي في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية

السياسة والإقتصادية، مخبر الدراسات القانونية البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة قالم-، المجلد 56، العدد

5، 2019، ص ص 151-152.

4- قانون 10-03، مصدر سابق.

نلاحظ أن المادة 14 من القانون رقم 87-19 لم تشر صراحة إلى الحق في التقاضي كما هو الحال في المادة 20 من القانون رقم 10-03 حيث نصت المادة 14 على أنه: "تتمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام، والتعاقد، طبقا لقواعد القانون المدني وأحكام التشريع المعمول به"، وهو أمر منطقي طالما أن هذا الحق هو من الحقوق التي كرسها القانون للشخص المعنوي للدفاع عن حقوقه¹.

لكن ورد نص المادة 14 بهذه الصياغة لم يمنع القضاء من قبول الدعاوى التي تمت مباشرتها من قبل المستثمرات الفلاحية عن طريق مسيرها أو ممثلها القانوني، وهو الأمر الذي استقر عليه الاجتهاد القضائي في الجزائر من خلال جملة من القرارات الصادرة عن المحكمة العليا².

إذا ما اطلعنا أيضا على أحكام القانون رقم 10-03³ لا نجد أي نص يشير صراحة لمنح الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية الجماعية شخصية معنوية بمجرد شهر العقد الإداري بالمحافظة العقارية.

بالتالي لغياب نص قانوني يمنح الشخصية المعنوية للمستثمرة الفلاحية فإنه لم يبقى للمستثمرين إلا أحد الحلين، إما مباشرة الاستغلال على الشيوع وبحصص متساوية حسب المادة 713 من القانون المدني وما بعدها والقيام بتعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية لتمثيلها أمام الجهات القضائية، الإدارية والمالية (الفقرة الثانية المادة 22 فقرة 1 ق 10-03)، أو مباشرة الاستغلال في شكل تعاونية فلاحية طبقا للمادة 28 من المرسوم التنفيذي 10-326⁴

1- ياسمين صغاييرة، مروة اعبيزي، النظام قانوني للمستثمرات الفلاحية، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في قانون، قسم الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2021-2022، ص ص 12-13.

2- محمد حميداني، مرجع سابق، ص 150.

3- قانون 10-03، مصدر سابق.

4- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، ج.ر.ج. عدد 79، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 2010.

واستنادا لأحكام المادة 53 من قانون الفلاحي 08-16¹ والذي اعتبرها شركة مدنية في المادة 54 منه، وبالتالي اكتساب الشخصية المعنوية التي تمنحها الأهلية القانونية المنصوص عليها في أحكام المادة 20 من القانون رقم 10-03، هذا ويتم إدارة المستثمرة الفلاحية الفردية وتسييرها بشكل مباشر وشخصي من قبل المستثمر الفلاحي².

ثانيا: خصوصية المستثمرات الفلاحية

إن خصوصية المستثمرة الفلاحية فرضت على المشرع الخروج عن الأحكام العامة التي تحكم الشركة وأفراد لها حكما خاص، إذ تنص المادة 20 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي تكتسي المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط والمقاضاة والتعهد والتقاعد طبقا لحكام القانون المدني. من أهم هذه الخصوصيات ما يلي:

1- مبدأ ازدواجية الصفة:

تقديم حصة عينية في رأسمال المستثمرة الجماعية ويشارك في نفس الوقت في أشغال المستثمرة بصفة شخصية.

من هنا يظهر الاختلاف بين المستثمرة الفلاحية الجماعية والشركة المدنية التي يقدم فيها الشريك حصة من مال أو عمل كما جاء في نص المادة 416 من القانون المدني، فهو غير ملزم بهما معا بمعنى أن المستثمر عبارة عن شريك في المستثمرة وعامل داخلها يؤدي عمله بيده وبالتالي هما التزامان متلازمان يقعان على عاتق ما شريك في المستثمرة الفلاحية الجماعية³.

1- قانون رقم 06-18، مصدر سابق.

2- ياسمين صغائرية، مرجع سابق، ص ص 12-1.

3- عواطف عباد: "عقد الامتياز والمستثمرات الفلاحية طبق للقانون 10-03"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد

11، جامعة باجي مختار عنابة، جانفي 2019، ص 476.

جاء في المادة 04 من القانون 10-03¹ أنه يمنح حق الامتياز للشخص الطبيعي فقط وإستثنى الشخص المعنوي الذي لا يمكنه إلا تقديم حصة مال فقط وبالتالي تتنفي فيه صفة العامل بالمستثمرة الفلاحية².

2-مبدأ الباب المفتوح.

إذا كان القانون المدني نص على أسباب إنقضاء الشركة ومن بينها موت أحد الشركاء فإن القانون رقم 10-03 فالمشرع لم يربط مصير المستثمرة بمصير الشريك، فخرجهم عن الشركة لا يرتب حلها فهو إستثناء للقاعدة العامة فجاء في المادة 13: "يكون حقا لإمتياز قابلا لتناول التوريث والحجز طبقا لأحكام هذا القانون"

فالدخول والخروج من المستثمرة الفلاحية الجماعية في أي وقت هي ميزة تتمتع بها وتسمى بمبدأ باب المفتوح، فيتضح مما سبق أن المستثمرة الفلاحية لاتعد شركة أشخاص مدنية بذلك المعنى الوارد في المادة 416 من القانون المدني وما بعدها، بل لها خصوصيات كالصفة المزدوجة في الشريك ولكل شريك حصة واحدة يقابلها صوت واحد وهو مبدئ الباب المفتوح، ولا تخضع لعملية التصفية في حالة انحلالها³.

المطلب الثاني

مقومات وشروط المستثمرات الفلاحية

تُعد المستثمرات الفلاحية من الأدوات الأساسية لتحقيق الأمن الغذائي والتنمية الاقتصادية، غير أن نجاحها يرتبط بمجموعة من المقومات الضرورية، على رأسها توفر استثمار فعّال، وجود مستثمر كفء، وضمان تمويل مناسب (الفرع الأول)، كما أن لهذه المشاريع أركانًا موضوعية، منها ما هو عام يشمل الجوانب القانونية والإدارية، ومنها ما هو خاص يتعلق بطبيعة النشاط الفلاحي ذاته (الفرع الثاني).

1- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

2- عواطف عباد، مرجع سابق، ص476.

3- إدريس بن زاهية، مرجع سابق، ص 11.

الفرع الأول

مقومات المستثمرات الفلاحية

تقوم المستثمرات الفلاحية على مجموعة من العناصر الأساسية المتمثلة في عنصر الاستثمار، عنصر المستثمر (أولا) وعنصر التمويل (ثانيا) بموجبه الدولة شخصا طبيعيا للجنسية.

أولا: عنصر الاستثمار

يقصد بالاستثمار طبقا لأحكام القانون رقم 09-16¹ المتعلق بترقية الاستثمار، ما يلي: اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع الإنتاج وإعادة التأهيل المساهمات في رأسمال الشركة من الناحية الاقتصادية يعرف الاستثمار على أنه استخدام الأموال في إنتاج إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية، وإما بطريقة غير مباشرة كشراء الأسهم والسندات، ويقصد به أيضا توظيف رأس المال للحصول على الربح، أما الاستثمار الفلاحي فيقصد به كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق ربح مالي في القطاع ربح مالي في القطاع الفلاحي، أو تحقيق المنفعة العامة وهو ما يسمى بالاستثمار المستقبلي، فالاستثمار الفلاحي بهذا المعنى يتطلب تجديد كل عنصر من عناصر المستثمرة الفلاحية من الوعاء العقاري. الأملاك السطحية للمستثمرة، وسائل الإنتاج، رأس المال والعمل الشخصي والمباشر بهدف زيادة الإنتاج وتطويره تحقيقا لمصلحة المستثمر الفلاحي وتأمين متطلبات السوق الوطنية وإن أمكن تصدير الفائض².

1- قانون 09-16 مؤرخ في 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج.ج، العدد 46، الصادر في 3 أوت 2016.

2- جيلالي بلحاج، "النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام قانون رقم 03/10 -المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة"- مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، المجلد 05، العدد 01، مستغانم، 2019/12/31، ص 259-260.

ثانيا: عنصر المستثمر

جاء في مضمون المادة 04 من القانون رقم 10-03¹ أن الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجب الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فتماشيا مع التحديات الاقتصادية العالمية الراهنة فقد غير المشرع من صفة المنتج الفلاحي الذي تضمنته أحكام القانون رقم 87-19² والذي كانت غاية نشاطه الفلاحي تلبية حاجياته العائلية، إلى صفة المستثمر الفلاحي بما تحمله هذه العبارة من معاني تبعث روح المبادرة في النشاط الفلاحي الذي يقوم به، فغاية هذا الأخير بالإضافة إلى تلبية حاجياته العائلية يهدف إلى تحقيق أهداف مرتبطة بالسياسة العامة للاقتصاد الوطني من خلال المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي وبالتالي التقليل من فاتورة الاستيراد ولو في المجال الفلاحي، وهي أهداف ذات منفعة عامة.

عرفت المادة 47 من القانون 08-16³ المتعلق بالتوجيه الفلاحي المستثمر الفلاحي على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس نشاطا فلاحيا ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك، وقد أحال فيها يتعلق بتنظيم صفة المستثمر الفلاحي والاعتراف بها إلى صدور التنظيم.

ثالثا: عنصر التمويل

يقصد بعملية التمويل توفير الأموال من أجل إنفاقها على الاستثمارات وتكوين رأس المال الثابت بهدف زيادة الإنتاج والاستهلاك، وبهذا فهو يعتبر من العناصر الأساسية التي يركز عليها الاستثمار الفلاحي للنهوض بالنتاج الغذائي كما وكيفا، فقد يكون من مساهمات

1- قانون رقم 10-03، مصدر سابق

2- قانون رقم 87-19، مصدر سابق.

3- قانون رقم 08-16، مصدر سابق

المستثمر الفلاحي أو من المساهمات التي تقدمها الدولة¹.

باعتبار المستثمرة الفلاحية وحدة للإنتاج الفلاحي تهدف لتحقيق التنمية الفلاحية بوجه خاص والتنمية الاقتصادية بوجه عام فقد أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها إيجاد دعم مالي ومؤسسي لتحفيز.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-413، لمنح القروض للفلاحين والتكفل بدورات لتكوين المستثمرين في الفلاحة من حساب التخصيص رقم 067-302 وذلك عن طريق المؤسسات المالية المخول لها قانونا منح هذه القروض، وفي نفس المسعى تم تخصيص عدة اعتمادات مالية لتنمية الريفية وتهيئة الأراضي وإنشاء شبكات موحدة لمنح القرض وذلك بالتعاون مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية كقرض الرفيق وقروض التحدي².

الفرع الثاني

أركان المستثمرة الفلاحية

نظرا لخصوصية العقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية كونه يتناول أراضي فلاحية تابعة لأمالك الوطنية وبالتالي يجب دراسة تكوين هذا العقد من خلال التطرق للأركان الموضوعية العامة التي تشترك فيها جميع أنواع العقود.

أولا: الأركان الموضوعية العامة

بالرجوع لنظرية العامة للالتزام فإن الشروط العامة لإبرام العقود هي: الرضا، المحل والسبب والشكلية، وعليه سنسقط هذه الشروط على العقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية كما يلي:

1- التراضي:

هو وجود الأطراف وتطابق الإيجاب المحل والقبول، تطابق إدارة المنتجين لإنشاء الجماعة باختيار متبادل فيما بينهم حول استغلال الأراضي الفلاحية جماعيا وعلى الشيوخ

1- جيلالي يلحاج، مرجع سابق، ص 260

2- جيلالي يلحاج، مرجع نفسه، ص ص 260-261.

وعدم تحويلها عن وجهتها الفلاحية وبهذا تستغل استغلالا أمثل، ويمنح التراضي من الإيجاب الذي يصدره الوالي على شكل قرار إداري، و القبول من الجماعة في شكل عقد تصريحي، ويكون للمستثمرة الفلاحية ممثل يتولى كل الأعمال الخاصة بها وهذا حسب ما ورد في نص المادة 574 من القانون المدني على أنه "لابد من وكالة خاصة لكل عمل ليس من اعمال الإدارة لاسيما في البيع والرهن والصلح و الإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة امام القضاء أو المستفيد في حالة المستثمرة الفلاحية الفردية¹.

2-المحل:

المحل هو الموضوع الذي يرد عليه العقد طبقا للقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المتعلق بالامتياز الفلاحي في الجزائر، محل عقد المستثمرات الفلاحية هو وحدة إنتاجية فلاحية تتكون من قطعة أراضٍ فلاحية متلاصقة تستغل فعليا، وتشمل جميع المنشآت والموارد المرتبطة بها مثل الحقول، البساتين، وقطعان المواشي والدواجن.

المحل هو القيام باستغلال ارض فلاحية خاصة، اذ اكدت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 90-50 المحدد لشروط اعداد العقد الإداري على وجود محلان الأول يتمثل في حق الانتفاع الدائم الذي يمارس على الأرض الممنوحة، والثاني في حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة المتنازل عنها اذ تتمثل هذه الممتلكات المتنازل عنها في (المعدات، الأدوات، المباني والمنشآت، المواشي...)².

3- السبب:

يجب ان يكون السبب مشروعاً أي الا يخالف النظام العام والآداب العامة حسب القانون المدني، وانشاء المستثمرة الفلاحية وضمان استغلال الأراضي الفلاحية وليس من اجل الحصول على قطعة لتحويلها عن طابعها الفلاحي، وعليه فسبب انشاء المستثمرة الفلاحية هو ما جاء في نص المادة 1 من القانون 87-19 كما يلي:

1- سوسن بوضييعات ، مرجع سابق، ص 76.

2- ياسمين صغايرية، مرجع سابق، ص 16.

- ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل؛
- رفع الإنتاج ولإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني؛
- تمكين المنتجين من ممارسة مسؤوليتهم في استغلال لأراضي؛
- إقامة صلة خاصة بين دخل المنتجين وحاصل الإنتاج؛
- وعليه يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية استغلال الأراضي الفلاحية استغلالاً أمثل والمحافظة على طابعها الفلاحي كما جاء في المادة 18 من القانون رقم 87-19¹.

4- الشكالية:

أوجب المشرع اتباع إجراءات شكالية دقيقة في تحرير العقود التي تتضمن نقل أو تغيير أو تعديل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية وإن كل عقد لا يتم وفق الإجراءات المقررة يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً، يجب إ فراغ العقد في شكل رسمي طبق لنص المادة 324 مكر 1 من القانون المدني.

كما أنه نصت المادة 2 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 90-50² على أن الإدارة المكلفة بأموال الدولة هي التي تقوم بإعداد العقد الإداري، وبالتالي يودع ملف إنشاء المستثمرة الفلاحية لدى المديرية الولائية لأموال الدولة، ويتم تحرير العقد في نسخة أصلية ونسختين أخريين تخصص إحداها للإشهار والحفظ العقاري والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل والشهر العقاري³.

1- ياسمين صغايرية، مرجع سابق، ص 17.

2- المرسوم التنفيذي 90-50، المؤرخ في 6 فيفري 1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار قانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر لسنة 1987 وكيفيات ذلك، ج.ر.ج. ج عدد 06، الصادر في 7 فيفري 1990.

3- الزبير بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 32.

في حين أنه يؤجل تسليم منح العقد الإداري في حالة قيام وضعية تنازعية لم يثبت فيها وتتضمن ملكية الأراضي التي اتخذت أساس عقاريا للحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين وهذا ما جاء به مضمون المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50. يمكن أن نستنتج وجود عقد عرفي فيما بين أعضاء المستثمرة الواحدة، لأنهم يشكلون جماعاتهم عن طريق الاختيار المتبادل وبمحض إرادتهم، لكن هذا العقد العرفي يتحول إلى عقد إداري مكتوب بعدما يبرمون العقد الجماعي مع الدولة ويقبلون محتوى هذا العقد الذي يضمهم.

5- دفع الإتاوة:

الاتاوة التي نص عليها القانون 10-03¹ في المادة 4 هو المبلغ المالي الذي تم الاتفاق عليه بين الأطراف في مجلس العقد في مقابل حصول صاحب الامتياز على المنفعة وحق الاستغلال، وهذه الاتاوة هي مبلغ زهيد مقارنة بقيمة الأرض وذلك من أجل تشجيع المستثمر الفلاحي على خدمة الأرض وتحسين قدراتها الإنتاجية، وهي أشبه ما تكون ضريبة ولا يمكن أن تكون ايجار².

ثانيا: الأركان الموضوعية الخاصة

يقصد بالأركان الموضوعية الخاصة للعقد الإداري العناصر الجوهرية التي يجب أن تتوفر في العقد لكي يكون صحيحا وقانونيا التي أوجبها القانون 10-03 لاسيما الشروط المتعلقة بالمستفيد وبما أن المستثمرة الفلاحية هي شركة أشخاص مدنية فهي تقوم على نفس أركان الشركة، وعليه سنقوم بدراسة هذه الأركان كما يلي:

• الشروط المتعلقة بالمستفيد:

من بين الشروط المتعلقة بالمستفيد نجد شروط المتعلقة بالحالة بالمستفيد نجد شروط متعلقة بالحالة الشخصية للمستفيد (أولا) وشروط المهنية (ثانيا).

1- قانون رقم 10-03، مرجع سابق

2- الزبير بريك، مرجع سابق، ص 32.

أولاً: الشروط المتعلقة بالحالة الشخصية للمستفيد:

حددت المواد 5، 6، 7، 19 من القانون رقم 10-03 الشروط الواجب توافرها في

المستفيد والذي يدعى المستثمر صاحب الامتياز وهي كالتالي:

1- أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً

2- أن يكون جزائري الجنسية

3- عدم معاداة الثورة التحريرية.

تجدر الإشارة الى ان المستفيد باعتباره سيكتسب حقوقاً تنشأ على ذمته مقابل

التزامات فعليه ان يستوفي الشروط العامة لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، والمتمثلة في

الاهلية الكاملة لمباشرة حقوقه المدنية بمعنى:

1- ان يكون راشداً وذلك بإتمامه 19 سنة كاملة

2- ان يتمتع بقواه العقلية

3- لم يحجز عليه وهذا حسب ما جاء في نص المادة 40 من القانون المدني

وبالنسبة لشروط التمتع بالأهلية القانونية 19 سنة يستخلص من القواعد العامة.

ثانياً: الشروط المهنية للمستفيد:

الشروط المفروضة لاستغلال الأراضي الفلاحية وفق نص المادة 10-03 والتي يجب ان

تتوفر في المستثمرين من اجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وهي كالتالي:

- استغلال الأراضي بصفة مباشرة و شخصية وهذا ما ورد في نص المادة 22 من

القانون 10-03.

- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي.

- حماية الأملاك السطحية الملحقه¹.

تمنح الدولة الأراضي الفلاحية للأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط استغلالها استغلالاً

امثل والمحافظة على طابعها الفلاحي، يمكن منح هذه الحقوق لجماعات تتكون من

1- ياسمين صغائرية، مرجع سابق، ص ص 19-20.

اشخاص يمارسون مهنة المهندسين وتقنيين فلاحيين، وعمال موسمييين وكذا الفلاحين الشباب.

يمكن تصنيف الشروط المتعلقة بالحالة المهنية للمستفيد وفق درجات من جهة، ووفق أولويات من جهة أخرى. وتتمثل هذه الدرجات وفق المادة المذكورة أعلاه فيما يلي :

1-الدرجة الأولى:

- العمال الدائمون وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة عند اصدار هذا القانون.

2-الدرجة الثانية: جماعات تتكون من

- اشخاص يمارسون مهنة مهندسين و تقنيين فلاحيين

- عمال موسمييون

- فلاحون شباب

3- الدرجة الثالثة:

- المجاهدون وذوي الحقوق ولهم الأولوية في كل الحالات السابقة

وفي كل الحالات لا بد ان يكون الشخص مارس الفلاحة او متكون في المجال الزراعي نظرا لكون المستفيد ملزما بالعمل الشخصي والمباشر داخل المستثمرة وهذا ما ورد في نص المادة 21 من القانون رقم 87-19¹.

• تعدد الشركاء:

ان عقد الشركة يستلزم وجود شخصان طبيعيين او اعتباريان او اكثر على المساهمة في نشاط مشترك كما جاء في نص المادة 416 من القانون المدني طبقا للقواعد العامة.

• الحصص:

في المستثمرات الفلاحية تتمثل الحصص في الحقوق العينية العقارية في حق الامتياز، وحق امتلاك الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة، وتحقق اغراضها وقبول المخاطر

1-سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص ص 59-63

والنتائج التي ترد عليها¹.

• اقتسام الأرباح والخسائر:

بحكم الاستقلال المالي والإداري الذي تتمتع به المستثمرة الفلاحية يجب ان يشترك جميع المستفيدين في الأرباح وان يتحملوا جميع الخسائر بالقسط، فالقول بخلاف ذلك أي إعفاء احدهم من الخسائر مع مقاسمة الأرباح يجعلها شركة اسد وبالتالي تعد باطلة².

• القرار الولائي المكرس للاستفادة من المستثمرة الفلاحية:

بعد الانتهاء من عمليات تقسيم الأراضي وتوسيع وسائل الإنتاج على مختلف المستثمرات، وبناء على الاتفاق المكتتب المبرم بين الأعضاء المتضمن تكوين جماعة منتجين، محضر تقسيم الأراضي ومحضر تحديد اللوعاء العقاري الخاص بكل مستثمرة، المخطط البيوطوغرافية للمستثمرة، يصدر الوالي قرار الاستفادة باقتراح من مديرية المصالح الفلاحية³.

في الأخير يمكن القول أنه تم رفع التجميد عن منح الأراضي الفلاحية بصدور المنشور الوزاري المشترك رقم 185 بغية السماح باستغلال كافة الأراضي الفلاحية المتوفرة، كما يوضح هذا المنشور شروط منح الأراضي الفلاحية الفائضة التابعة للأموال الوطنية.

يتم منح الأراضي حصرا لصالح المجاهدين وذوي الحقوق كما حددهم القانون رقم 91-16 المؤرخ في 14/09/1999، المتعلق بالمجاهد والشهيد، مع الأخذ بعين الاعتبار كأولوية حتمية المجاهدين بدون عمل وذوي الحقوق بدون عمل الذين أدو تكويننا له علاقة بالإنتاج الفلاحي.

ومن أجل الشروع في عملية توزيع الأراضي تؤسس لجنة متخصصة يترأسها مدير المصالح الفلاحية، هذه اللجنة المتخصصة تتكلف بما يلي:

1- إدريس بن زاهية، مرجع سابق، ص 39.

2- سوسن بوصبيعات، مرجع سابق، ص 101.

3- ياسمين صغيرية، مرجع سابق، ص 21.

- إحصاء الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والتي لم توزع بعد؛
- جرد المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي تستلزم لشغل المناصب المتوفرة؛
- دراسة ملفات المترشحين للاستفادة من الأراضي الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة ضمن هذا المنشور؛
- تعيين لكل مترشح مقبول قطعة أرض من الأراضي المتوفرة¹.

¹-ياسمين صغايرية، مرجع سابق، ص 21.

المبحث الثاني

الأجهزة المتدخلة في تسيير المستثمرات الفلاحية

لقد أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية وكذا محلية ومديريات جهوية وكذا صناديق من أجل مراقبة التسيير الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، وهذا من أجل حماية هذه الأراضي من الانحرافات المتعلقة بسوء استغلالها أو عدم استثمارها استثمارا مباشرا وهذا من أجل حمايتها وتحسين في تنفيذ الإستراتيجية العقارية الفلاحية الجديدة مع مراعاة تدابير تأطير الدولة، وكذلك التحقيق بالتعاون مع إدارة أملاك الدولة في السندات العقارية المتعلقة بالمستثمرين وشرعية المعاملات المتعلقة بها.

وتتمثل هذه الهيئات في الأجهزة المسيرة على الصعيد المحلي (المطلب الأول)، وأجهزة على الصعيد المركزي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

على الصعيد المحلي

بعد إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بموجب القانون 87-19 والذي منح حق الانتفاع الدائم بموجب عقد إداري للمستثمرين المستغلين وبقاء الدولة مالكة حق الرقابة ومسؤولية على المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي واستغلالها استغلالا أمثل نظرا لوظيفتها الاجتماعية الهامة ولذلك تستطيع الدولة ممارسة حقها في الرقابة بواسطة أجهزتها المنصوص عليها في النصوص القانونية والتنظيمية في مديرية أملاك الدولة (الفرع الأول)، والمصالح الولائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر وبالضبط في سنة 1848 ومنذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال إدارة أملاك

الدولة قائمة، وهذا نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية والعادية للفرد والمجتمع باعتبارها إدارة عامة، حيث أنها هي الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة وتسييرها، كذلك تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة المخصصة والغير مخصصة.

كما نستطيع القول أن إدارة أملاك الدولة تقوم بدوين الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية كخبير عند قيام أعوانها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تملكها الدولة والمجموعات العمومية الأخرى¹.

أولا: مهام إدارة الدولة

من بين أهم مهامها أن دورها لا ينحصر فقط في تحصيل الموارد المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي إلى:

- من جهة تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تتضمن حماية حقوق الدولة.
- السهر على تقادي كل تصرف من شأنه المساس بالأملاك الوطنية.
- مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة.

ثانيا: صلاحيات أملاك الدولة

- المراقبة الدائمة لأملاك الدولة والتسيير الإداري لها.
- مسك سجلات قوام ممتلكات الدولة والجرد العام لها.
- المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية.

1- سليمان عولمي، النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الاقتصادي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة د. الطاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016، ص ص

- القيام بعمليات الخبرة والتقييم العقاري في عمليات الاكتساب (البيع، الإيجار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لفائدة الهيئات العمومية).
 - تسيير الشركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية.
 - القيام ببيع العقارات والمنقولات وتحصيل عائدات أملاك الدولة.
 - تمثيل الدولة أمام المحاكم إذا تعلقَت الدعاوى بأملاك الدولة.
- ومن كل هذا نستنتج أن إدارة أملاك الدولة هي المتصرف الوحيد في أملاك الدولة من حيث حمايتها ومراقبتها وتمثيلها أمام المحاكم¹.

الفرع الثاني

المصالح الولائية

يقصد بهيئات تنفيذ على المستوى الولاية كل من المجلس الشعبي الولائي والمجلس التنفيذي الموسع للولاية اللذين تناولهما المشرع على مستوى الولاية. وسنتطرق إلى هاتين الهيئتين على التوالي في ضوء النصوص التشريعية المنشأة لهما.

أولاً: المجلس الشعبي الولائي

يسهر المجلس الشعبي الولائي على حسن التحضير والتنفيذ الفعلي للعملية على تراب البلديات الولائية وفي هذا الإطار يجوز له أن يستدعي للمشاورة إنشاء مداولاته أي شخص يمكن أن يساعده بفضل اختصاصه ومعلوماته.

ثانياً: المجلس التنفيذي الموسع للولاية

يعمل المجلس التنفيذي الموسع للولاية على التنسيق مع جميع المجالس الشعبية البلدية الموسعة لإنجاز الأعمال التي تقتضيها ويختص في هذا المضمار باتخاذ جميع التدابير التي تساعد المجالس الشعبية البلدية الموسعة المعنية على متابعة عمليات التطبيق العملي وتضع تصرفها الوسائل الضرورية للتحضير والسير السليم التقني والمادي لتلك

1- سليمان عولمي، مرجع سابق، ص 33.

العمليات¹.

تباشر اللجنة الولائية مهامها في دراسة الملفات إذا كانت معلوماتها صحيحة و الملف كامل و من هذا المنبر لابد التعرف على تشكيلة هذه اللجنة:

أولا: تشكيلة اللجنة الولائية.

تتشكل اللجنة الولائية حسب نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 10-326² من:

- مدير أملاك الدولة
- مدير المحافظة العقارية
- مدير المصالح الفلاحية
- مدير التعمير والبناء
- مدير التنظيم والشؤون العامة
- ممثل مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا

يمارس هؤلاء الأعضاء مهامهم وصلاحياتهم تحت إشراف الوالي الذي يعد بدوره رئيسا للجنة

ثالثا: مهام اللجنة الولائية.

تتصب هذه اللجنة على مستوى الولاية تحت رئاسة الوالي حسب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 لدراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز كمرحلة ثانية تلي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومن بين هذه المهام إرسال الملفات التي تتطلب عملية دراستها معلومات تكميلية أو التأكد من صحة الوقائع والوثائق المصرح بها من طرف المستفيدين وبعد دراسة الملفات ومناقشة محتواها نميز بين حالتين حسب ما نصت عليه المادة 8:

1- حميدة إبراهيم الخليل، مرجع سابق، ص 30.

2- قانون رقم 10-326، مصدر سابق.

1- في حالة قبول الملف تسجل النتائج المتوصل لها في محضر لإرساله للوالي بصفته رئيس إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقا بقرار قبول الملف، وبعدها يقوم الديوان بالتوقيع على دفتر الشروط و إرساله الى إدارة أملاك الدولة لإعداد العقد.

2- في حالة رفض الملف يقوم الوالي بإصدار القرار وبعد ذلك يقوم بإعلام صاحب الامتياز عن طريق رسالة تبين سبب الرفض ، مع ارسال نسخة الى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

المطلب الثاني

على الصعيد المركزي

تتولى عدة هيئات ومؤسسات رسمية مهمة الإشراف والتسيير على المستثمرات الفلاحية وفي مقدمتها لدينا وزارة الفلاحية والتنمية الريفية (الفرع الأول)، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

وزارة الفلاحية والتنمية الريفية

هي الجهاز المركزي الأساسي المسؤول عن رسم وتنفيذ السياسات الفلاحية والريفية في الجزائر.

تملك الوزارة هيكلًا تنظيميًا مركزيًا يتضمن عدة مديريات فرعية متخصصة، كما تعتبر وزارة الفلاحية والتنمية الريفية جزءًا أساسيًا من الجهود المبذولة لتحقيق التنمية المستدامة في القطاع الفلاحي، وتلعب دورًا حيويًا في تحسين مستوى معيشي الفلاحين وتعزيز الاقتصاد الوطني.

1- بلال عشور، لمياء حواوسة، مرجع سابق، ص ص 19-20

أولاً: الهياكل التنظيمية المركزية

تضم الإدارة المركزية تحت سلطة الوزير المكلف بها، مايلي:

الأمين العام، رئيس الديوان، المفتش العام، الهياكل وهذا طبقاً لما تقتضيه المادة الأولى المرسوم تنفيذي رقم 25-77 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري.

تنص المادة الأولى فقرة 12 من نفس المرسوم تنفيذي الهياكل التي تنظم الإدارة

المركزية وهي كالتالي:

- المديرية العامة للغابات، والتي يحدد تنظيمها بنص خاص.
- المديرية العامة للمصالح البيطرية.
- المديرية العامة للاستثمار والعقار الفلاحي.
- مديرية العامة مديرية حماية النباتات والرقابة والإستشراق.
- مديرية الشؤون القانونية والتنظيم.
- مديرية الإدارة والوسائل.

ثانياً: مهام هذه المديریات.

- تنظيم ومتابعة استغلال الأراضي الفلاحية.
- وضع السياسات والمعايير المتعلقة بالإستثمار.
- متابعة وتقييم برامج الدعم والمساعدات والقروض الفلاحية.
- الإشراف على المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة للقطاع¹.

1- وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، "مهام الوزارة"، الموقع الرسمي: www.madr.gov.dz، تم الإطلاع في 8 جوان

الفرع الثاني

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

استحدثت المشرع الجزائري طبقا لأحكام القانون 90-25¹ المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت مسمى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حيث أصدر المرسوم التنفيذي رقم 96-87² الذي يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو حسب المادة 5 منه أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها في تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية.

لقد أعطاه المشرع الحق في أن يمارس الرقابة على المستثمر الفلاحي عن طريق زيارات ميدانية في كل وقت، وذلك من أجل التأكد من مدى مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10-03³ والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا لبنود دفتر الشروط المبرم بين الطرفين وبموازاة ذلك يلتزم أثناء عملية المراقبة بتسهيل عملية الرقابة وتزويد الأعوان بكل المعلومات المطلوبة⁴.

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الأداة الأساسية لتنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية، يكلف بجميع المهام المحددة في قانون رقم 90-25⁵ المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995.

1- المرسوم رقم 90-25، مصدر سابق.

2- المرسوم رقم 96-87، المؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج.ر.ج. عدد 15، الصادر في 28 فيفري 1996، المعدل والمتمم.

3- قانون 10-03، مصدر سابق.

4- فهيمة لقاف نهاد شهيوب، حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في قانون، تخصص قانون عام داخلي، قسم الحقوق، 2017-2018، ص 43.

5- قانون رقم 90-25، مصدر سابق.

- يقوم بمراقبة عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المشكلة للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ويتخذ كل ما هو مناسباً في هذا الشأن.

- يمارس الديوان حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع هذا ما نصت عليه المادة 52 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 السالف الذكر "إن الشفعة الممارسة على الأراضي الفلاحية شفعة إدارية تختلف عن الشفعة المدنية".

إن دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعتبر ممثلاً للدولة على حماية أملاكها الخاصة ويسعى لاتخاذ كل التدابير الملائمة باعتباره ضابطاً ومنفذاً للسياسة الوطنية العقارية الفلاحية وبما أنه يمارس السلطة على الأراضي الفلاحية الخاصة لحمايتها والحفاظ عليها في إطار سياسة التوجيه الفلاحي فمن الضروري أن تكون له سلطات موسعة على الأراضي الفلاحية باعتباره ممثلاً لمالك الرقبة وهي الدولة.

ولقد منحت للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة ذات أولوية هي تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، حيث تم تعديل المادة الخامسة من المرسوم 96-87¹ بموجب ذلك أصبح الديوان مكلف بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة وبتفويض منها فيقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بما يلي:

- يقوم بتحويل نمط استغلال الأراضي الفلاحية من حق الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز وبعد الانتهاء من هذه العملية يقوم بعدها بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي المتوفرة.

- يقوم بمسك بطاقات المستثمرات الفلاحية وفهرستها.

- يقوم بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

1- المرسوم رقم 96-87، مصدر سابق.

- كما يكلف بضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الممنوحة عن طريق الامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والامتثل من أصحاب الامتياز ويسهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.
- كما لا يجوز إنشاء أي بناء أو تهيئة على الأراضي الفلاحية إلا بناء على ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره يتمتع بسلطة تقديرية في مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية¹.

1- عائشة حريتي، عقد الامتياز كآلية قانونية للسياسة الفلاحية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في قانون العام، كلية الحقوق "سعيد حمدين"، جامعة الجزائر "1" بن يوسف بن خدة، 2020-2021، ص 147-148.

الفصل الثاني

آليات تسيير المستثمرات الفلاحية والمنازعات الناشئة عنها

تخضع آليات استغلال المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري لإطار قانوني دقيق يهدف إلى تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، وضمان الإستدامتها وحمايتها من التعديات ، فقد جاء قانون 10-03 المؤرخ في 15 أغسطس 2010 ليحدد شروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي عن طريق نظام الإمتياز، حيث يمنح المشرع المستثمر حق الإستغلال دون التصرف في الملكية، مع فرض التزامات قانونية صارمة لضمان حسن الإستغلال، كما يقر القانون جزاءات واضحة في حالة الإخلال بالتزامات المستثمر، تصل إلى فسخ عقد الإمتياز، مع إتاحة حق الطعن في القرارات الإدارية أمام القضاء، في هذا السياق يركز هذا الفصل على دراسة هذه الآليات القانونية لاستغلال المستثمرات الفلاحية (المبحث الأول)، مع دراسة المنازعات الناشئة عنها والتي تنجم غالبا عن عدم الالتزام بالشروط القانونية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

آليات استغلال المستثمرات الفلاحية

إن ضعف النتائج الاقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي خلال السبعينات دفع بالدولة إلى إعادة النظر في هيكلية القطاع الزراعي، حيث أدركت الدولة أنه لا سبيل للخروج من الأزمة الاقتصادية إلا بتراجعها عن السياسة الاشتراكية، ومع مطلع الثمانينات عرفت الدولة توجه سياسي قانوني اقتصادي جديد إذ انتهجت أيولوجية حديثة مبنية على أسس ليبرالية تسمح بالدخول في نظام اقتصاد السوق وتطبيق مبدأ الاستقلالية الاقتصادية في مختلف المجالات ومن بينها القطاع الفلاحي، فصدرت العديد من النصوص القانونية المتعلقة بالإصلاحات الاقتصادية وفي هذا المجال جاء الميثاق الوطني في 1986 ركز على ضرورة إعطاء الأولوية للقطاع الفلاحي وحث على وضع الية قانونية جديدة للاستغلال الفلاحي، ألغى نظام التسيير الذاتي وبعض أحكام قانون الثورة الزراعية، وسنت طرق لمعالجة ماهية عقد الإمتياز (المطلب الأول)، وكيف يتم إبرام عقد الإمتياز (المطلب الأول)، ثم الآثار المترتبة عنه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

ماهية عقد الإمتياز

إن الإمتياز الفلاحي هو عبارة عن عقد مركب يتشكل في عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلا عن وزير المالية، ويسبقه دفتر الشروط ملحق يتم إبرامه بين الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الإمتياز وذلك بعد استيفاء الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون رقم 10-03 وهو ذو طبيعة مختلطة وكذا متعدد الأطراف (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مديرية أملاك الدولة، المستثمر صاحب الإمتياز).

حيث نص قانون التوجيه الفلاحي في المادة 17 منه على أن نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة هو الامتياز كنمط حصري للاستغلال إلى تعريف عقد الامتياز (الفرع الأول) إلى خصائصه (الفرع الثاني) إلى شروط عقد الامتياز (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف عقد الامتياز

هو اسناد استغلال أموال عامة أو خاصة تابعة للدولة أو لأحد الأشخاص من القانون الخاص وهذا لمدة محدودة ومؤقتة وبمقابل أجل أو أجر أو أتاوة معينة وقد اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف شامل لهذا النوع من العقود¹.

يعرف عقد الامتياز لغويا أنه الربط والوصول ويقال عقد الشيء بغيره أي أوصله به ويعتبر لفظ عقد عن العهد وهذا ما جاء بقوله "يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود"².

والامتياز يعد من أشهر العقود الإدارية وهو عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز³.

عقد الامتياز في القانون الإداري أو امتياز المرفق العام هو عقد إداري من نوع خاص يحتوي على نوعين من الشروط شروط تعاقدية تتعلق بنصوص مالية تضمن حقوق للملتزم مقابل تشغيل المرفق العام ، ويحكمها مبدأ التوازن المالي العقد ومن أمثلتها الشروط المتعلقة بمدة الإلتزام وهي شروط لا تمتد لكيفية أداء الخدمة للمنتفعين و شروط لائحية

1- محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994، ص 144.

2- فريدة منور، عقود الامتياز في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2011-2012، ص 11.

3- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991، ص 108.

تتصل بتنظيم المرفق العام وتقوم الإدارة بإعدادها كما تملك سلطة تعديلها في أي وقت بما يتناسب وسير المرفق العام، والتي في الغالب تبين كيفية أداء الخدمة للمنتفعين¹.

وقد عرف المشرع الجزائري الامتياز في نص المادة 3 من القانون 08-16² "وهو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية مدة محددة مقابل دفع أتاوة سنوية"³.

وعرفه نص المادة 5 من القانون رقم 10-03⁴ الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط والذي يحدد عن طرق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية⁵.

الفرع الثاني

خصائص عقد الامتياز

بعد أن تم عرض لتعريف عقد الامتياز من الضروري أن نتطرق للخصائص التي يتمتع بها عقد الامتياز حتى نتمكن من التعرف على إجراءات إبرام هذا العقد ومن بين خصائصه ما يلي:

1- الامتياز حق عيني:

تنص المادة 12 من القانون 10-03 على انه: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يحول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض"، فالامتياز هو حق عيني عقاري

1- ماجد راغب الخلود، قانون الإداري، دار الفكر العربي، مصر، 1994، ص 456.

2- قانون رقم 08-16، مصدر سابق.

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

4- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

5- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

و الذي يعرف على أنه حق يخول لصاحبه سلطة مباشرة على المال و المقصود بالسلطة المباشرة أن الشخص صاحب الحق يمكنه أن يمارس حقه هذا دون الحاجة إلى شخص آخر يمكنه من ذلك¹.

2- حق محدد للمدة:

لقد حدد القانون رقم 10-03² الامتياز بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد وقد حددت المادة 26 منه الحالات التي ينتهي بها حق الامتياز:

- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده.
- بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز.
- عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.
- عند نزع حق الامتياز من اجل المنفعة العمومية³.

3- الامتياز عقد معاوضة:

هو عقد يلتزم فيه كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما حيث تلتزم الدولة بمنح حق الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد من أجل استغلال الأراضي الفلاحية مقابل أن يدفع المستفيد صاحب الامتياز أتاوى سنوية يتم تحديدها بموجب قانون المالية في شكل أقساط وفي أجال محددة وبالتالي فالمقابل في هذا العقد هو دفع الأتاوى⁴.

1- خديجة هاجر لباز الاستثمار في العقار الفلاحي في ظل قانونين 87-16 و 03-10، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2013-2014، ص 68.

2- قانون 10-03، مصدر سابق.

3- ليلي زروقي، عمر باشا حمدي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هوم، الجزائر، 2012-2013، ص 128.

4- ادريس بن زاهية، عبد الحفيظ رابحي، مرجع سابق، ص 20.

4-الامتياز حق قابل للانتقال وقابل للتنازل:

أ-حق قابل الانتقال:

فهذا الحق لا ينتهي بوفاة المستثمر بل ينتقل الى الورثة فيكون له مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم من اجل:

- اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في حالة وجود قاصر يجب الحصول على اذن قضائي طبقا للمادة 88 من قانون الاسرة.
- التنازل بمقابل او مجانا لأحدهم.
- التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون.

وفي حالة انقضاء اجل السنة وعدم اختيار الورثة في احدى الحالات المذكورة يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الجهة القضائية المختصة لذلك من اجل السير في ممارسة حق الشفعة.

ب-حق الامتياز قابل للتنازل:

وذلك طبقا للمادة 13 من القانون 10-03 "الا انه يجب على المستثمر صاحب الامتياز الراغب في التنازل عن حقه في الامتياز ان يخطر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المترشح لاقتناء حق الامتياز ذلك طبقا للمادتين 15-17 من نفس القانون، وهنا يحق للأعضاء الاخرين في المستثمرة ممارسة حق الشفعة وفي حالة امتنأهم يمكن للديوان ممارسة هذا الحق¹.

5- الامتياز عقد وارد على الأراضي الفلاحية:

فهو نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية يهدف من خلاله الى رفع مستوى القطاع الفلاحي وذلك بعصرنة وسائل الإنتاج وتحسين مداخل أصحاب الامتياز².

1- ليلي زروقي، عمر باشا حمدي، مرجع سابق، ص 128.

2- حميدة إبراهيم الخليل، مرجع سابق، ص 65.

6- حق الامتياز قابل للرهن:

بالرغم من اشتراط المادة 884 من القانون المدني في المدين الراهن ان يكون مالك العقار للرهن يمنح حق الامتياز الفلاحي حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض.

7- حق الامتياز قابل للحجز:

طبقا للمادة 13 من القانون رقم 10-103¹ فالامتياز حق عيني عقاري قابل للحجز عليه وتطبق عليه إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في المادة 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

الفرع الثالث

شروط عقد الامتياز

لإبرام عقد الإمتياز لابد من إستوفاء كل الشروط الواجب توفرها في الشخص المستفيد ومن بين هذه الشروط مايلي:

أولاً: الشروط العامة لإبرام عقد الامتياز

لانعقاد العقد وحتى يكون صحيحا خاليا من كل العيوب فانه يتوجب احترام الشروط العامة والخاصة لإبرام حتى يكون نافذا في مواجهة الغير ويرتب حقوقا للأطراف المتعاقدة ونبدأ بالجانب الشكلي كما يلي:

1- الرضا:

هو موافقة الوالي في شكل قرار إداري يتضمن تخصيص قطعة ارض جماعية والقبول الذي تقدمه الجماعة في شكل عقد تصريحي حيث تنص المادة 574 من القانون المدني على ما يلي: "لا بد من وكالة خاصة لكل عمل ليس من اعمال الإدارة لاسيما في البيع والرهن والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة امام القضاء..."

1- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

2- حميدة إبراهيم الخليل، مرجع سابق، ص 65.

المستفيد في حالة المستثمرة الفردية أما الدولة فتكون ممثلة بمدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد دفتر الشروط اما أملاك الدولة فيعد عقد الامتياز، كما يتولى التأكد من فهم المستفيد او ممثل المجموعة الأعباء والشروط وقبولها، مما يعني ان هذا العقد عبارة عن عقد إذعان استنادا إلى نص المادة 70 من القانون المدني وتنص على انه يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها¹.

2- المحل:

هناك محلان لهذا العقد أولهما حق الامتياز المؤقت 33 سنة قابلة للتجديد الذي يمارس على الأرض الممنوحة وثانيهما الأملاك السطحية المكونة لذمة المستثمرة المتنازل عنها ان وهذا ما ورد في المادة 06 من القانون 10-03² التي تنص على ما يلي "... تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 عقد تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز وعندما يتعلق الامر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبحصص متساوية..".

3- السبب:

السبب في إنشاء المستثمرات الفلاحية هو ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثل ورفع الإنتاج والإنتاجية لتلبية احتياجات الاقتصاد الوطني ومنه يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية التنفيذ بهذا الالتزام الذي تكلمت عنه المادة 29 من القانون رقم 10-03.

4- الشكلية:

الشكلية في عقد الامتياز هي الإجراءات و المتطلبات القانونية التي يجب توفرها لإبرام العقد وضمان صحته وقانونيته وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون

1- سلمى بكار، مرجع سابق، ص ص 74-75.

2- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

المدني والتي جاء فيها: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

كما نصت المادة 55 من القانون 90-25¹ المتضمن التوجيه العقاري على ان المعاملات العقارية التي تنص على الأراضي الفلاحية تنجز في شكل عقود رسمية، كما اعتبرت المادة 56 منه كل معاملة تمت خرقا لأحكام المادة السالفة الذكر باطلة وعديمة الأثر².

ثانيا: الشروط الخاصة لإبرام عقد الامتياز

تنص المادة 212 من المرسوم التنفيذي رقم 90-50³ المؤرخ في 06 فيفري 1990 والمتعلق بإعداد العقد الإداري على الرسمية بتبينها الجهة التي تعد هذا العقد وهي المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية الذي يحرر العقد في نسخة أصلية أو في نسختين أخريتين تخصص إحداها للمحافظة العقارية قصد إشهارها والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعدما تتم إجراءات التسجيل والشهر العقاري وإجراء الشهر في المحافظة العقارية هو الذي يرتب الأثر العيني المتمثل في سريان الحق في استغلال المستثمرة الفلاحية حسب القانون رقم 10-03 حيث تنص المادة 10 "يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط المذكور في المادة 4 المستثمر صاحب الامتياز والديوان والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبناء على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض"⁴

1- قانون رقم 90-25، مصدر سابق.

2- يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 182.

3- المرسوم التنفيذي رقم 90-50، مرجع سابق.

4- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

وطبقا للمادة 18 من القانون رقم 10-03¹ "يثبت كل تغير لصاحب حق الامتياز بناءا على دفتر الشروط... لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعقد امتياز جديد تعده إدارة الأملاك الوطنية ويشهر في المحافظة العقارية".

فيفهم من النصوص السابقة ان الدولة ليست معفاة من تطبيق أحكام قانون الشهر العقاري والمقررة بالأمر رقم 74-75² ومراسيمه التطبيقية وعليه لا يمكن للإدارة التذرع بصلاحيات امتياز السلطة العامة لتضم املاكه إلى ذمتها أو تقرر أو تتشا أو تعدل أو تزيل حقا من الحقوق العينية العقارية دون ان يكون بيدها سندا رسميا مشهرا يبرر تصرفاتها ولان عملية الإشهار تختلف عن عملية التسجيل كون هذه الأخيرة الغرض منه هو استيفاء الدولة الجانب الضريبي وليس تحقيق الأثر العيني في نقل الملكية أو تغييرها³.

يعد تحول العقد المنح إلى عقد امتياز تنص المادة 06: "تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05، عقد تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ ويخصص متساوية"، ويكون هذا العقد بعد التوقيع على دفتر الشروط.

المطلب الثاني

إبرام عقد امتياز

عقد الامتياز كسائر العقود الواردة على العقار يكتسب خصوصية قانونية، فهو ليس تصرف عادي بل هو نظام قانوني يهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة العامة ومصالح الأفراد ويخضع لضوابط دقيقة المنظمة للعقود العقارية والإميازات بصفة عامة، إذ ينعقد بين

1- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

2- الامر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975، معدل و متمم.

3- مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في قانون الجزائري، الديوان الوطني للتشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 40.

طرفين، المانح لحق الامتياز والمستفيد من حق الامتياز (الفرع الأول) ويستوجب إجراءات قانونية لانعقاده (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أطراف عقد الامتياز

بما أن عقد الامتياز عقد اداري يبرم بين الدولة وشخص طبيعي من جنسية جزائرية يدعي صاحب الامتياز، في ظل القانون 10-103¹، لهذا فإن الامتياز هو عقد بين طرفين، الدولة كطرف معنوي عام والطرف الثاني المستثمر صاحب الامتياز، قد يكون شخص معنوي أو طبيعي².

أولاً: السلطة المانحة لعقد الامتياز الفلاحي

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة دراسة ملفات المستفيدين من حق الامتياز، حيث ترسل الملفات المقبولة إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد العقد، أما الملفات التي لم تبت ترسل إلى اللجنة الولائية لدراستها.

1- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87³، فهو يتخذ شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يخضع في علاقة مع الدولة إلى القانون الإداري⁴.

حدد الإطار التنظيمي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 وحدد أيضاً المهام المنوطة به، فتعددت مهامها بتعدد النصوص القانونية

1- قانون 10-03، مصدر سابق.

2- تسعديت اعراب، خالد حاتم، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة لدولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الخاص، تخصص قانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، سنة 2020-2021، ص 44.

3- مرسوم تنفيذي رقم 96-87، مصدر سابق.

4- تسعديت اعراب، مرجع سابق، ص 45.

- المتضمنة له، ومنها ما هو منصوص عليها في القانون 10-03 الذي وسع من صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ومن بين المهام المنسوبة له، ما يلي:
- يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على وجه الخصوص بتنفيذ إجراء تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز بعد تلقي ملفات المستفيدين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية ودراستها.
 - التنسيق مع اللجنة الولائية بخصوص دراسة الملفات التي تتطلب معلومات تكميلية أو تلك التي تستحق في الوثائق أو الوقائع المصرح بها.
 - التوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الإمتياز.
 - إرسال الملفات إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز باسم كل مستثمرة¹.

2- اللجنة الولائية:

- أنشأت اللجنة الولائية بمقتضى المادتين 02 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326² لتباشر مهامها إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى الإمتياز، فنستخلص أن هذه العملية تمر بمرحلتين من الدراسة، الأولى تتم أما المدير الوطني للأراضي الفلاحية كأصل عام وإستثناء وبطلب من الأخير تتم أمام اللجنة الولائية في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو المصرح بها وفق المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10³-326، ومن أجل مصداقية هذه اللجنة في دراسة الملفات كان لا بد أن تتضمن تشكيلتها عدة هيئات، لتواصل إلى القرار الصائب في قبول الملفات أو رفضها، فذكرت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم

1- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل قانون رقم 10-03، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013، ص68.

2- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مصدر سابق.

3- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مصدر سابق.

10-326 الأعضاء المشكلة للجنة الولائية فنصت على أنه: " تتشكل اللجنة الولائية المذكورة في المادة 06 أعلاه من:

- مديرية أملاك الدولة،
- مديرية الحافظة العقارية،
- مديرية المصلحة الفلاحية،
- مديرية التعمير والبناء،
- مديرية التنظيم والشؤون العامة،
- ممثلة مجموعة الدرك الوطني المختصة إقليميا.

يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه مساعدتها في مناقشة لدراسة الملفات التي تعرض عليها"¹.

3-إدارة أملاك الدولة:

وفقا لما ورد في المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30-90² المعدل والمتمم، فإن الوزير المكلف بالمالية يمثل الدولة في جميع العقود المتعلقة بالأملاك الوطنية العامة، ويكون مسؤولا رسميا عنها ويتولى جميع المعاملات المتعلقة بها.

تتناول هذه المهمة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-65³ المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، حيث يتم تفويض مدراء أملاك الدولة الولائيين في إعداد العقود التي تشمل الأملاك العقارية الخاصة بالدولة وإعطائها طابع رسمي كما نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 على أنه

1- تسعديت اعراب، مرجع سابق، ص47،

2-قانون رقم 90-30، مورخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج. العدد 52، الصادر في 2 ديسمبر 1990.

3-المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج. عدد 10 الصادر في - مارس 1991.

تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي: "تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية لأملاك الدولة...".

تنص المادة 08 من القانون رقم 10-03¹ على مايلي: "تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم مل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز".

بناء على ذلك، يمكن أن نستنتج أن إدارة أملاك الدولة تعد حصريا إعداد عقد الامتياز².

ثانيا: المستثمرون المستفيدين من عقد الإمتياز الفلاحي

يمنح عقد الإمتياز بموجب عقد، يتضمن هذا الأخير شروطا نص عليها القانون رقم 10-03³ في المديتين 02 و 05 منه، إذ يمنح كقاعدة عامة لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية استفاد من أحكام القانون 87-19 والذين يحوزون عقود رسمية مشهرة في المحافظة العقارية أو من الوالي.

1- أصحاب المحررات المشهرة:

أصحاب المحررات المشهرة وفق لمفهوم القانون 10-03 هم: أعضاء المستثمرة الفلاحية الذين يحزمن عقودا إدارية مسجلة ومشفرة بالمحافظة العقارية، ويتطلب القانون 10-03 أن يكون العقد الإداري المحدد حق الإنتفاع بالأراضي التابعة للدولة، حيث أن الشروط الكلية والموضوعية المنصوص عليها في القانون 87-19 نظرا لأهميتها كونه يتضمن إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁴.

1- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

2- حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 101.

3- قانون 10-03، مصدر سابق.

4- حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 16.

- حددت المادة 2 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 90-50 المتعلق بإعداد العقد الإداري¹، الشروط المتعلقة بالعقد الإداري والمتمثلة في المحل والشكلية والإتاوة وثمان الممتلكات المتنازل عليها بمطلق الملكية².
- أصحاب العقود التوثيق المشهرة من بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية والذين حصلوا على حق العقاري لهم من قبل المستفيدين الأصليين وذلك وفق للشروط التي نص عليها القانون رقم 87-19 لم تتركس بعقد إداري من طرف إدارة أملاك الدولة، بمعنى أن هذه الأخيرة لم تغير من عقد الإداري الأصلي ليحل المتنازل له محل المتنازل عن الحقوق العينية العقارية إلى جانب المستفيدين الباقين بالمستثمرة الفلاحية، الأمر الذي أدى إلى تنوع عقود الاستفادة لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة، ولهذا نجد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 06 من القانون 10-03، قد استعمل مصطلح العقود الرسمية المشهرة، قاصدا بذلك أيضا أحقية هذه الفئة من الاستفادة من حق الامتياز³.
- أصحاب الشهادات التوثيقية المشهرة، بما أن حق الانتفاع الدائم قابل للتنازل وقابل للنقل أيضا، فعند هلاك المستفيد يمكن أن تنتقل حصته في الحق العيني العقاري المشاع إلى ورثته بحكم نص المادة 23 من القانون 87-19، بعد إثبات صلة الورثة بموروثهم عن طريق عقد الفرية وانتقال الحقوق العينية بموجب الشهادة التوثيقية. وعليه فإن الشهادة التوثيقية تعتبر عقد رسمي مشهر، تعطي للورثة المستفيد الحق في الاستفادة من حق الامتياز، إعمالا بنص المادة 30 من القانون 10-03⁴ والمادة 09 من المرسوم

1- مرسوم تنفيذي 90-50، مصدر سابق.

2- يوسف بن رقية: "شروط إسقاط حق الانتفاع في قانون المستثمرات الفلاحية"، المجلة الجزائرية قانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد 2، 2001، ص 129.

3- حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 21.

4- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

التنفيذي 10-326 إذا ما تم تقديمها إلى جانب وثائق أخرى مطلوبة أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في الأجل القانونية الممنوحة¹.

1- أصحاب القرارات الولائية:

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

يسجل الوعاء العقاري الذي في صورة انتفاع محل القرار في سجل مشتملات أملاك الدولة، وليس في سجل الحفظ العقاري، ومن هنا يمكن القول أن نوع الحق الذي يربته القرار الولائي ليس بحق عيني، وإنما هو حق شخصي يتمثل في حق الإستفادة من الأراضي الممنوحة، وبالتالي فهذا الحق يرتب حقوقا والتزامات في مواجهة الإدارة ولا يمكن أن يحتج به ضد الغير، فلو افترضنا أن الحق الذي يمنحه الوالي بموجب قراره هو حق عيني، لثم شهره حسب ما يستوجبه القانون، بحيث تنص المادة 15 من الأمر 75-74² والمتضمن مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري: "كل حق للملكية، وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في المجموعة العقارية..."

ومن هنا يظهر الاختلاف الواضح بين كل من مضمون العقد الإداري، الذي يتمثل في حق عيني عقاري يقارب حق الملكية من حيث الخصائص التي يتميز بها، وبين مضمون قرار الوالي الذي يتمثل في حق الاستفادة فقط من إستغلال الأراضي الفلاحية ولم يخضعه القانون لهذا الإجراء بل يكفي تسجيله في سجل مشتملات إدارة أملاك الدولة³.

1- حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 24.

2- الأمر رقم 74-75، مصدر سابق.

3- حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 37.

الفرع الثاني

إجراءات إبرام عقد الامتياز

أولاً: منح الامتياز عن طريق الترشح

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

1- إجراءات سابقة لإبرام عقد الامتياز:

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

أ- إعلان الترشح:

يتجلى من نص المادة 25 فقرة 1 من القانون رقم 10-03¹ أن محل الامتياز عن طريق الترشح يتمثل في الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها المتوفرة. ويقصد من ذلك تلك الأراضي والأمالك السطحية غير الممنوحة للمستثمرين الفلاحية، حيث يدخل ضمن هذا المفهوم الأراضي الفلاحية التي لم يقيم أصحاب حق الإنتفاع الدائم عليها بتقديم طلب تحويله إلى حق إمتياز وكذا الأراضي التي تم إسقاط حق الانتفاع عليها.

في هذا الإطار نصت المادة 17 من القانون رقم 10-03 على إمكانية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإعلان الترشح لمنح الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة مع ضرورة احترام المادة 15 من نفس القانون. بالرجوع إلى المادة نجد أن الأمر يتعلق بتنازل المستثمر الفلاحي عن حقه العيني العقاري حيث يتدخل أيضا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند الضرورة عن طريق ممارسة حق الشفعة، في الحالة يطبق على الأراضي

1- قانون 10-03، مصدر سابق.

المسترجعة نظاما خاصا لمنح الإمتياز عليها ذلك وفقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي 10-326¹.

أما عن مشتملات إعلان الترشح، فقد حددتها المادة 04 من القرار الصادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية بتاريخ 11 نوفمبر 2012. إذ يجب أن يتضمن على الخصوص التحديد الدقيق والفصل للأوعية العقارية الواجب منحها عن طريق الامتياز وأماكن تواجدها، محتويات ملف الترشح ومكان إيداعه وأخيرا بيان تاريخ نهاية أجل الإيداع.

بالنسبة للأشخاص المعنوية بالترشح، نجد أن الإمتياز الفلاحي يمنح للشخص الطبيعي المتمتع بالجنسية الجزائرية وعدم اتخاذ الشخص المعني سلوكا غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني. وبالإشارة إلى المادة 17 من القانون رقم 10-03 نجد أنها منحت الأولوية للاستفادة من حق الامتياز عن طريق الترشح لبعض الفئات حيث جاء النص الاتية: ".....وتعطي الأولوية إلى:

– المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب إمتياز متعددين

– المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم

– الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية و /أو تقنية ويقدمون مشايخ لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها"⁽²⁾.

ب- دراسة ملفات الترشح:

أنشأ القرار الوزاري الصادر بتاريخ 11 نوفمبر 2012 لجنة خاصة تتولى دراسة ملفات المعنيين بالترشح ولقد قامت المادة 05 من هذا القرار بتحديد تشكيلتها. تقوم هذه اللجنة الخاصة بدراسة طلبات الحصول على حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة

1- طيب قبايلي، "تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استعمال العقار الفلاحي"، المجلة الأكاديمية للبحث

قانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، المجلد 8، العدد 2، بجاية 2013، ص 56.

2- تسعديت اعراب، مرجع سابق، ص 55.

بموجب إعلان الترشح مع مراعاة الأولوية التي منحتها المادة 17 من القانون 10-03¹، حيث تعتمد هذه اللجنة الخاصة عند دراسة طلبات الترشح المقدمة على معايير مختلفة بحسب الفئة المقدمة لطلب الترشح.

عند الانتهاء من دراسة ملفات طلبات منح الامتياز التي قامت بها اللجنة الخاصة تحرر هذه الأخيرة محضرا بأشغالها وفقا لما جاء به القرار الوزاري المؤرخ في 11 نوفمبر 2012، ترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما تقوم بإعداد القائمة الإسمية للترشحين المقبولين التي تعرض على الوالي المختص إقليميا للترخيص بمنحهم حق الامتياز².

أخيرا يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بناءا للمحضر المعد من طرف اللجنة الخاصة بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول الذي تتوفر فيه الشروط المذكورة في المادة 04 من القانون 10-03، ثم يقوم الديوان بإرساله مع ملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة للولاية بغرض إعداد عقد الإمتياز³.

2- إجراءات لاحقة لإبرام عقد إمتياز الفلاحي

باعتبار أن عقد إمتياز الفلاحي يمنح حق عيني عقاري طبقا للمادة 04 من القانون رقم 10-03، فإنه يجب أن يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر.

أ- تسجيل عقد الإمتياز الفلاحي:

يجب أن يفرغ عقد الإمتياز الفلاحي في قالب رسمي طبقا لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني وتبعا لذلك فإن المادة 06 من القانون 10-03⁴ جاءت لتبين الجهة التي تعد هذا العقد ألا وهي إدارة أملاك الدولة على أن لها صلاحية إبرام جميع العقود

1- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

2- طيب قبائلي، مرجع سابق، ص 60.

3- طيب قبائلي، مرجع نفسه، ص 60.

4- قانون 10-03، مصدر سابق.

المتعلقة بالأموال الوطنية الخاصة طبقا لأحكام القانون رقم 90-30¹ المتعلقة بالأموال الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفية إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة كما يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر طبقا لأحكام الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري².

ب- شهر عقد الإمتياز الفلاحي:

الشهر العقاري يثبت ملكية العقار والحقوق العينية الواردة عليه لشخص معين ليحتج بها في مواجهة الغير، يتم تنظيمها في سجلات معدة لإطلاع كافة مما يجعل الملكية العقارية والحقوق العينية الواردة عليها ثابتة ذات حجية مطلقة³، وبما أن عقد الامتياز الفلاحي يمنح للمستثمر حق عيني عقاري وهو حق الانتفاع بالأرض التابعة بالأموال الخاصة للدولة فإن هذا الحق لا ينتقل إليه ولا يحتج به على الغير إلا إذا تم شهر عقد منحه بالمحافظة العقارية طبقا لما أشارت إليه المادة 10 من القانون رقم 10-03 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 هذا ويتم شهر العقد تبعا لقواعد الشهر العيني في المناطق الممسوحة وحتى في حالة غياب الإيداع المسبق لوثائق المسح ويتعين على المحافظين العقاريين في هذه الحالة تسليم نسخة من العقد المشهر إلى مصالح مسح الأراضي لتعيين وثائق المسح، أو يتم شهر العقد تبعا لقواعد الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة حتى لا تتعطل عملية إعداد العقود وشهرها لعدم وجود مراجع المسح.

وطبقا للمادة 08 من القانون 10-03 فإن عملية إعداد عقد الامتياز وإجراءات وتسجيله وشهره بالمحافظة العقارية تعفي من جميع المصارف، وبإتمام إجراءات شهر هذا العقد يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسليم نسخة من العقد للمستثمر، والقيام

1- قانون 90-30، مصدر سابق،

2- ليلي زروقي، عمرحمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 61.

3- مجيد خلفوني، العقار في قانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 188.

بشكليات تسجيل المستثمرة في بطاقةية المستثمرات الفلاحية المنشأة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 16 جوان 2011 المتعلق ببطاقية المستثمرات الفلاحية، وذلك على نفقة صاحب الامتياز¹.

ثانيا: تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد الامتياز

يمنح الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 10-03 لأعضاء المستثمرات الجماعية والفردية الذين وفوا بالتزاماتهم والمستفيدين من أحكام القانون رقم 87-19 والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي. وذلك باتباع الإجراءات التالية:

1- إيداع الملف:

يمنح حق الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية وفقا لأحكام القانون 87-19، أجل مدته 18 شهرا ويكون ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية لدى لديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإيداع طلب التحويل الى حق الامتياز حسب نص المادة 30 فقرة 1.

وعند انتهاء مدة 18 شهرا يجب أن يعذر المستثمر بإعذارين متتاليين لمدة شهر واحد وذلك بعد الإثبات من طرف المحضر القضائي ويطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهذا برجع لنص المواد 408 إلى 412 من قانون إجراءات المدنية والإدارية يجب أن يتم التبليغ الرسمي شخصا.

أما فيما يخص الورثة أو حالة وفاة المستفيد الأصلي والإدارة لاتعلم بالوفاة ولا بالورثة المعنيين يكون المر صعبا ومعاقدا ويعتبرون متخلون عن طلباتهم في حالة عدم الإيداع حسب نص المادة 30 فقرة 1 و 2².

1- تسعديت اعراب، مرجع سابق، ص 58.

2- بلال عشور، لمياء حواوسة، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2022-2023، ص 29.

كما اشترطت المادة 9 من القانون رقم 10-326¹ لزوم شهر قرار الوالي المتضمن إسقاط الحقوق حتى يحدث الشهر أثره، غير أن المادة 78 فقرة 3 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدلة بموجب المادة 6 من الأمر رقم 95-26 التي تضمنت أن إسقاط الحقوق يكون بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً، إذا لم يتم إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، أي هنا يكون الإسقاط من الجهة القضائية المختصة، كما نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 على ما يجب أن يشمل ملف التحويل².

2-دراسة الملف:

تنصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ما يلي: "يودع ملف التحويل حق الانتفاع دائم إلى حق امتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية".

ويتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 5 من نفس المرسوم إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حسب الأجل المحددة في القانون، وفي حالة ما إذا تطلبت دراسة ملفات تحويل حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز واستلزم التحقق من الوثائق أو الوقائع المصرح بها يقوم الديوان الوطني بإرسالها إلى اللجنة الولائية لدراستها تحت رئاسة الوالي.

وعند إنتها اللجنة من دراسة الملفات نكون أمام قراراتين.

أ- قرار قبول الملف

هنا يقوم رئيس اللجنة بإرسال القرار إلى الديوان الوطني الذي يقضي بقبول الملف مرفقا بمحضر من أجل إتمام الشكليات المذكورة في المادة 05.

1- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مصدر سابق.

2- حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 30.

ب - قرار رفض الملف:

يقوم الوالي بإخطار المعني بالأمر عن طريق رسالة مسببة بالإضافة إلى نسخة منها للديوان الوطني تقضي برفض منح الامتياز، وهنا يمكن للمعني بالأمر الطعن لدى الجهة القضائية المختصة حسب ما ورد في المادة 08 من القانون رقم 10-326¹.

المطلب الثالث**آثار عقد الإمتياز**

إذا قامت المستثمرة الفلاحية الجماعية بصفة قانونية كان على عاتق كل عضو فيها واجبات نص عليها قانونها الأساسي في المواد من 16 إلى 21 وفي مقابل هذه الالتزامات رتب المشرع حقوقا لكل من المستفيد والدولة وسنتطرق في الفرع الأول إلى حقوق والتزامات المستثمر (الفرع الأول)، وفي الفرع الثاني حقوق والتزامات الدولة أو الإدارة (الفرع الثاني).

الفرع الأول**آثار عقد الإمتياز بالنسبة للمستثمر**

منح القانون 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-326² حقوقا والتزامات للمستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية وكذا توسيع دائرة التصرفات التي تسمح له بتطوير وتحسين مردود الإنتاج الفلاحي وان هذه الحقوق قيدها المشرع بشروط وشكليات يترتب على مخالفتها بطلان التصرفات وبذكرها حسب ما ورودها في القانون وكذا المرسوم التنفيذي المذكور.

أولا: حقوق المستفيدين

حسب الشروط المنصوص عليها في المادتين 119-120 من الأمر رقم 71-73 الذي يصبح للمستفيد حق انتفاع مؤبد قابل للنقل إلى فرع الذكور دون الإناث الذي تتوفر فيهم، اما إذا لم يكن للمستحق فروع ذكور او عدم وجود أي شخص فان الأرض المعنية

1- بلال عشور، مرجع سابق، ص 31.

2- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مصدر سابق.

تكون موضوع منح جديد طبقاً للأحكام هذا الأمر، كما يتمتع المستفيد بحقوق أخرى تتمثل في التزامات الدول.

اعفاء الفلاحين المستفيدين من الضرائب والرسوم لمدة 5 سنوات ومنح قروض خاصة بامتلاك التجهيزات مع إمكانية منح معونة مؤقتة¹.

ثانياً: التزامات المستفيدين

بطبيعة الحال إذا كان المستفيد يتمتع بحقوق فحتماً تقع على عاتقه جملة من الالتزامات

إذا أخل المستفيد بالالتزامات المذكورة بالمادة 126 من الأمر رقم 71-73 يفقد حقه في الاستفادة وتكون الجهة المختصة بإسقاط الحق هي المحكمة العادية².

الفرع الثاني

آثار عقد الإمتياز بالنسبة للإدارة

تتمتع الدولة باعتبارها طرفاً في عقد الإمتياز بمجموعة من الحقوق اتجاه المستثمر الفلاحي كحق الرقبة وحق الرقابة وحق ممارسة الشفعة ولها أيضاً الحق في تجريد المستثمر من حق الإمتياز وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع.

أولاً: حقوق الدولة مانحة الإمتياز

1- الحق في ملكية الرقابة:

تعرف الملكية في القانون بأنها " حق التمتع والتصرف في الأشياء " وحق الملكية يخول لصاحبه سلطة مباشرة على شيء محل الملكية التي يستطيع بموجبها ان يستعمله او يتصرف فيه في الحدود المسموح بها قانوناً.

وحق الاستغلال هو الحق الذي تمنحه الدولة للمستثمر صاحب الإمتياز لمدة 40

1- يوسف بن رقية، مرجع سابق، ص 122.

2- وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، مجموعة النصوص التطبيقية المتعلقة بالثورة الزراعية، 1972، ص 185.

سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوى، حسب ما جاء في المادة 04 من القانون رقم 10-03¹ وتحفظ بحق ملكية الرقبة لنفسها الذي يخول لها سلطة واسعة كسلطة الرقابة وتوقيع الجزاء في حالة الاخلال بالالتزامات.

2- الحق في ممارسة الشفعة:

تنص المادة 15 من القانون 10-03² على حق الدولة في ممارسة الشفعة لاقتناء حق الامتياز من طرف المستثمر صاحب الامتياز، عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره ممثلاً للدولة والهيئة المخولة قانوناً بذلك، وبهذا تصبح الدولة عند ممارستها لهذا الحق مالكة للرقبة وحق الامتياز معاً³.

حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326⁴ يجب على كل مستثمر يريد التنازل عن حق الامتياز اعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك مع تبيان مبلغ التنازل وهوية المتنازل له.

جاء في المادة 18 لنفس المرسوم على إلزام أعضاء المستثمرة الفلاحية بإفصاح عن ردهم للديوان الوطني في اجل لا يتعدى 30 يوم لكي يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للإجراءات اللازمة⁵.

3- الحق في الرقابة:

جاء في نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي على صلاحية الديوان الوطني في ممارسة لحق الرقابة في أي وقت شاء باعتباره ممثلاً للدولة لمعاينة النشاطات التي تقام على الأراضي الفلاحية والتأكد من أنها تطابق أحكام القانون رقم 10-03 وهذا ما تم النص عليه

1- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

2- قانون 10-03، مصدر سابق

3- بلال عشور، لمياء حواوسة، مرجع سابق، ص 51.

4- المرسوم التنفيذي 10-326، مصدر سابق.

5- بلال عشور، لمياء حواوسة، مرجع سابق، ص 52.

أيضا ضمن احكام المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 10-326 تحت عنوان رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

فالديوان بصفته ممثلا للدولة في ملكية الرقبة يمكنه في إطار الحفاظ على الأراضي الفلاحية وعدم تغيير طابعها الفلاحي، ان يقوم بعملية الرقابة في أي وقت وعلى صاحب الامتياز أثناء عملية الرقابة مساعدة الأعوان لتسهيل مهمتهم وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة.

والرقابة التي نصت عليها هذه المادة تشمل فقط النشاطات التي تحتاج الى ترخيص من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإقامتها على العقار الفلاحي، اما بالنسبة الى استغلال الأراضي من عدمه فله إجراءات خاصة به¹.

4-الحق في التجريد من حق الامتياز:

بما ان الدولة هي المالكة لرقبة الأراضي الفلاحية، يمكن لها تجريد المستثمر صاحب الامتياز من حق الامتياز، وليس شرطا أن يكون هذا التجريد عبارة عن عقوبة نتيجة لإخلال المستثمر بالتزاماته بل يمكن أن تمارس التجريد في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة، أيضا إذا كانت الأراضي الممنوحة كلها أو جزء منها مبرمجة من اجل انجاز المشاريع ذات المنفعة العامة².

ثانيا: التزامات السلطة المانحة للامتياز

تتمثل الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة وهي السلطة المانحة للامتياز في إعداد عقد الامتياز وتسليمه والتعويض عند نهاية عقد الامتياز.

1-إعداد عقد الامتياز وتسليمه:

يتضح من المادة 06 من القانون 10-03³ أن تحويل العقد الإداري المتضمن حق

1- حسناء بوشريط، مرجع سابق، ص ص 431-432

2- حسناء بوشريط، مرجع نفسه، ص 431.

3-قانون 10-03، مصدر سابق.

الانتفاع الدائم إلى عقد الامتياز يتم إعداده من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة، حيث يتم إعداد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر لوحده في حالة شيوع ويخصص متساوية عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية وباسم جميع الورثة في الشيوع تطبيقاً لنص المادة 12 من القانون رقم 10-03.

تلتزم السلطة المانحة للالتزام بإعداد العقود الأصلية وإتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري، تسلم نسختين منه للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يحتفظ هذا الأخير بنسخة واحدة، ويسلم النسخة الثانية للمستثمر صاحب الامتياز وهذا بعد استكمال شكليات التسجيل في بطاقةية المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.

2-التعويض عند نهاية حق الامتياز:

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

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

مبلغ التعويض يشمل فقط الأملاك السطحية والمتمثلة في المباني الاغراس ومنشآت الري، كما يشمل مبلغ التعويض أيضاً الامتيازات والرهون المحتملة التي تنقل المستثمرة أعمالاً بنص المادة 27 من القانون.

أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن في مبلغ تعويض أمام الجهات القضائية المختصة وهذا لضمان حق المستثمر لكل تعسف يصدر عن الإدارة¹.

1- بلال عاشور، لمياء حواوسة، مرجع سابق، ص ص53-54

المبحث الثاني

المنازعات الناشئة عن المستثمرات الفلاحية

نظرا لكون المستثمرة الفلاحية شركة أشخاص مدنية فان المنازعات التي تدخل فيها مع الغير او مع احد أعضائها تكون من اختصاص القضاء العادي بصفتها مالكة للرقبة في بعض الحالات ، و يؤول الاختصاص للقضاء الإداري في بعض المنازعات تطبيقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي. الا ان عدم وضوح بعض النصوص أدى الى تضارب الاجتهاد القضائي حول مسألة الاختصاص مما يحتم تدخل المشرع لوضع حد لهذا الاشكال، لذا سنتطرق الى دراسة المنازعات التي يختص بها القضاء العادي (المطلب الأول)، و المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يكون القاضي العادي مختصا إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية وأحد أعضائها أو مع أي شخص آخر سواء كان شخصا طبيعيا او معنوي يحكمه القانون الخاص (الفرع الأول) وكذا في بعض المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

أولا: المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.

ينظم القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي 10-326¹، بالإضافة إلى المادة 22 من الفصل الرابع التزامات المستثمر صاحب الامتياز حيث يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فانه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير

1- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مصدر سابق.

تحديد العلاقات فيما بينهم ولا سيما منها طريقة تعيين ممثل للمستثمرة وطرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية وكذا توزيع المداخل¹.

وقد تنشأ من جراء عدم احترام المنتجين مما يسبب أضرار لباقي أعضاء المستثمرة حيث في هذه الحالة يتولى احد الأعضاء او عدد منهم رفع دعوى ضد العضو أو الأعضاء المخلين بالتزاماتهم أمام القاضي العقاري طبقا للمادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والملاحظ أن النزاعات التي تثور بين أعضاء المستثمرة الفلاحية تكون من اختصاص القسم العقاري حصريا، غير أن المتابعة القضائية ضد احد الأعضاء لابد من الاطلاع المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بصفته صاحب الرقابة وهذا ما نلاحظه من المادة 28 من القانون رقم 10-03²، وكذا الفقرة الأخيرة من المادة 03 من دفتر الشروط ويترتب على هذا الاطلاع تحرير محضر للمخالفات التي قام بها العضو أو الأعضاء المنسوب لهم الخطأ.

يقوم الديوان حينئذ بأعذار العضو او الأعضاء المخالف وتجدر الإشارة أن المشرع لم يبين كيفية توجيه الاعذار ولقد استقر قضاء المحكمة العليا على هذا المبدأ فقضت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 29-02-2002 بموجب قرار تحت رقم 19297 حيث جاء في حيثياته... (ان النزاعات بين الشركاء في المستثمرة الفلاحية، يجب ان تسبق بطعن إداري مسبق يوجه للمصالح الفلاحية بالولاية طبقا لنص المادة 03 من المرسوم رقم 90-51، ولما اعتبر قضاة الموضوع الرسالة الموجهة من طرف المطعون ضده للمصالح الفلاحية بالولاية طعنا إداريا مسبقا وفق لأحكام المادة 03 المذكورة قد طبقوا صحيح القانون، كما أصابوا عند رفضهم التنازل الذي تم من طرف المطعون ضده بوثيقة عرفية لا قيمة لها أمام العقد الإداري الذي لا زال قائما...)

1- الزبير بريك، مرجع سابق، ص 91.

2- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد اعذاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار مع الملاحظة أن المشرع لم يذكر مدة الاعذار فهل نفس المدة المنصوص عليها في المادة 30 من نفس القانون؟ فتكون المدة حينئذ هي شهر في مفهوم المادة، وفي هذه الحالة يقوم الديوان الوطني بأخطار إدارة أملاك الدولة من أجل فسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، ويتم تبليغ المستثمر صاحب حق الامتياز بقرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويكون هذا الفسخ قابل للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة في أجل حددته المادة 28 بشهرين.

نصت المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن النظر في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية سواء ما تعلق منها بموجب القانون 10-03 أو المرسوم التنفيذي 10-326 وكذا دفتر الشروط الملحق به، حيث ترفع الدعاوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر الدعاوى، أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها¹.

لقد أورد المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط خاصة في رفع الدعاوى أمام القضاء من بينها الصفة والمصلحة في المدعى والمدعى عليه، وكذا الإذن اشترط القانون ذلك واعتبرها من النظام العام تحت طائلة الرفض شكلا طبقا للمادة 13 من نفس القانون، ويتم رفع الدعاوى أمام المحكمة المختصة إقليميا بعريضة مكتوبة ويجب أن تتضمن الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في المواد 14-15-16-17 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

أ- النزاع حول إدارة المستثمرة:

منح المشرع المنتجين الفلاحيين أصحاب الامتياز الحرية والاستقلالية في تسيير أمورهم

1- الزبير بريك، مرجع سابق، ص 92.

2- الزبير بريك، مرجع نفسه، ص 92.

على أن يكون الاستغلال جماعيا وعلى الشيوخ، ونصت المادة 22 من القانون رقم 10-03¹ على أن تكون المستثمرة الفلاحية المشكلة من مجموعة من أصحاب الامتياز، يتعين عليهم تحرير اتفاقية غير ملزمة للغير، تحدد العلاقة بينهم وكيفية تسيير شؤون المستثمرة وكذا عمليات الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها ونصت كذلك المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326² على أن صاحب الامتياز في المستثمرة الفردية أو الجماعية يمكنه إبرام اتفاقيات للشراكة مع الغير طبقا للمادة 21 من القانون رقم 10-03 حيث يمكن ان يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات، يتضمن هذا العقد البيانات المنصوص عليها في نص المادة السابقة، وهي تحديد مدة عقد الشراكة وهوية الأطراف واسم الشركة المتعاقدة مع المستثمر صاحب الامتياز، وكذا تحديد قيمة المساهمات وبرنامج الاستثمار وتوزيع المهام حسب المادة 22 من القانون رقم 10-03 كيفية المشاركة ونتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح وهذا الاتفاق لابد أن يتم بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل الموثق محرر العقد.

ب- في حالة النزاع حول تقسيم الأرباح:

في حالة نشوب أي نزاع حول الأرباح يكون القاضي المدني هو صاحب الاختصاص بالنظر في هذه النزاعات، وقصت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في نزاع يتعلق بطلب نصيب المنتج في المستثمرة الفلاحية، بناء على الاتفاق الذي تم بين جميع أعضائها والمتضمن تقسيم منتج الأشجار المثمرة (...حيث ترد المحكمة العليا بالرجوع للملف ان محل النزاع هو حرمان المطعون ضدهما من منتج بستان العنب وذكر الطاعنين، باعوا

1-قانون 10-03، مصدر سابق.

2-المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مصدر سابق.

بستان العنب واحتفظوا بكامل المبلغ رغم احقيتهم في المستثمرة الفلاحية وبالتالي فان قضاة المجلس قد طبقوا صحيح القانون وخاصة المادتين 15 و 17 من القانون 87-19...¹.

ثانيا: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير

إذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية أو فردية وأي شخص آخر طبيعي كان أو معنوي يحكمه القانون الخاص، سواء تعلق الأمر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة تترتب من خلال اتفاقيات مع الغير طبقا لنص المادة 26 من القانون رقم 10-03² أو رهن لحق الامتياز نصت المادة 12 من القانون رقم 10-03 (بغض النظر عن أحكام القانون المدني يجوز حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق التأسيس، وهي تمثل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض). أما يمكن استنتاجه أن المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية قد تبرم عقود مدنية مع شركات أخرى خاضعة للقانون الخاص أو شركات وهيئات القانون العام وفي حالة قيام نزاع فان الاختصاص يعود إلى القضاء العادي³.

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفا فيها

إذا تعلق الأمر بممارسة حق الشفعة طبقا لأحكام المرسوم رقم 96-87⁴ فانه من المفروض ان يمثل الدولة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي كما نعلم هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، يخضع من حيث قواعد الاختصاص للقضاء العادي حيث نصت المادة 15 من القانون 10-03 انه في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب الامتياز من نفس المستثمرة او عند الاقتضاء الديوان الوطني

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 10-01-2001 قضية (ب.م) ضد (ب.ر) ومن معه غير منشور.

2- قانون 10-03، مصدر سابق.

3- نجاة لويش، الشفعة و تطبيقاتها في الميدان العملي، مذكرة نهاية التخرج من معهد القضاء، الجزائر، 2001، ص 63.

4- المرسوم التنفيذي 96-87، مرجع سابق.

للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به، يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها للغير، مع مراعاة الشروط التالية: ان لا يكون المتنازل له من الأشخاص الذين سبق وان تم إسقاط حقهم في ظل القانون 87-19 ، والذين الغيت قرارات استفادتهم، او من الأشخاص الذين لهم حق امتياز على مستوى التراب الوطني، باستثناء الحق المجاور بشرط ان لا يكون هذا الحق المجاور للمستثمرة الفلاحية، وان لا تفوق مساحة هذه الأخيرة عشرة أضعاف المساحة المرجعية، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1990، والمتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية، يمكن لهما ممارسة حق الشفعة¹.

وفي هذا الإطار يتعين على المتنازل إعلام الديوان الوطني، يوضح فيه مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح لاقتناء حق الامتياز، وعندما يكون المتنازل في الشيوخ يخطر الديوان كتابيا أعضاء آخرين قصد ممارسة حق الشفعة، ويجب الإفصاح على رغبتهم في اجل 30 يوما، وعندما يبدي باقي الأعضاء رغبتهم في ممارسة حق الشفعة يخطر الديوان المتنازل لمباشرة عملية التنازل وفق ما تنص عليه المادة 18 من قانون رقم 10-03² ومفادها يجب إمضاء دفتر الشروط مع الديوان، ويحرر عقد امتياز جديد من طرف إدارة أملاك الدولة يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، وإذا كان الرد سلبي يمارس حق الشفعة من طرف الديوان، ويعلم هذا الأخير صاحب الامتياز بذلك وإذا لم يختار بقية الأعضاء في المستثمرة أو الديوان ممارسة حق الشفعة يرخص الديوان للمتنازل بعدم موافقة الوالي بمواصلة التنازل طبقا لنص المادة 18 من قانون رقم 10-03 ويكون للمدة المتبقية وفي حالة عدم احترام المتنازل هذه الإجراءات والتعمد في حرمان أعضاء المستثمرة و الديوان الوطني في ممارسة حقهم في الشفعة يكون القضاء العادي هو صاحب الاختصاص من أجل إبطال العقد الذي لم يتم احترام الإجراءات المنصوص عليها في القانون 10-03 وكذلك المرسوم التنفيذي 10-326

1- الزبير بريك، مرجع سابق، ص 96.

2- قانون رقم 10-03، مصدر سابق.

ودفتر الشروط الملحق به ويتم ممارسة حق الشفعة حسب الإشكال القانونية المنصوص عليها في القانون المدني في القسم الخامس، حيث نصت المادة 794 على أن الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد اللاحقة منه، إلى غاية المادة 807 من نفس القانون¹.

ونظم المشرع حق الشفعة في نصوص خاصة حيث نجد حق الشفعة منصوص عليه في القانون رقم 87-19 المؤرخ في 18-12-1987 اذ منح هذا القانون حق ممارسة الدولة لحق الشفعة بموجب المادة 24 منه، وقد تجسد حق الشفعة للدولة بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 المؤرخ في 8-11-1990 ونص عنه في المادتين 52 و 71 تتعلق الأولى بالمعاملات المنصبة على العقارات الفلاحية و المادة الثانية تتعلق بالعقارات المخصصة للبناء، وما يمكن قوله حول هذا القانون هو انه منح حق ممارسة الشفعة للدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فقد جاء في المادة 52 منه في جميع الحالات الأخرى التي يكون فيها بيع الأراضي الفلاحية أو الحقوق العقارية الأخرى يمكن للهيئة المعنية (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية) ان تتقدم بشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة، تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 من القانون المدني.

أما المادة 71 من القانون 90-25 منحت الدولة والجماعات المحلية الأسبقية والحق، وانزلهما المرتبة الأولى قبل أصحاب الحقوق الأخرى، فخولت المادة 795 للدولة أو الجماعات الأخرى ممارسة حق الشفعة، في حالة إذا أراد أصحاب الحقوق العقارية التنازل عنها، وهذا دون حاجة الدولة لاستعمال إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، طالما أنها تقوم بإنجاز مشروع في إطار المصلحة العامة و تمارس امتيازات السلطة العامة.

كما أن الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09-12-1976 والمتضمن قانون التسجيل، تضمن القسم الرابع منه حق الشفعة لاسيما المادة 118 حيث جاء فيها: "تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو

1- الزبير بريك، مرجع سابق، ص 97.

المحلات التجارية... والذي ترى فيه بان ثمن البيع غير كاف مع دفع مبلغ الثمن، ما زاد فيه العشر 10\1 لذوي الحقوق اما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط واما برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام بوجهها نائب مدير الضرائب للولاية التي توجد في نطاقها الأموال العقارية، والملاحظ هنا أن إدارة المالية لها الحق في ممارسة الشفعة في الأملاك العقارية التي تم التصريح بها، انطلاقا من ثمنها على وجه التبرع، ومن ثمة فان هذه المادة جاءت لأجل الحد من التلاعب والتهرب الضريبي الذي يقوم به الأفراد لاسيما في البيوع العقارية، ولمنع الأفراد من تقديم تصريحات كاذبة¹.

المطلب الثاني

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات التي يكون طرفا فيها الدولة أو إحدى هيئاتها. يتحدد نطاق اختصاصه وفقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على أن: "لمحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل ... في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها" ليشمل النزاعات بين الدولة (بصفتها الجهة التي تمنح عقد الإمتياز) والمستثمر الحاصل على الإمتياز، يشمل القضايا المتعلقة بالملكية أو استعادة ممتلكات الدولة، أو طلب التعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي تصيب (الفرع الأول) التي تسببها الأخطاء الإدارية، أو إلغاء القرارات الإدارية (الفرع الثاني) سواء كان الوالي أو من مديرية أملاك الدولة.

1- نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، منشأة المعارف، طبعة 1997، جامعة القاهرة، مصر، ص 123.

الفرع الأول

دعوى استحقاق الملكية وإسترجاع الأراضي الفلاحية

أولاً: دعوى استحقاق الملكية

تعتبر أهم وسيلة قانونية لحماية حق الملكية يرفعها المالك أمام القضاء ليطالب بملكية شيء سواء كان عقاراً أو منقولاً تحت تصرف الغير¹.

عرفت كذلك المنازعة في ملكية الوعاء العقاري بـ: "أن يدعي شخصاً أن الأراضي الشكّلة للمستثمرة الفلاحية أو جزء منها ملك له، وترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية ضد مديرية أملاك الدولة باعتبارها ممثلة لوزير المالية"².

منه فإذا إدعى شخص ما ملكة العقار الفلاحي محل عقد الإمتياز فهنا وجب عليه رفع دعوى أمام القضاء الإداري المختص ضد الوزير المكلف بالمالية والممثل محلياً من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة، وبإمكانه أيضاً إدخال المستثمرة الفلاحية في النزاع ووزير الفلاحة والتنمية الريفية الممثل محلياً بالمدير الولائي للمصلحة الفلاحية.

حسب ما جاء في المادة 125 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، فإن كل من الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مهلين لتمثيل الدولة أمام القضاء سواء بصفتها مدعية أو مدعي عليه، فيما يتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة.

أما بالنسبة للإثبات فعلى القاضي المكلف بالنظر في الدعوى إستعمال كل الطرق لإثبات الحق كطلب تحقيق أو معاينة أو إنتداب خبير لفحص المستندات المتعلقة بالحق لتحديد المالك الحقيقي³.

1- بلال عشور، لمياء حواوسة، مرجع سابق، ص 63.

2- فوزي سليمان، "منازعات العقار الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي سعيدة، تلمسان، 2017، ص 258.

3- بلال عشور، لمياء حواوسة، مرجع سابق، ص 63 و 64.

وحسب ما جاء في المادة 125 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، فإن كل من الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مهلين لتمثيل الدولة أمام القضاء سواء بصفتها مدعية أو مدعي عليه، فيما يتعلق بالأموال الوطنية الخاصة. أما بالنسبة للإثبات فعلى القاضي المكلف بالنظر في الدعوى إستعمال كل الطرق لإثبات الحق كطلب تحقيق أو معاينة أو إنتداب خبير لفحص المستندات المتعلقة بالحق لتحديد المالك الحقيقي¹.

ثانيا: دعوى إسترجاع الأراضي الفلاحية

تتخصر دعوى إسترجاع الأراضي الفلاحية على الدولة فقط بصفتها المالك الأصلي لها إذا لايمكن لغير الدولة رفع هذه الدعوى، ولا يمكن لها هذا الحق إلا في حالة سقوط حقوق المستفيدين أو وراثتهم حسب ما جاء في نص المادة 30 من القانون رقم 10-03 نتيجة لعدم إيداع طلباتهم لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد إنقضاء الآجال المحدد بموجب القانون المقدر ب 18 شهر وتحسب هذه الآجال ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وبعد إغذارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبت بموجب محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وتسترجع هذه الأملاك أيضا عند الإمتياز بإحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 10-03 سواء بإنتهاء مدته وعدم تجديدها أو بطلب من صاحب الإمتياز بالتزامات، ويترتب عن هذا الإخلال، إسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها.

وتمنح الدولة مقابل هذا الإسترجاع تعويض تحدد إدارة أملاك الدولة لصالح المستثمر صاحب الإمتياز نتيجة للأملاك السطحية المنجزة، وبما أن الدولة طرفا في النزاع بإعتبارها المالك الأصلي للوعاء العقاري وتطبيقا لنص المادة 800 من القانون 08-09 فإن القضاء

1- بلال عشور، لمياء حواوسة، مرجع سابق، ص ص 63-64.

الإداري هو المختص بالفصل في هذه الدعاوى، وترفع هذه الدعاوى باسم الدولة الممثلة من طرف وزير المالية الذي يمثل بدوره مدير أملاك الدولة أمام القضاء.

الفرع الثاني

دعوى إلغاء والتعويض

أولاً: دعوى إلغاء

دعوى الإلغاء هي دعوى ترفع أمام القضاء الإداري بهدف إلغاء قرار إداري مخالف للقانون، يتقدم بها المتضرر من القرار، وتراقب المحكمة من خلالها مدى مشروعية القرار الإداري والحكم بإلغائه كلياً أو جزئياً نتيجة لعدم مشروعيته، وبذلك يمكن اعتبار دعوى الإلغاء وسيلة رقابية على القرارات الإدارية، تهدف هذه الدعوى إلى حماية مبدأ مشروعية وضمن حقوق الأفراد من تعسف الإداري بالإضافة إلى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن¹.

1- دعوى إلغاء قرار الوالي الرامي إلى رفض الامتياز:

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326² المتضمن كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة على أنه في حالة ما إذا تطلب دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز معلومات تكميلية يرسل الملف إلى اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 07 من نفس المرسوم برئاسة الوالي من أجل التحقق من قانون الملف حيث نصت المادة 08 منه أنه بعد دراسة الملف من طرف اللجنة وفي حالة قبوله يقوم الوالي بإرسال قرار القبول إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل استكمال عملية التحويل وفق التعليمات المنصوص عليها في المادة 05 من نفس المرسوم أما في عدم القبول يعلم الوالي المعني بالأمر بقرار رفض منح الامتياز مع إرسال نسخة من

1- مسعودة شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1998، ص121.

2- المرسوم التنفيذي رقم 10-326، مرجع سابق.

القرار إلى الديوان ويمنح للمعني الحق في تقديم الطعن أمام الجهة القضائية المختصة حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

وبهذا تنحصر سلطة القاضي بإلغاء القرار محل المنازعة مع ذكر السبب أو الاستجابة لطلب الإلغاء مع تسبب الحكم أيضا، وبالتالي لا يجوز له إصدار أمر للإدارة بتعديل القرار بل يلتزم بالتقيد بموضوع دعوى الإلغاء دون الخروج عنها².

ثانيا: دعوى التعويض

تعرف دعوى التعويض بأنها: "الدعوى القضائية التي تحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهة القضائية المختصة، طبقا للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانونا للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة"³.

يحدد أساس مبلغ التعويض في القواعد العامة، إما عن طريق التعويض القضائي وهو التعويض الذي يحدده القاضي، وإما يحدد مبلغ التعويض عن طريق الاتفاق وهو ما يسمى بالتعويض الاتفاقي أو الشرط الجزائي، وقد يتحدد مبلغ التعويض عن طريق القانون في حالة تأخر المدين عن تنفيذ التزاماته وهذه هو التعويض القانوني.

أما بالنسبة إلى عقد الإمتياز الفلاحي الذي حدد بموجب نص المادة 04 من القانون رقم 10-03 لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، فإذا هذه المدة دون تجديدها، إنتهت عن طريق فسخ عقد الإمتياز قبل إنتهاء المدة المحددة كجزاء لمخالفة الإلتزامات التي على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز التي تضمنتها المادة 29 من القانون رقم 10-03⁴، حيث حددت المادة 26 من نفس القانون الحالات التي ينتهي بها عقد الإمتياز والتي تستوجب على سبيل

1- بوبكر جندي، النظام القانوني لحق الامتياز في العقار الفلاحي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017/2018، ص36.

2- حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص204.

3- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، مصر، 1996، ص265.

4- قانون رقم 10-03، مرجع سابق.

الحصر والجهة المخولة قانونا بتحديد مبلغ التعويض هي إدارة الأملاك الوطنية على أساس الأملاك السطحية المنجزة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز، وفي حالة ماتبين إخلال المستثمر للالتزامات التي عليه، يتم طرح نسبة 10% من مبلغ التعويض كجبر لضرر الذي لحق الأرض الفلاحية بسببه وأيضا تحسب الرهون والامتيازات المحتملة التي تثقل كاهل المستثمرة من مبلغ التعويض.

والمستثمرة الصادر في حقه هذا القرار، له حق الطعن في القرار أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا بموجب إلغاء القرار كما ذكرنا أعلاه، كذلك يجوز للمستثمر الطعن في مبلغ التعويض بموجب دعوى تعويض إذا كان التعويض غير عادل ومنصف بالنسبة لما أنجزه المستثمر فوق الأراضي الفلاحية، يطالب فيها بمراجع مبلغ التعويض الذي قدرته إدارة الأملاك الوطنية مع إحترام آجال ومواعيد الطعن ويكون الحكم الصادر من المحكمة الإدارية قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة¹.

1- بلال عشور، لمياء حواوسة، مرجع سابق، ص 67.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع بحثنا تسيير المستثمرات الفلاحية يمكن القول ان المستثمرات الفلاحية قد حظيت باهتمام وافر من طرف المشرع منذ الاستقلال. والدليل على ذلك قيامه بعد الاستقلال مباشرة بإصدار مجموعة من النصوص القانونية انطلاقا من نظام التسيير الذاتي وصولا الى حق الامتياز.

ونلاحظ ان المشرع الجزائري حافظ على استمرارية العمل بنظام المستثمرة الفلاحية التي جاء به القانون رقم 87-19 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، كما حافظ على نفس التشكيلة البشرية لها وتراجع عن العديد من النقاط التي كانت معروفة في القانون رقم 87-19 محاولا بذلك إعطاء اكبر قدر من الحرية و المسؤولية للمستثمرين الفلاحيين في استغلال الأرض تماشيا والتوجه الجديد للدولة والمتعلق بمخططات التنمية الفلاحية. فتراجع بذلك عن العمل الجماعي المفروض في اطار المستثمرة الفلاحية الجماعية وجعل من العمل الفردي المطلوب هو الأساس وفي شكل مستثمرة فلاحية فردية وناجعة اقتصاديا.

كما وضع المشرع إطارا تنظيميا أكثر دقة للمستثمرة الفلاحية والنشاط الفلاحي بإعداد فهرس للمستثمرات الفلاحية ومحاولة تأطير النشاط الفلاحي في شكل تعاونيات مخصصة في الإنتاج الفلاحي، كما سمح للمستثمرين الفلاحيين إمكانية إبرام عقود شراكة لتمويل مشاريعهم الاستثمارية وجلب التقنيات الحديثة في الاستغلال حتى تساهم المستثمرة الفلاحية في تحقيق الامن الغذائي.

أحدثت الدولة من اجل حماية وضمان استغلال الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها هيئات لضمان استغلال الأمثل والنهوض بهذا القطاع الحساس الذي بإمكانه إعطاء دفع قوي وخلق توازن في تطوير الاقتصاد الوطني، اذ كان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يلعب دورا بارزا في تجسيد سياسة الدولة وذلك من خلال كونه الهيئة الرسمية

المنوطة لتنظيم وحماية العقار الفلاحي، وما لهذا القطاع من أهمية بالغة كونه يعني بالأمن الغذائي.

فالدولة قد زودت الديوان بمجموعة من الوسائل والآليات لتنفيذ هذه المهمة ومنحت سلطات واسعة في تطبيق السياسة العامة المتعلقة بالتوجيه الفلاحي المنصوص عليه بموجب القانون 08-16، كما ان المشرع الجزائري من خلال إصداره لمجموعة قانونية هامة وإدراجه لجملة من الإجراءات القانونية وتفعيله لهيئات وأجهزة رقابية هدفه من خلال كل هذا هو حماية الأرض الفلاحية وضمان استغلالها استغلالا امثلا والحيلولة دون تغيير وجهتها الفلاحية وحمايتها من نهبها بطرق غير شرعية.

فبموجب القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، حيث يتم بموجب عقد الامتياز منح حق عيني عقاري على الأرض الفلاحية لصاحب الامتياز مقابل اتاوة سنوية ولمدة محددة ب 40 سنة، اذ تم منح صاحب الإمتياز مجموعة من الحقوق وتحميله مجموعة من الالتزامات بموجب القانون رقم 10-03 وجعل من إخلاله بهذه الالتزامات عقوبات تصل إلى حد فسخ عقد الإمتياز، ولصاحب الإمتياز الحق في اللجوء للقضاء حيث أقر القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 الحالات التي يتم فيها اللجوء الى هيئات القضاء العادي ، والحالة التي يتم فيها اللجوء الى القضاء الإداري.

ولضمان الأمن الغذائي لا بد من رد الاعتبار لقطاع الزراعة وجعل مساهمته فعالة في مجال تحقيق غذاء متوازن لأفراد المجتمع وذلك من خلال جملة من التدابير تتمثل فيما يلي:

- إعادة النظر في قانون المستثمرات الفلاحية وتحديد العلاقة بين الفلاح والأرض عن طريق تأجير الأراضي للفلاحين الراغبين في الاشتغال بالنشاط الفلاحي، وحرص الدولة على مراقبة المستأجرين ومنعهم من تحويل الأراضي الزراعية عن نشاطها الطبيعي والعمل على تطبيق شعار الأرض لمن يخدمها وليس الأرض لمن يتاجر بها.

- دعم الفلاحة بكافة المستلزمات الضرورية حتى يكون بإمكانها تلبية الإحتياجات الغذائية للسكان.
- رسم سياسة زراعية تعتمد بالدرجة الأولى على تكثيف الزراعات الغذائية الضرورية لسوق المحلية من جهة ومن جهة ثانية تكثيف الزراعات التي تجلب العملات الصعبة والتي تكون معدة للتصدير.
- تنويع الصادرات الجزائرية خارج المحروقات، فالجزائر ليست فقط آبار للنفط بل هي كذلك أرض خصبة لأنشطة زراعية وحتى سياحية يمكن الإستثمار فيها وتحقيق موارد مالية تكون في مستوى الإيرادات البترولية.
- رسم سياسة لتحقيق الأمن الغذائي وجعله من أولى الأولويات في عملية التنمية.
- العمل على ادخال التكنولوجيات الحديثة في مجال الزراعة سواء في عملية البذر أو السقي حتى ترفع من إنتاجية القطاع وتسمح بعصرنة الزراعة التي تطمح إلى تحقيق الأمن الغذائي.
- التأكيد على إقامة مخطط لتغذية الأرض من خلال عملية التسميد وتوفير المدخرات الضرورية لها وجعلها إجبارية على كل فلاح من جهة، ومن جهة أخرى على الدولة توفيرها بالكم والنوعية الجيدة وبالأسعار المناسبة لمقدرة الفلاحين.
- وضع سياسة تمويلية تتوافق وطبيعة القطاع الزراعي، فطالما كانت العقبة الأساسية للفلاح تتمثل في نقص وانعدام التمويل، حيث تقوم الدولة بإجبار البنوك على تمويل أنشطة زراعية وفق مخطط تمويل معين بالإضافة إلى إنشاء صناديق للاستثمار الزراعي.
- عصرنة القطاع الفلاحي واستفادته من التطورات التكنولوجية والخدمات الرقمية لتحقيق نقلة نوعية في نشاطه.

يعتبر مشروعنا هذا أهم البرامج الرقمية لدعم القطاع الفلاحي لعصرنته ورفع مردوبيته عن طريق جملة من الخدمات التي يتيحها تطبيق "IAP" في تسير المستثمرة الفلاحية بأحدث الوسائل التكنولوجية مدعمة بأدوات الذكاء الاصطناعي.

كما يتيح التطبيق فرصة التشبيك على الفواعل المتدخلين في المجال الزراعي والحيواني وتحسين الإستثمار وتشجيع الابتكار وزيادة الأعمال في القطاع الفلاحي بصفة عامة والمستثمرة الفلاحية بصفة خاصة بتحقيق أمن غذائي مستدام الذي يعتبر أهم الأولويات الوطنية .



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



تطبيق إلكتروني لتسيير المستثمرات الفلاحية بوسائط تكنولوجيا

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

مؤسسة ناشئة ضمن القرار الوزاري 75/12

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة:

أ / حمليل نواره

مساعد المشرف:

أ / بلعيد علي

من إعداد الطالبتان:

- بولحية ديهية

- مزياني نوال

السنة الدراسية: 2025 / 2026

تطبيق إلكتروني لتسيير المستثمرات الزراعية بوسائط تكنولوجيا



الجانب التطبيقي للمشروع:

1. تعريف المشروع
2. أهمية المشروع
3. الهدف من المشروع
4. مشكلة الدراسة
5. أهداف المشروع
6. وصف التطبيق
7. طريقة الولوج إلى المنصة (استخدامها من البداية إلى النهاية).
8. فوائد التطبيق.
9. نموذج العمل التجاري (BMC).
10. دراسة السوق.
11. توقعات المشروع.
12. الاقتراحات المستقبلية.
13. الخاتمة.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1-حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز في ظل القانون رقم 10-03، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013.
- 2-سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991.
- 3-_____، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، مصر، 1996.
- 4-ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 5-_____، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات وحدث الاحكام، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 6-ماجد راغب الخلود، القانون الإداري، دار الفكر العربي، مصر، 1994.
- 7-مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، 2003.
- 8-_____، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 9-محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994.
- 10-مسعودة شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث نظرية الاختصاص، الديوان الوطني للاشغال التربوية، 1998 .
- 11-نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، منشأة المعارف، طبعة 1997، جامعة القاهرة، مصر.

ثانياً: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- الأطروحات:

- 1-جيلالي بلحاج، عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.

- 2- حسان بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017.
- 3- عائشة حريتي، عقد الامتياز كألية قانونية للسياسة الفلاحية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق "سعيد حمدين"، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2020-2021.
- 4- محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الإنتفاع إلى حق الإمتياز في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق قانون خاص، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2016-2017.

ب- مذكرات الماجستير:

- 1- الزبير بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015.
- 2- سلمى بقر، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي -حالة المستثمرة الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 2002-2003.
- 3- سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007.
- 4- فريدة منور، عقود الامتياز في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2011-2012.

ج- مذكرات الماستر :

- 1- الزهرة بشكي، استراتيجية التنمية الزراعية في الجزائر بعد الاستقلال(1962-1996) دراسة تحليلية نقدية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تخصص التاريخ المعاصر، قسم العلوم الإنسانية، شعبة التاريخ، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015.
- 2- ادريس بن زاهية، عبد الحفيظ رابحي، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015.
- 3- بلال عشور، لمياء حواوسة، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2022 -2023.
- 4- بوبكر جندي، النظام القانوني لحق الامتياز في العقار الفلاحي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017/2018.
- 5- تسعديت أعراب، خالد حاتم، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2020-2021.
- 6- حميدة إبراهيم الخليل، الآليات القانونية لتسيير العقار الفلاحي في الجزائر مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014-2015.
- 7- خديجة هاجر لباز الاستثمار في العقار الفلاحي في ظل القانونين 87-16 و 10-03، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2013-2014.

8- سليمان عولمي، النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الاقتصادي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة د. الطاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016.

9- فهيمة لقاف، نهاد شهيوب، حقوق وواجبات المستثمر الفلاحي لأمالك الدولة مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام داخلي، قسم الحقوق، 2017-2018

10- نجية بوعديدة، الزامية الاستغلال كلية لحماية الأراضي الفلاحية مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق تخصص قانون عقاري قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2016-2017.

11- ياسمين صغائرية، مروة اعبيزي، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، قسم الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2021-2022.

د- المذكرات المدرسة العليا

1- نجاة لويش، الشفعة وتطبيقاتها في الميدان العملي، مذكرة نهاية التخرج من معهد القضاء، الجزائر، 2001.

ثالثا: المقالات

1- جيلالي بلحاج، "النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون رقم 03/10 -"المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة"- مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، المجلد 05، العدد 01، مستغانم، 2019/12/31، ص ص 256-270.

2- قبايلي طيب، "تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال استعمال العقار الفلاحي"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، المجلد 8، العدد 2، بجاية 2013، ص ص 593-612.

3-عواطف عباد، "عقد الامتياز والمستثمرات الفلاحية طبق القانون 10-03"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جامعة باجي مختار عنابة، جانفي 2019، ص ص 147-161.

4-فوزي سليمان، "منازعات العقار الفلاحي في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي سعيدة، تلمسان، 2017، ص ص 242-263.

5-محمد حميداني، "صفة التقاضي في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، مخبر الدراسات القانونية البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة قالم-، المجلد 56، العدد 9، 2015، ص ص 147-161.

6-يوسف بن رقية، "شروط و إجراءات اسقاط حق الانتفاع في المستثمرات الفلاحية"، المجلة الجزائرية القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد 2، 2001، ص ص 08-32.

رابعا: النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

1-أمر 71-73، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمن الثروة الزراعية، ج.ر.ج.ج، عدد 97، الصادر في 30 نوفمبر 1971، (ملغى).

2-أمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

3-أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم.

4-قانون رقم 78-19، مؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين الفلاحيين وواجباتهم، ج.ر.ج.ج، عدد 50، الصادر في 09/12/1987.

5-قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم.

6-قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1991، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.

7-قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم

8-قانون رقم 08-16 المؤرخ في 10 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر.ج.ج عدد 46، الصادر في 10 غشت 2008.

9-قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج عدد 46، الصادر في 18 غشت 2010.

10- قانون رقم 16-09، مؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الإستثمار، ج.ر.ج.ج، عدد 46، الصادر في 3 أوت 2016، المعدل والمتمم.

ب- النصوص التنظيمية:

1-مرسوم تنفيذي 90-50، المؤرخ في 6 فيفري 1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر لسنة 1987 وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج عدد 06، الصادر في 7 فيفري 1990.

2-مرسوم تنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 10، الصادر في 6 مارس 1991.

3-مرسوم تنفيذي رقم 96-87، المؤرخ في 24 فيفري 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج.ر.ج.ج عدد 15، الصادر في 28 فيفري 1996، المعدل والمتمم.

خامسا: الاجتهادات القضائية

1-قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية الملف رقم 237241 الصادر بتاريخ 10-01-2001 قضية (ب.م) ضد (ب.ر) ومن معه غير منشور.

سادسا: التقارير

1- وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، مجموعة النصوص التطبيقية المتعلقة بالثورة الزراعية، 1972.

سابعا: المواقع الإلكترونية

1-وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، "مهام الوزارة"، الموقع الرسمي: www.madr.gov.dz، تم الإطلاع في 8 جوان 2025.

01.....	مقدمة.....
05.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لنظام المستثمرات الفلاحية.....
06.....	المبحث الأول: ماهية المستثمرات الفلاحية.....
06.....	المطلب الأول: مفهوم المستثمرات الفلاحية.....
07.....	الفرع الأول: تعريف المستثمرات الفلاحية وأشكالها.....
07.....	أولاً: تعريف المستثمرة الفلاحية.....
08.....	ثانياً: أصناف المستثمرة الفلاحية.....
10.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمستثمرات الفلاحية.....
11.....	أولاً: الأساس القانوني لأهلية تقاضي المستثمرة الفلاحية.....
13.....	ثانياً: خصوصية المستثمرات الفلاحية.....
14.....	المطلب الثاني: مقومات وشروط المستثمرات الفلاحية.....
15.....	الفرع الأول: مقومات المستثمرات الفلاحية.....
15.....	أولاً: عنصر الاستثمار.....
16.....	ثانياً: عنصر المستثمر.....
16.....	ثالثاً: عنصر التمويل.....
17.....	الفرع الثاني: أركان المستثمرة الفلاحية.....
17.....	أولاً: الأركان الموضوعية العامة.....
20.....	ثانياً: الأركان الموضوعية الخاصة.....
25.....	المبحث الثاني: الأجهزة المتدخلة في تسيير المستثمرات الفلاحية.....
25.....	المطلب الأول: على الصعيد المحلي.....
25.....	الفرع الأول: مديرية أملاك الدولة.....
26.....	أولاً: مهام إدارة الدولة.....
26.....	ثانياً: صلاحيات أملاك الدولة.....

27.....	الفرع الثاني: المصالح الولائية.
27.....	أولاً: المجلس الشعبي الولائي.
27.....	ثانياً: المجلس التنفيذي الموسع للولاية.
28.....	ثالثاً: مهام اللجنة الولائية.
29.....	المطلب الثاني: على الصعيد المركزي.
29.....	الفرع الأول: وزارة الفلاحة والتنمية الريفية.
30.....	أولاً: الهياكل التنظيمية المركزية.
30.....	ثانياً: مهام هذه المديريات.
31.....	الفرع الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
34.....	الفصل الثاني: آليات تسيير المستثمرات الفلاحية والمنازعات الناشئة عنها.
35.....	المبحث الأول: آليات استغلال المستثمرات الفلاحية.
35.....	المطلب الأول: ماهية عقد الامتياز.
36.....	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.
37.....	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز.
40.....	الفرع الثالث: شروط عقد الامتياز.
40.....	أولاً: الشروط العامة لإبرام عقد الامتياز.
42.....	ثانياً: الشروط الخاصة لإبرام عقد الامتياز.
43.....	المطلب الثاني: إبرام عقد امتياز.
44.....	الفرع الأول: أطراف عقد الامتياز.
44.....	أولاً: السلطة المانحة لعقد الامتياز الفلاحي.
47.....	ثانياً: المستثمرون المستفيدين من عقد الإمتياز الفلاحي.
50.....	الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد الامتياز.
50.....	أولاً: منح الامتياز عن طريق الترشيح.
54.....	ثانياً: تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى عقد الامتياز.

المطلب الثالث: آثار عقد الإمتياز.....	56
الفرع الأول: آثار عقد الإمتياز بالنسبة للمستثمر.....	56
أولاً: حقوق المستفيدين.....	56
ثانياً: التزامات المستفيدين.....	57
الفرع الثاني: آثار عقد الإمتياز بالنسبة للإدارة.....	57
أولاً: حقوق الدولة مانحة الامتياز.....	57
ثانياً: التزامات السلطة المانحة للامتياز.....	59
المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن المستثمرات الفلاحية.....	61
المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....	61
الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....	61
أولاً: المنازعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية.....	61
ثانياً: النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير.....	65
الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية وتكون الدولة طرفاً فيها.....	65
المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....	68
الفرع الأول: دعوى استحقاق الملكية وإسترجاع الأراضي الفلاحية.....	69
أولاً: دعوى استحقاق الملكية.....	69
ثانياً: دعوى إسترجاع الأراضي الفلاحية.....	70
الفرع الثاني: دعوى إلغاء والتعويض.....	71
أولاً: دعوى إلغاء.....	71
ثانياً: دعوى التعويض.....	72
خاتمة.....	74
قائمة المراجع.....	81
الفهرس.....	89

الملخص:

سعت الدولة الجزائرية إلى إعادة النهوض بالقطاع الفلاحي نظراً لأهميته في تحقيق الانتعاش الاقتصادي للبلاد. وقد وضعت لهذا الغرض نصوصاً قانونية تهدف إلى تنظيم استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، مع مراعاة التحولات التي عرفها القطاع في ظل الإصلاحات الزراعية. وفي هذا السياق، جاء القانون رقم 03-10 ليحدد شروط منح الامتياز لاستغلال هذه الأراضي، حيث نظم كيفية توزيعها بين المستثمرين الفلاحيين وحدد حقوقهم وواجباتهم، مع التأكيد على ضرورة احترام الالتزامات التعاقدية لضمان استغلال عقلاني ومستدام للعقار الفلاحي.

كما أقر آليات واضحة لتسيير المستثمرات الفلاحية، وربط استمرار الاستغلال بمدى الالتزام بالشروط القانونية والتنظيمية. ورغم ذلك، فقد نشأت منازعات بين المستفيدين أو بينهم وبين الإدارة، خاصة فيما يتعلق بتنفيذ العقود أو الإخلال بالالتزامات، ما استدعى وضع إجراءات قانونية للفصل في هذه النزاعات بما يضمن حماية الحقوق وتحقيق الاستقرار في القطاع الفلاحي. ويبرز بذلك الدور المحوري للإطار المفاهيمي الذي رسمه القانون رقم 03-10 في ضبط العلاقة بين الدولة والمستثمرين وتحقيق التنمية الزراعية المستدامة.

الكلمات المفتاحية:

مستثمرات فلاحية؛ أملاك وطنية؛ مستثمر أراضي زراعية؛ الاستثمار الفلاحي عقار فلاح؛ الامتياز؛ آليات استغلال؛ منازعات.